



COMUNE DI VECCHIANO (PI)

ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO

**"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" -
Gestione dell'Immobile denominato "Montioni 2" sito nel Comune di Vecchiano
Piazzale Montioni per un periodo di 6 anni**

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO NUMERICO

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	
ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO		
1	IDENTIFICAZIONE	
	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 "Montioni 2" sito nel Comune di Vecchiano Piazzale Montioni per un periodo di 6 anni Come da relazione tecnica Comune di Vecchiano Comune di Vecchiano Designato da bando pubblico Intervento Incluso
2	CARATTERISTICHE	
	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) - Piazzale Montioni n. 2 Marina di Vecchiano Ristorante Comunale ed extracomunale € 0,00 Di proprietà del Concedente
3	TEMPISTICA PROGETTUALE	
	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	
	TASSO CDP RIVALUTATO CON EQUAZIONE DI FISHER VAN OPERATIVO DEL PROGETTO (VAN) VAN OPERATIVO MEDIO ANNUO DEL PROGETTO (VAN MEDIO) TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (TIR) - rendimento dei costi di gestione REDDITIVITA' DEL CAPITALE NETTO R.O.E. REDDITIVITA' DELL'ATTIVO NETTO R.O.A. MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA) - MEDIA ANNUA LEVERAGE - RAPPORTO DI INDEBITAMENTO - MEDIA ANNUA ONERI FINANZIARI SU M.O.L. REDDITIVITA' DELLE VENDITE/SERVIZI - R.O.S. - E' il rapporto tra il risultato operativo caratteristico (MON) e ricavi netti del periodo. UTILE NETTO - MEDIA ANNUA UTILE NETTO SU MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	5,37% € 218.111,22 € 36.351,87 7,91% 57,36% 55,84% 65.158,91 € 1,25 0,00% 11,49% 42.611,62 € 64,08%

ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO		
"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "Montioni 2" sito nel Comune di Vecchiano Piazzale Montioni 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 indetraibile capitalizzata	NO
6	INPUT DELLE FONTI	
	Capitale Privato (Equity)	€ 30.000
	Totale contributi pubblici	€ 0
	Contributi di autorità nazionali o risorse europee soggetti a obbligo di restituzione	€ 0
	Altri contributi non di autorità nazionali non soggetti a restituzione	€ 0
	Altre fonti	€ 0
	Finanziamento m/l termine (I banca)	€ 0
	Finanziamento m/l termine (altre banche)	€ 0
	Totale delle Fonti	€ 30.000
	Autofinanziamento	€ 0
	Totale delle Fonti incluso autofinanziamento	€ 30.000
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)	10
	Anno di inizio rimborso del Finanziamento (I banca)	1
	Anno di fine rimborso del Finanziamento (I banca)	10
	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)	10
	Anno di inizio rimborso del Finanziamento (altre banche)	1
	Anno di fine rimborso del Finanziamento (altre banche)	10
	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%

3								
ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO								
"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "Montioni 2" sito nel Comune di Vecchiano Piazzale Montioni per un periodo di 6 anni								
11	IPOTESI INVESTIMENTO							
Iva	Costi di Investimento non rivalutati	Totali	1	2	3	4	5	6
10%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10,00%	Costo totale investimento (netto manutenzioni straordinarie)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10,00%	Costo totale investimento	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

12	Costi di investimento rivalutati	Totali	1	2	3	4	5	6
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
=	Costo totale investimento (netto manutenzioni straordinarie)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
=	Costo totale investimento	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

13	Fonti di copertura degli investimenti	Totali	1	2	3	4	5	6
+	Capitale Privato (Equity)	€ 30.000	€ 30.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Totale Contributi Pubblici	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Finanziamento m/l termine (l banca)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Finanziamento m/l termine (altre banche)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Altre fonti	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
=	Totale copertura investimenti iniziali	€ 30.000	€ 30.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Autofinanziamento	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
=	Totale copertura su investimenti totali	€ 30.000	€ 30.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

