



COMUNE DI VECCHIANO (PI)

ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO

"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "EDICOLA" sito nel Comune di Vecchiano via Del Mare angolo via Del Balipedio per un periodo di 6 anni

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO NUMERICO

SOMMARIO

	SOMMARIO
1	Descrizione del progetto
2	Dati di input
3	Investimento
4	Costi e ricavi non rivalutati
5	Costi e ricavi rivalutati
6	Gestione del CCN
7	Ammortamenti
8	Rendiconto Finanziario
9	Analisi di sostenibilità
10	Conto Economico
11	Stato Patrimoniale
12	Altri indici di bilancio
13	Riepilogo imposte
14	Riepilogo grafico
15	
16	
17	
18	
19	
20	

Chiunque abbia richiesto il file Excel del presente Piano Economico Finanziario avrà l'obbligo della non divulgazione delle formule di calcolo ritenute espressione di know how aziendale meritevoli di tutela rispetto ad eventuali atteggiamenti opportunistici di soggetti economici intenzionati ad appropriarsi delle competenze professionali trasfuse per la sua elaborazione



																									
1	DESCRIZIONE DEL PROGETTO																								
<i>ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO</i>																									
1	IDENTIFICAZIONE																								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> Titolo dell'intervento Principali soluzioni tecnologiche adottate Beneficiario finale Ente proprietario Soggetto gestore dell'infrastruttura Elenco Annuale delle Opere Pubbliche </td> <td style="width: 50%;"> "Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "EDICOLA" sito nel Comune di Vecchiano via Del Mare angolo via Del Balipedio per un periodo di 6 anni Come da relazione tecnica Comune di Vecchiano Comune di Vecchiano Designato da bando pubblico Intervento Incluso </td> </tr> </table>	Titolo dell'intervento Principali soluzioni tecnologiche adottate Beneficiario finale Ente proprietario Soggetto gestore dell'infrastruttura Elenco Annuale delle Opere Pubbliche	"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "EDICOLA" sito nel Comune di Vecchiano via Del Mare angolo via Del Balipedio per un periodo di 6 anni Come da relazione tecnica Comune di Vecchiano Comune di Vecchiano Designato da bando pubblico Intervento Incluso																						
Titolo dell'intervento Principali soluzioni tecnologiche adottate Beneficiario finale Ente proprietario Soggetto gestore dell'infrastruttura Elenco Annuale delle Opere Pubbliche	"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "EDICOLA" sito nel Comune di Vecchiano via Del Mare angolo via Del Balipedio per un periodo di 6 anni Come da relazione tecnica Comune di Vecchiano Comune di Vecchiano Designato da bando pubblico Intervento Incluso																								
2	CARATTERISTICHE																								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> Localizzazione Ambito di intervento prevalente Bacino di utenza Costo totale del progetto cui l'intervento afferisce Regime proprietario del sedime e/o dell'opera </td> <td style="width: 50%;"> Comune di Vecchiano (PI) - via del mare ang. Via Del Balipedio Attività di vicinato - Edicola Comunale ed extracomunale € 0,00 Di proprietà del Concedente </td> </tr> </table>	Localizzazione Ambito di intervento prevalente Bacino di utenza Costo totale del progetto cui l'intervento afferisce Regime proprietario del sedime e/o dell'opera	Comune di Vecchiano (PI) - via del mare ang. Via Del Balipedio Attività di vicinato - Edicola Comunale ed extracomunale € 0,00 Di proprietà del Concedente																						
Localizzazione Ambito di intervento prevalente Bacino di utenza Costo totale del progetto cui l'intervento afferisce Regime proprietario del sedime e/o dell'opera	Comune di Vecchiano (PI) - via del mare ang. Via Del Balipedio Attività di vicinato - Edicola Comunale ed extracomunale € 0,00 Di proprietà del Concedente																								
