

COMUNE DI POSITANO

Provincia di Salerno



INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO ED ATTREZZATURE PUBBLICHE SULLA VIA CORVO CON IMPIANTO DI COLLEGAMENTO MECCANIZZATO - PROJECT FINANCING ART. 193, D.LGS. N° 36/2023 E S.M.I.

PROPOSTA DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

(art. 6, allegato I.7 d.lgs 36/2023)



.....	PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO_
	proponente: G.E.M.A.R. s.p.a.

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
A. IL CONTESTO DI RIFERIMENTO.....	3
B. FINALITÀ E STRUTTURA DELLA RELAZIONE	5
2. METODOLOGIA DI REDAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF)	7
A. <i>PREMESSE METODOLOGICHE</i>	7
B. <i>CRITERI DI VALUTAZIONE</i>	7
C. <i>Costruzione dei flussi di cassa (FCFO – FCFE)</i>	15
D. <i>EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO NEL PEF</i>	16
3. COSTRUZIONE DEL MODELLO ECONOMICO FINANZIARIO.....	21
A. <i>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</i>	21
B. <i>MAIN ASSUMPTION DEL PEF</i>	25
C. <i>L'INVESTIMENTO</i>	27
D. <i>FONTI DI FINANZIAMENTO</i>	28
E. <i>RICAVI DI GESTIONE</i>	32
F. <i>COSTI DI GESTIONE</i>	34
G. <i>ALTRI ELEMENTI – INCIDENTI SULL'EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO</i>	32
4. RISULTATI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	35

1. PREMESSA

a. Il Contesto di Riferimento

La presente relazione illustra gli aspetti economico-finanziari della proposta progettuale di realizzazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche, un parcheggio multipiano interrato e di un percorso meccanizzato di collegamento tra il piazzale da costituirsi su Via Corvo e la sottostante via pedonale (Via Coralli).

L'intervento si propone di riqualificare l'area, attualmente costituita dalla strada passante ed una piazzola dismessa e abbandonata, rendendola un vero e proprio polo di interscambio: interazione del sistema viario stradale con quello pedonale, ed il sistema di trasporto pubblico con quello privato.

L'intervento complessivo è quindi finalizzato alla realizzazione della struttura con l'ausilio di capitali privati, nell'ottica della cosiddetta "finanza di progetto", con lo scopo di incrementare la dotazione infrastrutturale del territorio e migliorare il sistema della mobilità del comparto, con specifico riferimento all'allargamento della strada, con appositi stalli per la fermata dell'autobus in entrambi i sensi di marcia, oltre che allo sfollamento di auto grazie ai nuovi posti auto.

- dalla completa riqualificazione di un'area e sua fruibilità per la comunità senza esborsi finanziari e senza ricorso all'indebitamento,

- dall'aumento di spazi a parcheggio, di spazi pedonali, di spazi a verde attrezzato e di ottimizzazione della viabilità;

L'analisi finanziaria è fondata sui flussi di cassa attualizzati (Discounted Cash Flow Analysis), considerati nell'anno durante il quale hanno luogo e per il periodo di vita utile dell'opera previsto, ed effettuata nel contesto di schemi contabili fra loro raccordati e organizzati nella forma di un Piano economico-finanziario.

Sia le entrate sia i costi sono calcolati a prezzi costanti, al netto dell'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), salvo nel caso in cui tale imposta non sia recuperabile dal gestore dell'opera.

In rapporto agli obiettivi proposti, il panorama legislativo, oltre all'ipotesi di realizzazione diretta da parte del Comune con appalto pubblico, annovera l'istituto della Finanza di Progetto, disciplinato dall'art. 193 194 e 195 del D.Lgs 36 del 2023.

Negli ultimi anni la normativa italiana si è notevolmente evoluta ampliando la gamma di strumenti a disposizione della Pubblica Amministrazione per il coinvolgimento del settore privato nell'attività di progettazione, finanziamento, costruzione e gestione di infrastrutture di pubblica utilità.

Il ricorso a tali strumenti, e quindi agli investitori privati, da parte delle Pubbliche Amministrazioni con l'intento di realizzare opere pubbliche con capitali privati, trova la sua giustificazione nel forte divario esistente, in termini economico-finanziari, tra l'effettiva disponibilità del settore pubblico e le sempre crescenti richieste di opere a servizio della collettività.