5		ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO						
"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "Montioni 2" sito nel Comune di Vecchiano Piazzale Montioni per un periodo di 6 anni								
13	Prospetto dei ricavi rivalutati	Totali	1	2	3	4	5	6
	Numero medio di utenti del Ristorante 14.200 con scontrino medio € 38,00	€ 3.403.862,07	€ 539.600,00	€ 550.392,00	€ 561.399,84	€ 572.627,84	€ 584.080,39	€ 595.762,00
		€ -	€ 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	€ 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	€ 3.403.862,07	€ 539.600,00	€ 550.392,00	€ 561.399,84	€ 572.627,84	€ 584.080,39	€ 595.762,00
	Variazioni percentuali	2,00%		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

14	Prospetto dei costi rivalutati	Totali	1	2	3	4	5	6
	Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e tfr)	€ 919.042,76	€ 145.692,00	€ 148.605,84	€ 151.577,96	€ 154.609,52	€ 157.701,71	€ 160.855,74
	Manutenzioni Ordinarie	€ 27.230,90	€ 4.316,80	€ 4.403,14	€ 4.491,20	€ 4.581,02	€ 4.672,64	€ 4.766,10
	Acquisto merce	€ 1.220.394,31	€ 193.464,00	€ 197.333,28	€ 201.279,95	€ 205.305,54	€ 209.411,66	€ 213.599,89
	Spese generali	€ 408.463,45	€ 64.752,00	€ 66.047,04	€ 67.367,98	€ 68.715,34	€ 70.089,65	€ 71.491,44
	Utenze	€ 204.231,72	€ 32.376,00	€ 33.023,52	€ 33.683,99	€ 34.357,67	€ 35.044,82	€ 35.745,72
	Spese di start up	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Oneri diversi di gestione	€ 34.038,62	€ 5.396,00	€ 5.503,92	€ 5.614,00	€ 5.726,28	€ 5.840,80	€ 5.957,62
	Totale costi rivalutati	€ 2.825.401,76	€ 457.996,80	€ 454.916,74	€ 464.015,07	€ 473.295,37	€ 482.761,28	€ 492.416,51
	Manutenzioni straordinarie non capitalizzate	€ 30.245,67	€ 0,00	€ 5.811,96	€ 5.928,20	€ 6.046,76	€ 6.167,70	€ 6.291,05
	Canone di concessione	€ 201.859,87	€ 32.000,00	€ 32.640,00	€ 33.292,80	€ 33.958,66	€ 34.637,83	€ 35.330,59
	Variazioni percentuali	1,74%		0,69%	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 "Montioni 2" sito nel Comune di Vecchiano Piazzale Montioni per un periodo di 6 anni						
		GESTIONE DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO						
15	<i>Gestione IVA</i>	Totali	1	2	3	4	5	6
-	IVA sugli investimenti	-€ 0	-€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
-	IVA su manutenzioni straordinarie non capitalizzate	-€ 6.654	€ 0	-€ 1.279	-€ 1.304	-€ 1.330	-€ 1.357	-€ 1.384
-	IVA su costi di esercizio e su canone di concessione	-€ 272.952	-€ 45.491	-€ 43.708	-€ 44.583	-€ 45.474	-€ 46.384	-€ 47.311
+	IVA su ricavi di esercizio	€ 340.386	€ 53.960	€ 55.039	€ 56.140	€ 57.263	€ 58.408	€ 59.576
=	Saldo IVA	€ 60.780	€ 8.469	€ 10.052	€ 10.253	€ 10.458	€ 10.667	€ 10.881
	Iva a debito compensata o versata	€ 60.780	€ 8.469	€ 10.052	€ 10.253	€ 10.458	€ 10.667	€ 10.881
=	Posizione netta IVA	€ 60.780	€ 8.469	€ 10.052	€ 10.253	€ 10.458	€ 10.667	€ 10.881
	Iva a debito versata	€ 60.780	€ 8.469	€ 10.052	€ 10.253	€ 10.458	€ 10.667	€ 10.881
=	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>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Percentuale (pro rata) di Iva detraibile</i>		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