3	TEMPISTICA PROGETTUALE																								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> Anno di inizio costruzione Anni di costruzione Anno di fine costruzione Anno di inizio gestione Anni di gestione Anno di fine gestione Anni di durata del progetto </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> 1 1 1 1 6 6 6 </td> </tr> </table>	Anno di inizio costruzione Anni di costruzione Anno di fine costruzione Anno di inizio gestione Anni di gestione Anno di fine gestione Anni di durata del progetto	1 1 1 1 6 6 6																						
Anno di inizio costruzione Anni di costruzione Anno di fine costruzione Anno di inizio gestione Anni di gestione Anno di fine gestione Anni di durata del progetto	1 1 1 1 6 6 6																								
4	PRINCIPALI INDICATORI DI REDDITIVITA' E SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA																								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> TASSO CDP RIVALUTATO CON EQUAZIONE DI FISHER </td> <td style="width: 50%; text-align: right;">5,37%</td> </tr> <tr> <td>VAN OPERATIVO DEL PROGETTO (VAN)</td> <td style="text-align: right;">€ 57.275,84</td> </tr> <tr> <td>VAN OPERATIVO MEDIO ANNUO DEL PROGETTO (VAN MEDIO)</td> <td style="text-align: right;">€ 9.545,97</td> </tr> <tr> <td>TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (TIR) - rendimento dei costi di gestione</td> <td style="text-align: right;">19,36%</td> </tr> <tr> <td>REDDITIVITA' DEL CAPITALE NETTO R.O.E.</td> <td style="text-align: right;">50,57%</td> </tr> <tr> <td>REDDITIVITA' DELL'ATTIVO NETTO R.O.A.</td> <td style="text-align: right;">66,18%</td> </tr> <tr> <td>MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA) - MEDIA ANNUA</td> <td style="text-align: right;">15.794,76 €</td> </tr> <tr> <td>LEVERAGE - RAPPORTO DI INDEBITAMENTO - MEDIA ANNUA</td> <td style="text-align: right;">1,06</td> </tr> <tr> <td>ONERI FINANZIARI SU M.O.L.</td> <td style="text-align: right;">0,00%</td> </tr> <tr> <td>REDDITIVITA' DELLE VENDITE/SERVIZI - R.O.S. - E' il rapporto tra il risultato operativo caratteristico (MON) e ricavi netti del periodo.</td> <td style="text-align: right;">44,79%</td> </tr> <tr> <td>UTILE NETTO - MEDIA ANNUA</td> <td style="text-align: right;">11.456,18 €</td> </tr> <tr> <td>UTILE NETTO SU MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)</td> <td style="text-align: right;">72,53%</td> </tr> </table>	TASSO CDP RIVALUTATO CON EQUAZIONE DI FISHER	5,37%	VAN OPERATIVO DEL PROGETTO (VAN)	€ 57.275,84	VAN OPERATIVO MEDIO ANNUO DEL PROGETTO (VAN MEDIO)	€ 9.545,97	TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (TIR) - rendimento dei costi di gestione	19,36%	REDDITIVITA' DEL CAPITALE NETTO R.O.E.	50,57%	REDDITIVITA' DELL'ATTIVO NETTO R.O.A.	66,18%	MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA) - MEDIA ANNUA	15.794,76 €	LEVERAGE - RAPPORTO DI INDEBITAMENTO - MEDIA ANNUA	1,06	ONERI FINANZIARI SU M.O.L.	0,00%	REDDITIVITA' DELLE VENDITE/SERVIZI - R.O.S. - E' il rapporto tra il risultato operativo caratteristico (MON) e ricavi netti del periodo.	44,79%	UTILE NETTO - MEDIA ANNUA	11.456,18 €	UTILE NETTO SU MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	72,53%
TASSO CDP RIVALUTATO CON EQUAZIONE DI FISHER	5,37%																								
VAN OPERATIVO DEL PROGETTO (VAN)	€ 57.275,84																								
VAN OPERATIVO MEDIO ANNUO DEL PROGETTO (VAN MEDIO)	€ 9.545,97																								
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (TIR) - rendimento dei costi di gestione	19,36%																								
REDDITIVITA' DEL CAPITALE NETTO R.O.E.	50,57%																								
REDDITIVITA' DELL'ATTIVO NETTO R.O.A.	66,18%																								
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA) - MEDIA ANNUA	15.794,76 €																								
LEVERAGE - RAPPORTO DI INDEBITAMENTO - MEDIA ANNUA	1,06																								
ONERI FINANZIARI SU M.O.L.	0,00%																								
REDDITIVITA' DELLE VENDITE/SERVIZI - R.O.S. - E' il rapporto tra il risultato operativo caratteristico (MON) e ricavi netti del periodo.	44,79%																								
UTILE NETTO - MEDIA ANNUA	11.456,18 €																								
UTILE NETTO SU MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	72,53%																								

ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO		
"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "EDICOLA" sito nel Comune di Vecchiano via Del Mare angolo via Del Balipedio per un periodo di 6 anni		
2	INPUT GESTIONALI DI PROGETTO	
5	INPUT FISCALI	
	IRAP percentuale	5,12%
	Percentuale di costo del personale gravato da Irap	0,0%
	IRES percentuale	24,0%
	IRES + IRAP	29,1%
	Iva a debito compensata - Quota nell'anno corrente	100,0%
	Iva a debito compensata - Quota nell'anno successivo	0,0%
	Iva indebitabile capitalizzata	NO
6	INPUT DELLE FONTI	
	Capitale Privato (Equity)	€ 10.000
	Totale contributi pubblici	€ 0
	<i>Contributi di autorità nazionali o risorse europee soggetti a obbligo di restituzione</i>	€ 0
	<i>Altri contributi non di autorità nazionali non soggetti a restituzione</i>	€ 0
	Altre fonti	€ 0
	Finanziamento m/l termine (I banca)	€ 0
	Finanziamento m/l termine (altre banche)	€ 0
	Totale delle Fonti	€ 10.000
	Autofinanziamento	€ 0
	Totale delle Fonti incluso autofinanziamento	€ 10.000
7	INPUT PER PIANO AMMORTAMENTO IMMOBILIZZAZIONI	
	Anno di inizio concessione	1
	Anno di inizio ammortamento	1
	Anno di fine ammortamento	6
	Anni di ammortamento	6
8	INPUT DILAZIONE PAGAMENTI	
	Giorni di dilazione clienti (media)	0
	Giorni di dilazione (Canone di concessione)	0
	Giorni di dilazione fornitori - conto gestione	30
	Giorni di dilazione fornitori - conto investimenti	0
	Giorni utili annui (max 365)	365
9	INPUT FINANZIARI	
	Tasso d'interesse sul Fin. m/l term (I banca)	5,00%
	Anni di rimborso del Finanziamento (I banca)	15
	Anno di inizio rimborso del Finanziamento (I banca)	1
	Anno di fine rimborso del Finanziamento (I banca)	15
	Remunerazione liquidità	0,0%
	Remunerazione riserva DSRA	0,0%
	Tasso d'interesse sul Fin. m/l term (altre banche)	5,00%
	Anni di rimborso del Finanziamento (altre banche)	15
	Anno di inizio rimborso del Finanziamento (altre banche)	1
	Anno di fine rimborso del Finanziamento (altre banche)	15
	Tasso di interesse su finanziamenti a bt	7,0%
	Remunerazione altre immobilizzazioni finanziarie	0,0%
10	INPUT MACROECONOMICI	
	Adeguamento ISTAT	2,00%
	Saggio applicato dalla Cassa Depositi e Prestiti ai finanziamenti concessi agli Enti Pubblici.	3,30%
	Tasso di sconto per il calcolo del VAN (Tasso CDP + Istat del Pef aggiustato con equazione di Fisher)	5,37%

5		ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO						
"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "EDICOLA" sito nel Comune di Vecchiano via Del Mare angolo via Del Balpedio per un periodo di 6 anni								
13	<i>Prospetto dei ricavi rivalutati</i>	Totali	1	2	3	4	5	6
	Aggio su vendita quotidiani e periodici	€ 82.005,57	€ 13.000,00	€ 13.260,00	€ 13.525,20	€ 13.795,70	€ 14.071,62	€ 14.353,05
	Vendita ombrelloni, palloni, palette, secchielli, altri giochi per bambini	€ 37.848,73	€ 6.000,00	€ 6.120,00	€ 6.242,40	€ 6.367,25	€ 6.494,59	€ 6.624,48
	Vendita costumi, creme solari, articoli per l'igiene personale, libreria	€ 31.540,60	€ 5.000,00	€ 5.100,00	€ 5.202,00	€ 5.306,04	€ 5.412,16	€ 5.520,40
	Vendita Kit per riparazioni velocipedi e piccole attività di riparazioni	€ 22.078,42	€ 3.500,00	€ 3.570,00	€ 3.641,40	€ 3.714,23	€ 3.788,51	€ 3.864,28
	Vendita acqua, vino, birra, altre bibite	€ 37.848,73	€ 6.000,00	€ 6.120,00	€ 6.242,40	€ 6.367,25	€ 6.494,59	€ 6.624,48
	€ -	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ -	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ -	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ -	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ -	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Totale ricavi rivalutati	€ 211.322,05	€ 33.500,00	€ 34.170,00	€ 34.853,40	€ 35.550,47	€ 36.261,48	€ 36.986,71
	<i>Variazioni percentuali</i>	2,00%		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