Per perseguire tale intento, la procedura più breve e meno dispendiosa attivabile su iniziativa della "pubblica amministrazione" o direttamente dal "privato" consiste nel project-financing. In quest'ultimo caso, il comma 1 ex art. 193 D.lgs. 36/23 prevede: "Gli operatori economici possono presentare agli enti concedenti proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori o servizi.

La proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione".

b. Finalità e Struttura della Relazione

La presente relazione descrive la dimensione economico-finanziaria dell'intervento presentato in forma di Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (così come disposto dalle norme di cui all'art. 193 comma 1 del D. Lgs. 36/23) consistente nella realizzazione di un parcheggio multipiano interrato con annessa copertura a livello strada, un locale destinato a pubblico servizio e la realizzazione di un percorso verticale di collegamento tra la struttura di interscambio su via Corvo con la rete di stradine pedonali sottostanti la stessa.

L'intervento integra un modello di accessibilità e di sosta ispirato alla creazione di una serie di parcheggi destinati alla sosta stanziale e residenziale del centro abitato, favorendo la riduzione della sosta lungo le strade e un generale miglioramento della scorrevolezza veicolare. L'allargamento della sede stradale, al contempo, è funzionalmente necessario alla sicurezza delle aree per la sosta degli autobus.

Il Piano Economico e Finanziario (PEF) sottostante la presente proposta si concretizza nello sviluppo di un modello di valutazione delle variabili economiche e finanziarie legate ad un orizzonte temporale di 95 anni per la gestione dei posti auto stanziali, da destinare alla sosta stabile di residenti e proprietari di immobili al fine di decongestionare il centro abitato della frazione di Montepertuso. Tale periodo di concessione comprende 36 mesi necessari alla realizzazione dell'intervento.

Il PEF consentirà di valutare, sulla base dei dati desunti dalla progettazione preliminare la convenienza economico e finanziaria della realizzazione dell'opera in finanza di progetto. In questa sede per:

- convenienza economica si intende la capacità del progetto di:

(a) creare valore;

(b) generare un livello di redditività per il capitale investito adeguato rispetto alle aspettative dell'investitore privato ed alla possibilità di attivare finanziamenti;

- sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti attivati, compatibilmente con una adeguata remunerazione degli investitori privati coinvolti nella realizzazione e nella gestione dell'iniziativa (c.d. azionisti della società di progetto).

L'intervento proposto è rivolto alla creazione di una struttura economicamente sana da un punto di vista funzionale. Il perseguimento della sostenibilità economica dell'opera vede la necessaria gestione delle aree destinate a parcheggio auto a rotazione per il periodo di concessione ipotizzato, nonché la cessione dei posti auto (box auto) in proprietà.

Il valore (attualizzato) dei flussi monetari attesi dalla gestione caratteristica dovrà essere in grado di remunerare il debito contratto per la sua realizzazione, ogni altro fattore di produzione e gestione e, naturalmente, il capitale di rischio investito.

Il valore (attualizzato) dei flussi monetari attesi dalla gestione caratteristica dovrà essere in grado di remunerare il debito contratto per la sua realizzazione, ogni altro fattore di gestione e il capitale di rischio investito. Il PEF consente di calcolare i ricavi (tariffe) che il progetto deve generare, e gli eventuali contributi a fondo perduto, per coprire i costi di investimento, i costi di gestione e del capitale, determinati a valori medi di mercato, tenendo in considerazione anche il rischio che il Concessionario si deve assumere in un contratto di PPP/Concessione.

L'equilibrio finanziario sotteso a tale valutazione tende altresì a garantire oltre la fattibilità anche la bancabilità del progetto e la durata del contratto di concessione, nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 176, 177, 178 e 179 del Codice dei Contratti. Tali elementi di valutazione, consentiranno al concedente di effettuare l'analisi di Value for Money ("VfM") per determinare l'appropriatezza e la convenienza di un contratto di PPP in luogo di un tradizionale appalto.