16	<i>Variazione del Capitale Circolante Netto</i>	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	€ 181.962	€ 29.408	€ 29.315	€ 29.901	€ 30.499	€ 31.109	€ 31.731
-	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	-€ 1.549	€ 0	-€ 1.549	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Imposte a debito da pagare nell'anno successivo	€ 19.605	€ 18.230	€ 0	€ 334	€ 340	€ 347	€ 354
-	Magazzino	-€ 82.006	-€ 13.000	-€ 13.260	-€ 13.525	-€ 13.796	-€ 14.072	-€ 14.353
+/-	CCN	€ 118.012	€ 34.638	€ 14.505	€ 16.709	€ 17.043	€ 17.384	€ 17.732
+/-	Variazione del CCN		€ 34.638	-€ 20.133	€ 2.204	€ 334	€ 341	€ 348

17	<i>Stima Valore Residuo Finale</i>	<i>Anni</i>	1	2	3	4	5	6
	Valore residuo contabile	€ 0	0	0	0	0	0	0
	Valore residuo finanziario (CCN ultimo anno esercizio)	-€ 17.732	0	0	0	0	0	-17.732
	Valore residuo di avviamento	€ 0	0	0	0	0	0	-
	Valore residuo finale	-€ 17.732	0	0	0	0	0	-17.732
	Valore residuo finale attualizzato	-€ 12.959						

7		ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO						
18	Ammortamenti immobilizzazioni	Totali	1	2	3	4	5	6
		€ 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
		€ 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
		€ 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
		€ 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 ammortamenti immobilizzazioni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

19	Disinvestimenti su immobilizzazioni	Totali	1	2	3	4	5	6
		€ 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
		€ 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
		€ 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
		€ 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 disinvestimenti su immobilizzazioni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

20	Ammortamento I mutuo	Totali	1	2	3	4	5	6
	Debito inizio Periodo		0	0	0	0	0	0
	Erogazione	0	0	0	0	0	0	0
(a)	Rimborso del capitale (MLT)	0	0	0	0	0	0	0
(b)	Interessi passivi (con pre-ammortamento iniziale)	0	0	0	0	0	0	0
	Debito di Fine Periodo		0	0	0	0	0	0
(a)+(b)	Servizio del debito		0	0	0	0	0	0

21	Ammortamento II mutuo	Totali	1	2	3	4	5	6
	Debito inizio Periodo		0	0	0	0	0	0
	Erogazione	0	0	0	0	0	0	0
(a)	Rimborso del capitale (MLT)	0	0	0	0	0	0	0
(b)	Interessi (con pre-ammortamento iniziale)	0	0	0	0	0	0	0
	Debito di Fine Periodo		0	0	0	0	0	0
(a)+(b)	Servizio del debito		0	0	0	0	0	0