14	<i>Prospetto dei costi rivalutati</i>	Totali	1	2	3	4	5	6
	Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e tfr)	€ 42.895,22	€ 6.800,00	€ 6.936,00	€ 7.074,72	€ 7.216,21	€ 7.360,54	€ 7.507,75
	Manutenzioni Ordinarie	€ 1.261,62	€ 200,00	€ 204,00	€ 208,08	€ 212,24	€ 216,49	€ 220,82
	Registratore di cassa annuale	€ 1.539,18	€ 244,00	€ 248,88	€ 253,86	€ 258,93	€ 264,11	€ 269,40
	Acquisti di bibite varie	€ 12.616,24	€ 2.000,00	€ 2.040,00	€ 2.080,80	€ 2.122,42	€ 2.164,86	€ 2.208,16
	Utenze	€ 3.444,23	€ 546,00	€ 556,92	€ 568,06	€ 579,42	€ 591,01	€ 602,83
	Acquisto altri beni per la vendita	€ 31.540,60	€ 5.000,00	€ 5.100,00	€ 5.202,00	€ 5.306,04	€ 5.412,16	€ 5.520,40
	Costi di start up (attrezzature, arredi ed altro)	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Assicurazione	€ 5.677,31	€ 900,00	€ 918,00	€ 936,36	€ 955,09	€ 974,19	€ 993,67
	Oneri diversi di gestione	€ 1.513,95	€ 240,00	€ 244,80	€ 249,70	€ 254,69	€ 259,78	€ 264,98
	Totale costi rivalutati	€ 102.488,37	€ 17.930,00	€ 16.248,60	€ 16.573,57	€ 16.905,04	€ 17.243,14	€ 17.588,01
	Canone di concessione	€ 9.462,18	€ 1.500,00	€ 1.530,00	€ 1.560,60	€ 1.591,81	€ 1.623,65	€ 1.656,12
	<i>Variazioni percentuali</i>	-0,10%		-8,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

6		ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO						
"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "EDICOLA" sito nel Comune di Vecchiano via Del Mare angolo via Del Balipedio per un periodo di 6 anni								
GESTIONE DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO								
15	Gestione IVA	Totali	1	2	3	4	5	6
-	IVA sugli investimenti	-€ 0	-€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
-	IVA su manutenzioni straordinarie non capitalizzate	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
-	IVA su costi di esercizio e su canone di concessione	-€ 11.861	-€ 2.251	-€ 1.847	-€ 1.884	-€ 1.921	-€ 1.960	-€ 1.999
+	IVA su ricavi di esercizio	€ 28.450	€ 4.510	€ 4.600	€ 4.692	€ 4.786	€ 4.882	€ 4.979
=	Saldo IVA	€ 21.191	€ 3.133	€ 3.470	€ 3.539	€ 3.610	€ 3.682	€ 3.756
	Iva a debito compensata o versata	€ 21.191	€ 3.133	€ 3.470	€ 3.539	€ 3.610	€ 3.682	€ 3.756
=	Posizione netta IVA	€ 21.191	€ 3.133	€ 3.470	€ 3.539	€ 3.610	€ 3.682	€ 3.756
	Iva a debito versata	€ 21.191	€ 3.133	€ 3.470	€ 3.539	€ 3.610	€ 3.682	€ 3.756
=	Rimborsi di Iva a credito	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	<i>Percentuale (pro rata) di Iva indetraibile - DPR 633/72 art. 19, comma 5 e 19-bis, comma 1</i>		38,81%	38,81%	38,81%	38,81%	38,81%	38,81%
	<i>Percentuale (pro rata) di Iva detraibile</i>		61,19%	61,19%	61,19%	61,19%	61,19%	61,19%

16	Variazione del Capitale Circolante Netto	Totale	1	2	3	4	5	6
+	Crediti commerciali per dilazione vendite	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
-	Debiti commerciali per dilazione canone di concessione	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
-	Debiti commerciali per dilazione costi gestionali	€ 5.873	€ 1.100	€ 917	€ 936	€ 954	€ 973	€ 993
-	Debiti commerciali per dilazione costi di investimento	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
-	IVA a credito	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
-	Imposte a credito da compensare nell'anno successivo	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Imposte a debito da pagare nell'anno successivo	€ 4.953	€ 4.425	€ 151	€ 92	€ 93	€ 95	€ 97
-	Magazzino	-€ 12.616	-€ 2.000	-€ 2.040	-€ 2.081	-€ 2.122	-€ 2.165	-€ 2.208
+/-	CCN	-€ 1.790	€ 3.525	-€ 972	-€ 1.054	-€ 1.075	-€ 1.096	-€ 1.118
+/-	Variazione del CCN		€ 3.525	-€ 4.497	-€ 82	-€ 21	-€ 21	-€ 22