La presente relazione illustra il Piano Economico Finanziario (il "PEF") del Progetto ed è organizzata nelle seguenti sezioni:

1. Metodologia di costruzione del PEF, dove sono incluse tutte le informazioni necessarie per comprenderne la metodologia di costruzione e i criteri per analizzarne i risultati;
2. Ipotesi inerenti alla costruzione del PEF del Progetto, dove sono esplicitate le ipotesi relativamente a inflazione, imposte, tasse, costo del capitale, ricavi e costi di gestione, costi di investimento e finanziamenti;
3. Risultati di sintesi del PEF del progetto;

Le caratteristiche economiche e finanziarie del progetto saranno chiaramente esplicitate, in modo da consentire l'attendibilità delle previsioni, finalizzate a rendere conveniente l'apporto di capitale di rischio e di debito (indipendentemente dal soggetto che assume il ruolo di promotore).

Il codice identifica il contratto di PPP come una Concessione, da cui deriva l'assunzione che il PPP deve consentire una allocazione dei rischi, di costruzione, disponibilità e/o domanda. L'allocazione di questi rischi determina un rischio operativo, che ai sensi della Direttiva 24/2014 è l'elemento di discriminare tra appalto e concessione.

2. METODOLOGIA DI REDAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF)

a. Premesse Metodologiche

Da un punto di vista metodologico, l'analisi si fonda sulla costruzione e analisi dei flussi di cassa rilevanti e in particolare:

1. i flussi di cassa del progetto (FCFO, free cash flow from operations), destinati a ripagare le fonti di finanziamento complessivamente investite nel progetto assumendo una struttura finanziaria costante di lungo periodo;
2. i flussi di cassa dell'azionista (FCFE, free cash flow to equity), destinati a remunerare il solo capitale proprio (equity) investito;

Questa analisi non prenderà in considerazione i flussi di cassa dell'azionista calcolati in relazione ai dividendi distribuiti. Infatti, le valutazioni condotte dal soggetto concedente nell'ambito della documentazione di gara non possono prendere in considerazione le politiche di distribuzione dei dividendi, che non influenzano la fattibilità e la finanziabilità del progetto.

b. Criteri di Valutazione

Al fine di valutare l'investimento sotto il profilo economico e finanziario è necessario introdurre alcuni degli indicatori più frequentemente utilizzati. Un investimento è considerato economicamente vantaggioso se la somma delle risorse liberate eccede quelle assorbite. La dimensione rilevante per la valutazione di un investimento sono i flussi di cassa assorbiti e liberati dal Progetto.

I flussi si manifestano in periodi temporali differenti e una loro corretta valutazione implica che essi debbano essere omogeneizzati, cioè valutati con riferimento a un unico periodo. Questo significa che gli indicatori di valutazione debbano essere applicati ai flussi attualizzati, in altre parole ai flussi "riportati" al periodo zero, momento in cui si conduce la valutazione.

I TASSI DI ATTUALIZZAZIONE

Il tasso di attualizzazione o sconto dei flussi generati dal progetto, rappresenta il costo del capitale impiegato per la realizzazione dell'investimento.

Come già illustrato, i flussi di cassa rilevanti sono due: FCFO e FCFE. Pertanto, il tasso di sconto da applicare alla formula del VAN dipende dai flussi di cassa che si intende valutare:

COSTO MEDIO PONDERATO DEL CAPITALE- (WACC)

Quando i flussi rilevanti sono quelli complessivi del progetto (FCFO), il tasso di sconto è il costo medio ponderato del capitale, indicato con l'acronimo inglese WACC (Weighted Average Cost of Capital) che considera il costo di tutte le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione dell'investimento (il capitale di debito apportato dai finanziatori e il capitale di rischio apportato dagli investitori).

La formula del WACC è la seguente:

$$\text{WACC} = K_e * E/(D+E) + K_d *(1-t) * D/(D+E)$$

Dove:

K_e = costo del capitale proprio

E = patrimonio netto (Equity)

D = indebitamento (Debt)

K_d = costo dell'indebitamento

T = aliquota fiscale sulle imposte sui redditi

Il Weighted Average Cost of Capital (WACC), è inteso come il costo che il soggetto investitore deve sostenere per raccogliere risorse finanziarie presso soci e terzi finanziatori. Si tratta di una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito con "pesi" rappresentati dai mezzi propri e dai debiti finanziari complessivi. Nel caso in esame si assume come struttura finanziaria fissa la media di tale rapporto per la durata del periodo di concessione.