8		ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO						
"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "Montioni 2" sito nel Comune di Vecchiano Piazzale Montioni 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	€ 3.403.862	€ 539.600	€ 550.392	€ 561.400	€ 572.628	€ 584.080	€ 595.762
-	Canone di concessione	-€ 201.860	-€ 32.000	-€ 32.640	-€ 33.293	-€ 33.959	-€ 34.638	-€ 35.331
+	Altri ricavi (o imposte anticipate per acc.to a Fondo O&MRA)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Altri ricavi (o Utilizzo Fondo O&MRA)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+ / -	Variazione rimanenze	€ 14.353	€ 13.000	€ 260	€ 265	€ 271	€ 276	€ 281
-	Costi per servizi	-€ 1.845.089	-€ 302.592	-€ 296.404	-€ 302.332	-€ 308.379	-€ 314.546	-€ 320.837
-	Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e TFR)	-€ 919.043	-€ 145.692	-€ 148.606	-€ 151.578	-€ 154.610	-€ 157.702	-€ 160.856
-	Oneri diversi di gestione	-€ 34.039	-€ 5.396	-€ 5.504	-€ 5.614	-€ 5.726	-€ 5.841	-€ 5.958
-	Manutenzioni ordinarie	-€ 27.231	-€ 4.317	-€ 4.403	-€ 4.491	-€ 4.581	-€ 4.673	-€ 4.766
-	Altri costi (manutenzioni straordinarie non capitalizzate)	-€ 30.246	€ 0	-€ 5.812	-€ 5.928	-€ 6.047	-€ 6.168	-€ 6.291
=	a) Saldo (MOL/EBITDA + altri costi e ricavi non caratteristici)	€ 360.708	€ 62.603	€ 57.283	€ 58.429	€ 59.598	€ 60.790	€ 62.005
-	Ammortamenti	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
-	Accantonamento Fondo O&MRA	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	Reddito operativo aziendale (EBIT)	€ 360.708	€ 62.603	€ 57.283	€ 58.429	€ 59.598	€ 60.790	€ 62.005
	Reddito aziendale al netto di oneri e proventi fin.	€ 360.708	€ 62.603	€ 57.283	€ 58.429	€ 59.598	€ 60.790	€ 62.005
-	Imposte sul reddito netto	-€ 105.038	-€ 18.230	-€ 16.681	-€ 17.015	-€ 17.355	-€ 17.702	-€ 18.056
+ / -	UTILE NETTO (o perdita)	€ 255.670	€ 44.373	€ 40.602	€ 41.414	€ 42.243	€ 43.088	€ 43.949
=	Flusso di Cassa Operativo (a - Imposte)	€ 255.670	€ 44.373	€ 40.602	€ 41.414	€ 42.243	€ 43.088	€ 43.949
-	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	€ 17.732	€ 34.638	-€ 20.133	€ 2.204	€ 334	€ 341	€ 348
+	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	-€ 17.732	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 17.732
=	Flusso di Cassa Operativo Netto	€ 255.670	€ 79.011	€ 20.470	€ 43.618	€ 42.577	€ 43.428	€ 26.565
+	Capitale Privato (Equity)	€ 30.000	€ 30.000	€ 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	€ 285.670	€ 109.011	€ 20.470	€ 43.618	€ 42.577	€ 43.428	€ 26.565
-	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)	€ 285.670	€ 109.011	€ 20.470	€ 43.618	€ 42.577	€ 43.428	€ 26.565
	Disponibilità liquide		€ 109.011	€ 129.481	€ 173.099	€ 215.676	€ 259.105	€ 303.402

9	ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO	
"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "Montioni 2" sito nel Comune di Vecchiano Piazzale Montioni per un periodo di 6 anni		
	ANALISI DI SOSTENIBILITA'	

20	Calcolo degli indicatori di redditività operativa	Annualità	1	2	3	4	5	6
	VAN dei flussi di cassa dei costi di gestione	-€ 2.637.301	-€ 508.227	-€ 510.050	-€ 520.251	-€ 530.656	-€ 541.269	-€ 552.094
	VAN dei flussi di cassa dei ricavi di gestione	€ 2.855.412	€ 587.238	€ 530.519	€ 563.869	€ 573.233	€ 584.697	€ 578.659
	Flussi di cassa per il calcolo del TIR operativo	-€ 2.637.301	€ 587.237,96	€ 530.519,46	€ 563.868,90	€ 573.232,53	€ 584.697,18	€ 578.659,10
	Tasso di sconto per il calcolo del VAN (tasso CDP + equazione di Fisher)	5,37%						
	TIR operativo - rendimento dei costi di gestione	7,91%						
	VAN operativo	€ 218.111,22						
	VAN operativo medio annuo	€ 36.351,87						
	Utile netto medio	€ 42.611,62						