17	Stima Valore Residuo Finale	Anni	1	2	3	4	5	6
	Valore residuo contabile	€ 0	0	0	0	0	0	0
	Valore residuo finanziario (CCN ultimo anno esercizio)	€ 1.118	0	0	0	0	0	1.118
	Valore residuo di avviamento	€ 0	0	0	0	0	0	-
	Valore residuo finale	€ 1.118	0	0	0	0	0	1.118
	Valore residuo finale attualizzato	€ 817						

8 ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO								
"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "EDICOLA" sito nel Comune di Vecchiano via Del Mare angolo via Del Balpedio per un periodo di 6 anni								
ANALISI FINANZIARIA								
18	Flusso di Cassa Operativo	Totale (dati nominali)	1	2	3	4	5	6
+	Totale ricavi rivalutati	€ 211.322	€ 33.500	€ 34.170	€ 34.853	€ 35.550	€ 36.261	€ 36.987
-	Canone di concessione	-€ 9.462	-€ 1.500	-€ 1.530	-€ 1.561	-€ 1.592	-€ 1.624	-€ 1.656
+	Altri ricavi (o imposte anticipate per acc.to a Fondo O&MRA)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Variazione magazzino	€ 2.208	€ 2.000	€ 40	€ 41	€ 42	€ 42	€ 43
+ / -	Altri costi (IVA indetraibile)	-€ 4.603	-€ 873	-€ 717	-€ 731	-€ 746	-€ 761	-€ 776
-	Costi per servizi	-€ 51.140	-€ 9.790	-€ 7.946	-€ 8.105	-€ 8.267	-€ 8.432	-€ 8.601
-	Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e TFR)	-€ 42.895	-€ 6.800	-€ 6.936	-€ 7.075	-€ 7.216	-€ 7.361	-€ 7.508
-	Oneri diversi di gestione	-€ 7.191	-€ 1.140	-€ 1.163	-€ 1.186	-€ 1.210	-€ 1.234	-€ 1.259
-	Manutenzioni ordinarie	-€ 1.262	-€ 200	-€ 204	-€ 208	-€ 212	-€ 216	-€ 221
-	Altri costi (manutenzioni straordinarie non capitalizzate)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
=	a) Saldo (MOL/EBITDA + altri costi e ricavi non caratteristici)	€ 96.977	€ 15.197	€ 15.715	€ 16.029	€ 16.350	€ 16.677	€ 17.010
-	Ammortamenti	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
-	Accantonamento Fondo O&MRA	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	<i>Reddito operativo aziendale (EBIT)</i>	<i>€ 96.977</i>	<i>€ 15.197</i>	<i>€ 15.715</i>	<i>€ 16.029</i>	<i>€ 16.350</i>	<i>€ 16.677</i>	<i>€ 17.010</i>
	<i>Reddito aziendale al netto di oneri e proventi fin.</i>	<i>€ 96.977</i>	<i>€ 15.197</i>	<i>€ 15.715</i>	<i>€ 16.029</i>	<i>€ 16.350</i>	<i>€ 16.677</i>	<i>€ 17.010</i>
-	Imposte sul reddito netto	-€ 28.240	-€ 4.425	-€ 4.576	-€ 4.668	-€ 4.761	-€ 4.856	-€ 4.953
+ / -	UTILE NETTO (o perdita)	€ 68.737	€ 10.771	€ 11.139	€ 11.361	€ 11.589	€ 11.820	€ 12.057
=	Flusso di Cassa Operativo (a - Imposte)	€ 68.737	€ 10.771	€ 11.139	€ 11.361	€ 11.589	€ 11.820	€ 12.057
-	Costo totale investimento	-€ 0	-€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Riduzione investimento per Contributi Pubblici	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+ / -	Variazione del CCN	-€ 1.118	€ 3.525	-€ 4.497	-€ 82	-€ 21	-€ 21	-€ 22
+	Variazione dei flussi delle somme vincolate (Dsra)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
-	Beneficio fiscale su oneri finanziari (Ires) già presenti nel Wacc	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+ / -	Variazioni imposte a credito O&MRA	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
-	Flussi negativi da accantonamenti O&MRA	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Valore residuo finale	€ 1.118	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.118
=	Flusso di Cassa Operativo Netto	€ 68.737	€ 14.296	€ 6.642	€ 11.280	€ 11.568	€ 11.799	€ 13.153
+	Capitale Privato (Equity)	€ 10.000	€ 10.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Altre fonti	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Finanziamento m/l termine (I banca)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Finanziamento m/l termine (altre banche)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Debiti a bt vs. Banche (utilizzi anticipazioni in c/c)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
=	Flusso di Cassa per il Servizio del Debito e Gestione Finanziaria	€ 78.737	€ 24.296	€ 6.642	€ 11.280	€ 11.568	€ 11.799	€ 13.153
-	Interessi passivi (con pre-ammortamento iniziale)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
-	Rimborso del capitale (MLT)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
-	Rientri da anticipazioni in c/c vs. Banche	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Recupero beneficio fiscale su oneri finanziari (Ires)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
-	Pagamento utili/dividendi	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
-	Altro	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Interessi attivi su disponibilità liquide e vincolate	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
=	Flusso di Cassa Finanziario Netto (flussi di cassa liberi per l'investitore)	€ 78.737	€ 24.296	€ 6.642	€ 11.280	€ 11.568	€ 11.799	€ 13.153
	Disponibilità liquide		€ 24.296	€ 30.938	€ 42.218	€ 53.785	€ 65.584	€ 77.619