COSTO DEL CAPITALE PROPRIO (K_e)

Quando, invece, i flussi rilevanti sono quelli dell'azionista (FCFE), il tasso di sconto è il costo opportunità del capitale investito, in altre parole il rendimento che l'azionista si attende dal progetto per rinunciare a investimenti alternativi con lo stesso livello di rischio. Esso è indicato con il simbolo K_e ed è uno degli elementi che rientrano nella formula del WACC, in quanto il capitale di rischio è una delle risorse finanziarie utilizzate per finanziare il progetto.

Il costo dell'equity è il rendimento minimo che il mercato richiede per investire nel progetto, considerando il rischio operativo (per quella componente relativa al rischio sistemico – non diversificabile), il costo del debito e la struttura finanziaria. In altre parole, rappresenta la redditività che un investitore richiede sul capitale proprio per remunerare il rischio sopportato e non trasferito in uno specifico investimento.

Il tasso può essere stimato estraendolo dal mercato, cioè ricercando il rendimento minimo richiesto con un'indagine presso gli operatori o con modelli di stima basati sui rendimenti storici. Inoltre, può giovare alla stima del tasso di rendimento atteso, i cui risultati sono da valutare in sinergia con le stime empiriche, la metodologia basata sulla teoria del Capital Asset Pricing Model (CAPM). La metodologia del CAPM sconta alcuni problemi dovuti al fatto che fa riferimento alla determinazione del costo dell'equity basata su comparable quotati in borsa. Le SPV non sono veicoli quotati in borsa e spesso gestiscono progetti in settori in cui il numero dei comparable è molto limitato. Pertanto i risultati determinati dall'applicazione rigorosa del CAPM devono essere interpolati con valori di mercato, definiti sulla base di evidenze empiriche.

La formula del CAPM è la seguente:

$$\text{CAPM} = K_e = R_f + \beta \cdot \text{EMRP}$$

Dove:

R_f - è il rendimento di un titolo privo di rischio (risk-free rate), ovvero il tasso di interesse di un'attività

priva del rischio di insolvenza del debitore e del rischio di variazione dei tassi nel mercato. Nella prassi si utilizzano indicatori del rendimento dei titoli di Stato (ad esempio il gilt rate nel Regno Unito o i BTP in Italia) o dei tassi interbancari quali il tasso Eurirs, con scadenza omogenea all'orizzonte temporale di riferimento.

β - è un indice di covarianza azienda/settore e indica la sensibilità di un'attività finanziaria al rischio di mercato EMRP - rappresenta il rischio di mercato non diversificabile (detto anche sistemico),

Le aziende con elevato beta sono molto rischiose: esse sono tipicamente delle start-up con alto rischio finanziario e con profitti e flussi di cassa estremamente volatili; d'altra parte, le aziende con beta basso vengono considerate moderatamente rischiose.

Se l'azienda non è quotata, non è possibile calcolare il beta partendo dalle osservazioni di mercato, ma bisogna procedere diversamente. Un modo diffuso di calcolo del beta diviene allora l'analogia con aziende del settore o di aziende simili. Nella valutazione del coefficiente beta, si fa riferimento ad aziende, quotate sul mercato azionario in settori simili, scegliendo di applicare la media ponderata del Beta delle stesse.

L'applicazione della metodologia del beta è possibile anche qualora non si possano identificare società quotate sul mercato azionario comparabili al progetto, seguendo i seguenti step:

1. Stima della grandezza del rischio sistematico totale del progetto analizzato, attraverso il calcolo del beta un-levered (che non tiene conto degli effetti della leva finanziaria, del rapporto debito ed equity di una particolare società o progetto). Il procedimento detto di Relevering è il seguente:

- identificazione dei settori industriali rilevanti per il progetto, ovvero esposti a rischi analoghi a quelli del progetto (settori comparables)
- individuazione delle imprese quotate appartenenti ai settori selezionati e individuazione dei loro beta levered, per il periodo di interesse in cui si effettua la valutazione;
- de-levering del beta levered di ciascuna impresa, secondo la formula appropriata
- calcolo del beta medio un-levered per ciascun settore e calcolo del beta medio complessivo (eventualmente attraverso una media ponderata, nel caso in cui i settori selezionati non abbiano tutti la stessa rilevanza nell'ambito del progetto valutato).