10 ENTE APPALTANTE: COMUNE DI VECCHIANO								
"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" - Gestione dell'Immobile denominato "Montioni 2" sito nel Comune di Vecchiano Piazzale Montioni per un periodo di 6 anni								
	CONTO ECONOMICO							
21	Importi in Euro	Totale (dati nominali)	1	2	3	4	5	6
+	Totale ricavi rivalutati	€ 3.403.862	€ 539.600	€ 550.392	€ 561.400	€ 572.628	€ 584.080	€ 595.762
-	Canone di concessione	-€ 201.860	-€ 32.000	-€ 32.640	-€ 33.293	-€ 33.959	-€ 34.638	-€ 35.331
+ / -	Variazione rimanenze	€ 0	€ 13.000	€ 260	€ 265	€ 271	€ 276	€ 281
-	Costi per servizi	-€ 1.845.089	-€ 302.592	-€ 296.404	-€ 302.332	-€ 308.379	-€ 314.546	-€ 320.837
-	Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e TFR)	-€ 919.043	-€ 145.692	-€ 148.606	-€ 151.578	-€ 154.610	-€ 157.702	-€ 160.856
-	Oneri diversi di gestione	-€ 34.039	-€ 5.396	-€ 5.504	-€ 5.614	-€ 5.726	-€ 5.841	-€ 5.958
-	Manutenzioni ordinarie	-€ 27.231	-€ 4.317	-€ 4.403	-€ 4.491	-€ 4.581	-€ 4.673	-€ 4.766
	MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 376.600	€ 62.603	€ 63.095	€ 64.357	€ 65.644	€ 66.957	€ 68.296
-	Ammortamenti	-€ 0	-€ 0	-€ 0	-€ 0	-€ 0	-€ 0	-€ 0
-	Accantonamento Fondo O&MRA	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	MARGINE OPERATIVO NETTO	€ 376.600	€ 62.603	€ 63.095	€ 64.357	€ 65.644	€ 66.957	€ 68.296
-	Altri costi (manutenzioni straordinarie non capitalizzate)	-€ 30.246	€ 0	-€ 5.812	-€ 5.928	-€ 6.047	-€ 6.168	-€ 6.291
+	Altri ricavi (o imposte anticipate per acc.to a Fondo O&MRA)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+	Altri ricavi (o Utilizzo Fondo O&MRA)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	Reddito operativo aziendale (EBIT)	€ 346.355	€ 62.603	€ 57.283	€ 58.429	€ 59.598	€ 60.790	€ 62.005
-	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.	€ 346.355	€ 62.603	€ 57.283	€ 58.429	€ 59.598	€ 60.790	€ 62.005
-	Imposte sul reddito netto	-€ 105.038	-€ 18.230	-€ 16.681	-€ 17.015	-€ 17.355	-€ 17.702	-€ 18.056
+ / -	UTILE NETTO (o perdita)	€ 241.317	€ 44.373	€ 40.602	€ 41.414	€ 42.243	€ 43.088	€ 43.949