9	ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO
"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "EDICOLA" sito nel Comune di Vecchiano via Del Mare angolo via Del Balipedio per un periodo di 6 anni	
ANALISI DI SOSTENIBILITA'	

20	<i>Calcolo degli indicatori di redditività operativa</i>	Annualità	1	2	3	4	5	6
	VAN dei flussi di cassa dei costi di gestione	-€ 117.089	-€ 23.855	-€ 22.355	-€ 22.802	-€ 23.258	-€ 23.723	-€ 24.197
	VAN dei flussi di cassa dei ricavi di gestione	€ 174.365	€ 38.152	€ 28.996	€ 34.081	€ 34.825	€ 35.522	€ 37.351
	Flussi di cassa per il calcolo del TIR operativo	-€ 117.089	€ 38.151,67	€ 28.996,37	€ 34.081,39	€ 34.825,38	€ 35.521,89	€ 37.350,55
	Tasso di sconto per il calcolo del VAN (tasso CDP + equazione di Fisher)	5,37%						
	TIR operativo - rendimento dei costi di gestione	19,36%						
	VAN operativo	€ 57.275,84						
	VAN operativo medio annuo	€ 9.545,97						
	Utile netto medio	€ 11.456,18						

10

ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO

"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "EDICOLA" sito nel Comune di Vecchiano via Del Mare angolo via Del Balipedio per un periodo di 6 anni

CONTO ECONOMICO

21	Importi in Euro	Totale (dati nominali)	1	2	3	4	5	6
+	Totale ricavi rivalutati	€ 211.322	€ 33.500	€ 34.170	€ 34.853	€ 35.550	€ 36.261	€ 36.987
-	Canone di concessione	-€ 9.462	-€ 1.500	-€ 1.530	-€ 1.561	-€ 1.592	-€ 1.624	-€ 1.656
+ / -	Altri costi (IVA indetraibile)	-€ 4.603	-€ 873	-€ 717	-€ 731	-€ 746	-€ 761	-€ 776
-	Costi per servizi	-€ 51.140	-€ 9.790	-€ 7.946	-€ 8.105	-€ 8.267	-€ 8.432	-€ 8.601
-	Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e TFR)	-€ 42.895	-€ 6.800	-€ 6.936	-€ 7.075	-€ 7.216	-€ 7.361	-€ 7.508
-	Oneri diversi di gestione	-€ 7.191	-€ 1.140	-€ 1.163	-€ 1.186	-€ 1.210	-€ 1.234	-€ 1.259
-	Manutenzioni ordinarie	-€ 1.262	-€ 200	-€ 204	-€ 208	-€ 212	-€ 216	-€ 221
	MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 94.769	€ 13.197	€ 15.675	€ 15.988	€ 16.308	€ 16.634	€ 16.967
-	Ammortamenti	-€ 0	-€ 0	-€ 0	-€ 0	-€ 0	-€ 0	-€ 0
-	Accantonamento Fondo O&MRA	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	MARGINE OPERATIVO NETTO	€ 94.769	€ 13.197	€ 15.675	€ 15.988	€ 16.308	€ 16.634	€ 16.967
-	Altri costi (manutenzioni straordinarie non capitalizzate)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Altri ricavi (o imposte anticipate per acc.to a Fondo O&MRA)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Variazione magazzino	€ 2.208	€ 2.000	€ 40	€ 41	€ 42	€ 42	€ 43
	Reddito operativo aziendale (EBIT)	€ 96.977	€ 15.197	€ 15.715	€ 16.029	€ 16.350	€ 16.677	€ 17.010
-	Oneri finanziari	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Proventi finanziari	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	Reddito aziendale al netto di oneri e proventi fin.	€ 96.977	€ 15.197	€ 15.715	€ 16.029	€ 16.350	€ 16.677	€ 17.010
-	Imposte sul reddito netto	-€ 28.240	-€ 4.425	-€ 4.576	-€ 4.668	-€ 4.761	-€ 4.856	-€ 4.953
+ / -	UTILE NETTO (o perdita)	€ 68.737	€ 10.771	€ 11.139	€ 11.361	€ 11.589	€ 11.820	€ 12.057