2. Relevering dei beta ottenuti, utilizzando il rapporto di indebitamento medio ipotizzato durante la vita del progetto

3. Correzione del beta ottenuto con la formula di Blume, considerato che il progetto è di medio lungo termine.

COSTO DEL CAPITALE DI DEBITO (Kd)

Il costo del debito è il rendimento lordo di mercato richiesto dalle banche per finanziare il progetto oggetto di valutazione, considerando lo specifico rischio operativo e la struttura finanziaria. Si determina rischio, cioè la remunerazione richiesta dall'intermediario finanziario.

Il modello cui si fa riferimento è quello della rappresentazione del rating sintetico dell'azienda selezionando alcune variabili, ritenute adeguatamente indicative, per assegnare un giudizio di solvibilità dell'impresa. Tale modello elaborato da Damodaran⁶ e prevede l'utilizzo di una singola variabile quantitativa utile a stimare la solvibilità dell'impresa: EBIT/OF – grado di copertura che il margine operativo è in grado di fornire agli oneri finanziari complessivi sostenuti dall'impresa.

- GLI INDICATORI DI FATTIBILITA'

La valutazione dell'opportunità economica di realizzare un investimento origina dal confronto tra la ricchezza prodotta dal progetto e i costi sostenuti per la sua realizzazione, attraverso la valutazione dei flussi di cassa netti. La variabile tempo assume in queste valutazioni un ruolo essenziale, in quanto i flussi di cassa netti sono stimati per singolo periodo. Il valore complessivo dei flussi di cassa netti associati all'investimento può essere desunto dalla sommatoria dei rispettivi valori attuali.

Valore Attuale Netto del progetto (VAN/NPV)

rappresenta il valore che assume la somma dei flussi di cassa futuri attesi dal progetto nell'istante in cui viene effettuata la valutazione. La somma algebrica delle entrate ed uscite attualizzate al tasso di riferimento di periodo (wacc periodale) rappresenta il Valore Attuale Netto del progetto VAN (in inglese Net Present Value). Il VAN rappresenta pertanto la ricchezza incrementale generata dall'investimento espressa come se fosse disponibile nell'istante in cui è fatta la valutazione e quindi in linea teorica l'investimento stesso. Algebricamente la formula è la seguente

$$\text{VAN} = C_0 + C_1/(1+i) + C_2/(1+i)^2 + \dots C_n/(1+i)^n$$

Dove si considerano:

k: scadenze temporali;

C_k: flusso differenziale al tempo K;

i : tasso di interesse al quale viene effettuata l'operazione

Tasso Interno di Rendimento –TIR (IRR)

La determinazione del Tasso Interno di Rendimento TIR è data dalla risoluzione dell'equazione rispetto alla variabile "i", posto il valore del VAN pari a zero. In questo senso il tasso "i" rappresenta il costo massimo dei mezzi finanziari che l'investitore può assumere in relazione a quel determinato progetto.

Il TIR è, quindi, il tasso per il quale il VAN è nullo, ed è valutabile dal punto di vista del progetto e/o dell'azionista:

- Il TIR unlevered (tasso interno di rendimento unlevered) rappresenta il rendimento atteso dell'investimento considerando i flussi di cassa operativi di progetto, escludendo pertanto le considerazioni legate alla gestione finanziaria (i flussi finanziari sono attualizzati utilizzando il costo medio ponderato del capitale (wacc) per quelli positivi ed il costo del capitale di debito, per quelli negativi, formula del TIR variabile).

- Il TIR levered (tasso interno di rendimento levered) rappresenta il rendimento atteso dell'investimento considerando i flussi di cassa complessivi di progetto, includendo pertanto gli effetti della gestione finanziaria (i flussi finanziari sono attualizzati utilizzando il costo del capitale proprio (K_e) per quelli positivi ed il costo del capitale di debito, per quelli negativi, formula del TIR variabile).