11 STATO PATRIMONIALE

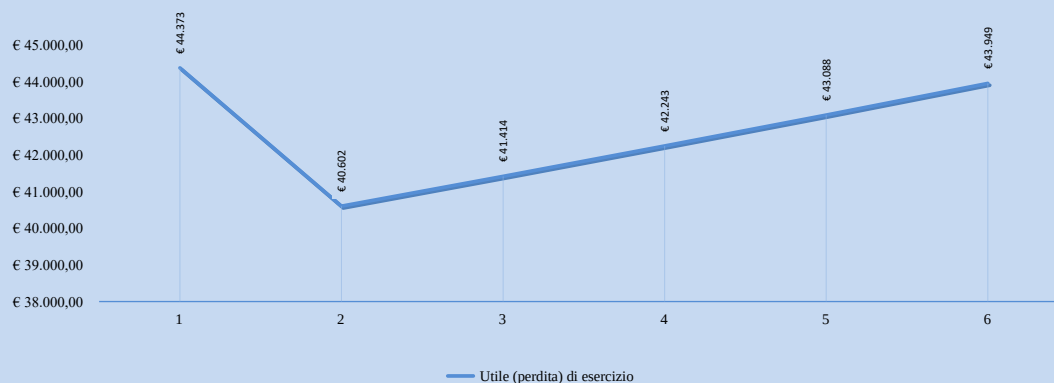
	1	2	3	4	5	6
Rimanenze	€ 13.000,0	€ 13.260,0	€ 13.525,2	€ 13.795,7	€ 14.071,6	€ 14.353,1
Altro attivo circolante	€ 109.011,1	€ 131.030,1	€ 173.099,3	€ 215.676,2	€ 259.104,7	€ 303.401,7
disponibilità liquide	€ 109.011,1	€ 129.481,0	€ 173.099,3	€ 215.676,2	€ 259.104,7	€ 303.401,7
crediti a breve commerciali	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Imposte a credito (credito Iva)	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Imposte a credito (Ires, Irap)	€ 0,0	€ 1.549,2	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Imposte a credito su acc.to fondo O&MRA	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Immobilizzazioni	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Materiali ed immateriali	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
finanziarie: vincolo a servizio del debito	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Altre immobilizzazioni finanziarie (O&MRA)	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Totale attivo	€ 122.011,1	€ 144.290,1	€ 186.624,5	€ 229.471,9	€ 273.176,3	€ 317.754,8
Passivo Circolante	€ 47.638,0	€ 29.314,6	€ 30.234,5	€ 30.839,2	€ 31.456,0	€ 32.085,1
debiti a bt vs. fornitori	€ 29.407,9	€ 29.314,6	€ 29.900,9	€ 30.498,9	€ 31.108,9	€ 31.731,0
debiti a bt vs. banche per copertura tesoreria negativa	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
debiti a bt vs. banche per anticipazioni su Iva a credito	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Imposte a debito (Ires, Irap) x saldo anno successivo	€ 18.230,1	€ 0,0	€ 333,6	€ 340,3	€ 347,1	€ 354,0
ratei e risconti	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Passivo a M/L Termine	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
debiti a M/L termine commerciali	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
debiti a M/L termine finanziari	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
debiti a M/L termine div.	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Altri debiti a mlt	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Altri accantonamenti (fondo O&MRA)	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Mezzi Propri (al netto di utili/perdite esercizio)	€ 30.000,0	€ 74.373,1	€ 114.975,6	€ 156.390,0	€ 198.632,8	€ 241.720,3
Capitale sociale	€ 10.000,0	€ 10.000,0	€ 10.000,0	€ 10.000,0	€ 10.000,0	€ 10.000,0
Altre riserve per copertura investimento	€ 20.000,0	€ 20.000,0	€ 20.000,0	€ 20.000,0	€ 20.000,0	€ 20.000,0
Altre riserve di utili	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Riserva legale	€ 0,0	€ 2.000,0	€ 2.000,0	€ 2.000,0	€ 2.000,0	€ 2.000,0
Utili (perd.) portati a nuovo	€ 0,0	€ 42.373,1	€ 82.975,6	€ 124.390,0	€ 166.632,8	€ 209.720,3
Utili (perd.) dell'esercizio	€ 44.373,1	€ 40.602,4	€ 41.414,5	€ 42.242,7	€ 43.087,6	€ 43.949,3
Utili distribuiti/Pagamento dividendi	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Totale passivo	€ 122.011,1	€ 144.290,1	€ 186.624,5	€ 229.471,9	€ 273.176,3	€ 317.754,8
Erogazioni e rimborsi debiti a bt vs Banche	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Interessi passivi su finanziamenti a bt per copertura tesoreria negativa	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Interessi passivi su finanziamenti a bt per anticipi Iva a credito	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Interessi passivi su finanziamenti mlt	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Totale oneri finanziari	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Interessi attivi su disponibilità liquide e vincolate	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

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.	57,36%	59,66%	55,92%	56,41%	56,90%	57,38%	57,87%
	REDDITIVITA' DELL'ATTIVO NETTO R.O.A. - E' un indice di bilancio che misura la redditività relativa al capitale globale investito.	55,84%	51,31%	56,21%	56,37%	56,72%	57,06%	57,39%
	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.	1,25	1,64	1,25	1,19	1,16	1,13	1,11
	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.	€ 65.158,91	€ 62.603,20	€ 63.095,26	€ 64.357,17	€ 65.644,31	€ 66.957,20	€ 68.296,34
	MARGINE OPERATIVO NETTO (M.O.N.) - E' il M.O.L. al netto degli accantonamenti ed ammortamenti. Detto anche reddito operativo della gestione caratteristica.	€ 65.158,91	€ 62.603,20	€ 63.095,26	€ 64.357,17	€ 65.644,31	€ 66.957,20	€ 68.296,34
	REDDITO OPERATIVO AZIENDALE EBIT - Rappresenta il risultato aziendale prima di imposte e oneri finanziari.	€ 60.117,97	€ 62.603,20	€ 57.283,30	€ 58.428,97	€ 59.597,55	€ 60.789,50	€ 62.005,29
	FLUSSO FIN.RIO DELLA GEST. PRIMARIA - E' dato dal M.O.L. al netto degli oneri finanziari e incrementato dai proventi finanziari.	€ 65.158,91	€ 62.603,20	€ 63.095,26	€ 64.357,17	€ 65.644,31	€ 66.957,20	€ 68.296,34
	CASH FLOW - Esso è la somma dell'utile netto + ammortamenti ed ogni altra deduzione contabile che non dà luogo a effettivi esborsi monetari.	€ 42.611,62	€ 44.373,15	€ 40.602,41	€ 41.414,45	€ 42.242,74	€ 43.087,60	€ 43.949,35
	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.	60,64%	51,31%	61,91%	62,09%	62,47%	62,84%	63,22%
	REDDITIVITA' DELLE VENDITE - R.O.S. - E' il rapporto tra il risultato operativo caratteristico (MON) e ricavi netti del periodo.	11,49%	11,60%	11,46%	11,46%	11,46%	11,46%	11,46%
	INDICE DI IMPIEGO DEL CAPITALE PROPRIO - Indica la capacità di impiegare il capitale proprio nella attività aziendale.	69,08%	60,96%	71,24%	70,83%	70,65%	70,48%	70,30%