12 ALTRI INDICI DI BILANCIO

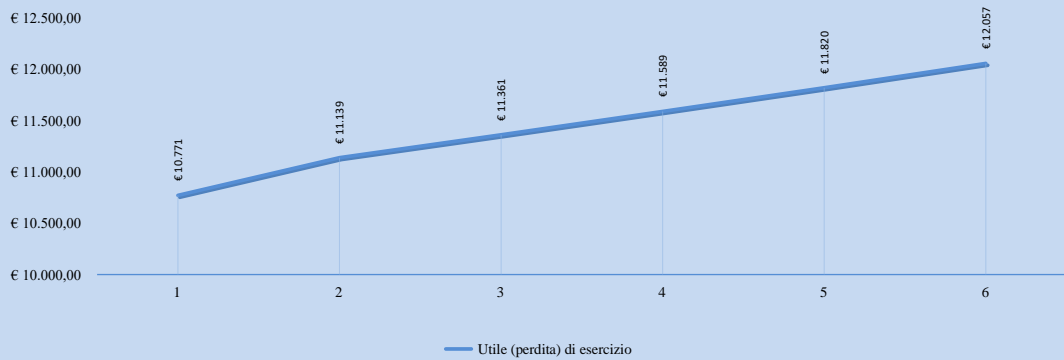
	Media	1	2	3	4	5	6
REDDITIVITA' DEL CAPITALE NETTO R.O.E. - E' un indice di redditività del capitale proprio. Esprime, in massima sintesi, i risultati economici dell'azienda.	50,57%	51,86%	51,38%	50,59%	49,84%	49,62%	50,12%
REDDITIVITA' DELL'ATTIVO NETTO R.O.A. - E' un indice di bilancio che misura la redditività relativa al capitale globale investito.	66,18%	57,79%	69,09%	68,26%	67,28%	67,00%	67,64%
LEVERAGE O RAPPORTO DI INDEBITAMENTO - E' utilizzato per misurare l'indebitamento di un'azienda, cioè indica la dimensione dei debiti nei confronti dei mezzi propri.	1,06	1,27	1,03	1,02	1,02	1,02	1,01
ONERI FINANZIARI IN % SU FATTURATO - Indica l'incidenza degli oneri finanziari sul fatturato prodotto dall'impresa.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
MARGINE OPERATIVO LORDO (M.O.L.) o (EBITDA) - E' un indicatore di redditività che evidenzia il reddito di un'azienda basato sulla sua gestione caratteristica.	€ 15.794,76	€ 13.196,63	€ 15.674,73	€ 15.988,22	€ 16.307,99	€ 16.634,15	€ 16.966,83
MARGINE OPERATIVO NETTO (M.O.N.) - E' il M.O.L. al netto degli accantonamenti ed ammortamenti. Detto anche reddito operativo della gestione caratteristica.	€ 15.794,76	€ 13.196,63	€ 15.674,73	€ 15.988,22	€ 16.307,99	€ 16.634,15	€ 16.966,83
REDDITO OPERATIVO AZIENDALE EBIT - Rappresenta il risultato aziendale prima di imposte e oneri finanziari.	€ 16.162,78	€ 15.196,63	€ 15.714,73	€ 16.029,02	€ 16.349,60	€ 16.676,59	€ 17.010,13
FLUSSO FIN.RIO DELLA GEST. PRIMARIA - E' dato dal M.O.L. al netto degli oneri finanziari e incrementato dai proventi finanziari.	€ 15.794,76	€ 13.196,63	€ 15.674,73	€ 15.988,22	€ 16.307,99	€ 16.634,15	€ 16.966,83
CASH FLOW - Esso è la somma dell'utile netto + ammortamenti ed ogni altra deduzione contabile che non da luogo a effettivi esborsi monetari.	€ 11.088,15	€ 8.771,37	€ 11.098,60	€ 11.320,57	€ 11.546,98	€ 11.777,92	€ 12.013,48
ONERI FINANZIARI SU M.O.L. - Trattasi del calcolo percentuale di incidenza degli oneri finanziari sul margine operativo lordo.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
REDDITIVITA' DEL CAPITALE INVESTITO R.O.I. - Indica la redditività economica della gestione caratteristica a prescindere dalle fonti utilizzate, cioè quanto rendono i capitali (totale attivo) investiti nell'azienda.	64,77%	50,18%	68,91%	68,08%	67,11%	66,83%	67,47%
REDDITIVITA' DELLE VENDITE - R.O.S. - E' il rapporto tra il risultato operativo caratteristico (MON) e ricavi netti del periodo.	44,79%	39,39%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%	45,87%
INDICE DI IMPIEGO DEL CAPITALE PROPRIO - Indica la capacità di impiegare il capitale proprio nella attività aziendale.	92,83%	78,99%	95,30%	95,63%	95,69%	95,71%	95,67%

13 RIEPILOGO IMPOSTE DIRETTE

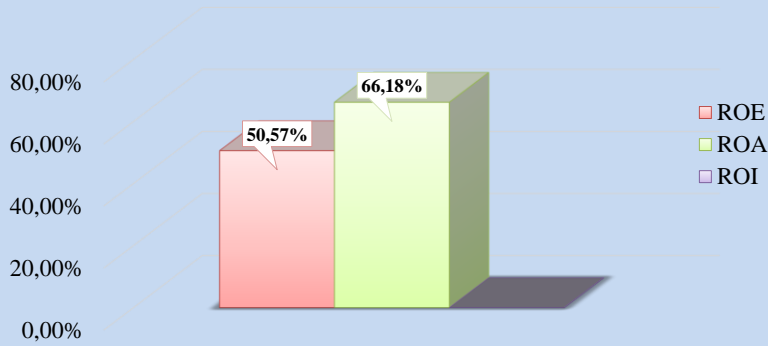
	Media	1	2	3	4	5	6
REDDITO OPERATIVO ANTE IMPOSTE	€ 16.162,78	€ 15.196,63	€ 15.714,73	€ 16.029,02	€ 16.349,60	€ 16.676,59	€ 17.010,13
RESIDUO PERDITE PREGRESSE PER CALCOLO IRES	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
ACCANTONAMENTI AL FONDO O&MRA (per la copertura delle opere di manutenzione straordinaria)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
IMPOSTE ANTICIPATE SU ACCANTONAMENTI AL FONDO O&MRA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
COSTI DEL PERSONALE (-)	-€ 7.149,20	-€ 6.800,00	-€ 6.936,00	-€ 7.074,72	-€ 7.216,21	-€ 7.360,54	-€ 7.507,75
ONERI FINANZIARI SU FINANZIAMENTI A BT E MLT (-) AL NETTO DEI PROVENTI FINANZIARI	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
ONERI FINANZIARI SU CANONI LEASING (-)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
ALIQUOTA IRES	24,00%	24%	24%	24%	24%	24%	24%
ALIQUOTA IRAP	5,12%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
PERCENTUALE DI COSTO DEL PERSONALE GRAVATO DA IRAP	0,00%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
CALCOLO DELL'IRES	-3.879,07	-3.647,19	-3.771,53	-3.846,97	-3.923,90	-4.002,38	-4.082,43
CALCOLO DELL'IRAP	-827,53	-778,07	-804,59	-820,69	-837,10	-853,84	-870,92
TOTALE IMPOSTE DIRETTE	-4.706,60	-4.425,26	-4.576,13	-4.667,65	-4.761,00	-4.856,22	-4.953,35

14 - RIEPILOGO GRAFICO

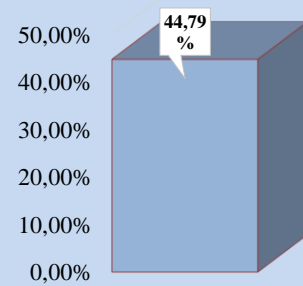
GRAFICO ANDAMENTALE UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO



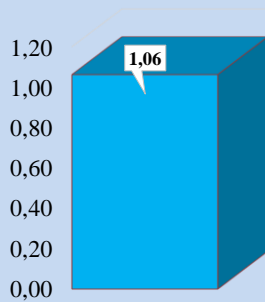
INDICATORI DI BILANCIO: ROE, ROA E ROI



ROS



LEVERAGE



COMPOSIZIONE DEI COSTI