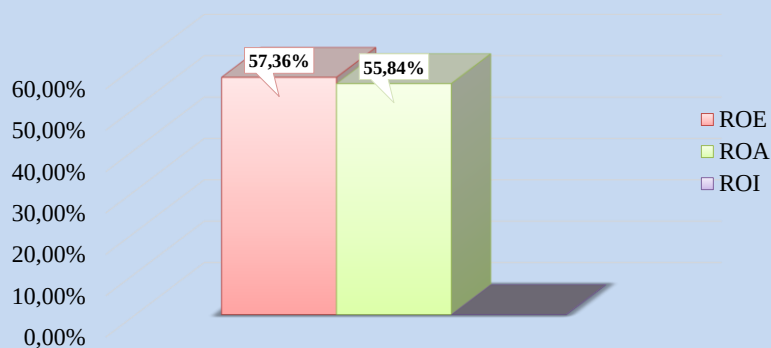
13 RIEPILOGO IMPOSTE DIRETTE								
		Media	1	2	3	4	5	6
	REDDITO OPERATIVO ANTE IMPOSTE	€ 60.117,97	€ 62.603,20	€ 57.283,30	€ 58.428,97	€ 59.597,55	€ 60.789,50	€ 62.005,29
	RESIDUO PERDITE PREGRESSE PER CALCOLO IRES	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	ACCANTONAMENTI AL FONDO O&MRA (per 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 (-)	-€ 153.173,79	-€ 145.692,00	-€ 148.605,84	-€ 151.577,96	-€ 154.609,52	-€ 157.701,71	-€ 160.855,74
	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	-14.428,31	-15.024,77	-13.747,99	-14.022,95	-14.303,41	-14.589,48	-14.881,27
	CALCOLO DELL'IRAP	-3.078,04	-3.205,28	-2.932,91	-2.991,56	-3.051,39	-3.112,42	-3.174,67
	TOTALE IMPOSTE DIRETTE	-17.506,35	-18.230,05	-16.680,90	-17.014,52	-17.354,81	-17.701,90	-18.055,94

14 - RIEPILOGO GRAFICO

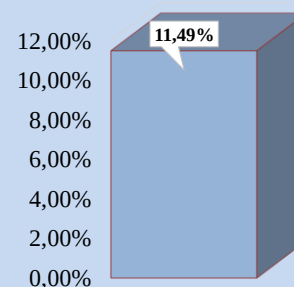
GRAFICO ANDAMENTALE UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO



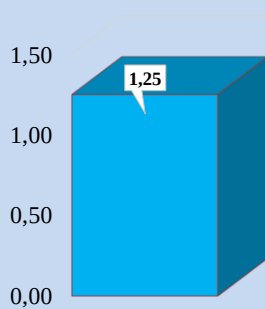
INDICATORI DI BILANCIO: ROE, ROA E ROI



ROS



LEVERAGE



COMPOSIZIONE DEI COSTI