Periodo di Rimborso (Pay Back Period)

Il metodo del periodo di rimborso o payback period si basa sul presupposto che, colui che investe è interessato a conoscere entro quanto riuscirà a recuperare il capitale investito. In altri termini, si ritiene che un progetto sia tanto migliore quanto più rapidamente consente di recuperare l'esborso iniziale, in realtà ciò che realmente misura è la liquidità di un progetto.

- **GLI INDICI DI BANCABILITA'**

Nelle operazioni di project financing è opportuno valutare la fattibilità finanziaria dell'iniziativa, nell'accezione più tecnica del termine, intesa a verificare la bancabilità della stessa. Gli indicatori specifici sono detti cover ratio o coefficienti di copertura.

Questi indicatori consentono di valutare ed accertare la sostenibilità della struttura finanziaria prescelta,

esprimendo il grado di coerenza tra i flussi di cassa c.d. industriali e quelli relativi alla dinamica finanziaria. I quozienti di copertura più utilizzati sono tre:

- DEBT SERVICE COVER RATIO (DSCR)
- PROJECT COVER RATIO (PCR)
- LOAN LIFE COVER RATIO (LLCR)

- **Debt Service Cover Ratio - DSCR -**

Il Debt Service Cover Ratio indica il rapporto annuale di copertura del servizio di debito. Si calcola dividendo, in ogni esercizio considerato, il flusso di cassa operativo del progetto per il servizio complessivo di debito (riferito al periodo di ammortamento del debito). La bancabilità dell'iniziativa è data dalla valutazione positiva della ricchezza interna del progetto ($VAN_f > 0$) e dalla capacità dello stesso di ripagare il debito contratto attraverso i flussi positivi di reddito ($DSCR > 1$) in ogni esercizio evidenziandone i valori massimi e minimi nel periodo preso in esame.

Il debt service cover ratio rappresenta il miglior indicatore di solvibilità del progetto per le banche. Se tale indice è maggiore a 1 in ogni momento di pagamento di rateo ciò garantisce che il progetto generi flussi di cassa netti in grado di ripagare i finanziatori.

$$DSCR = FCO_t / (I_t + C_t)$$

dove:

I_t = quota da rimborsare al tempo t

C_t = quota capitale da rimborsare al tempo t

- Project life Cover Ratio – PCR -

Il project cover ratio è il rapporto tra il valore attuale dei flussi di cassa operativi del progetto e l'ammontare del debito contratto.

Poiché l'indice in esame consente di valutare la solvibilità riferita ad un orizzonte temporale anche successivo al periodo di rimborso del debito, ha validità limitata perché anche se supera di molto il suo

limite inferiore che è 1 ciò può dipendere da elevati flussi di cassa verificabili solo dopo la fine del periodo di rimborso.

$$PCR (t=da 1 a n) = (FCO_t / (1+WACC)^t) / D$$

dove:

n = numero dei periodi di vita del progetto

FCO = flussi di cassa operativi prodotti dal progetto nel periodo t

WACC= costo medio ponderato del capitale

D=ammontare complessivo del debito contratto

- Loan Life Cover Ratio – LLCR

Per superare i limiti applicativi dell'indicatore di bancabilità rappresentato dal project cover ratio si può operare limitando l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi alla sola durata del periodo di rimborso del prestito. Così il loan life cover ratio è l'indice di copertura relativo alla scadenza del debito ed è uguale al rapporto tra la somma dei flussi di cassa operativi attualizzati per il periodo interposto tra l'istante di valutazione e l'ultimo anno per il quale è previsto il rimborso del debito e il debito residuo allo stesso istante di valutazione.

$$LLCR (t da 1 a n) = (FCO_t / (1+WACC)^t) / D_t$$

Un loan life cover ratio maggiore a 1 può essere visto come il surplus di cassa liberamente disponibile per gli investitori qualora essi volessero liquidare oggi l'iniziativa.

c. Costruzione dei Flussi di cassa (fcfo – fcfe)

I flussi monetari rappresentano la base della valutazione di convenienza di progetti di investimento e di operazioni finanziarie; essi si distinguono da quelli economici (grandezze contabili), che, seguendo il principio della competenza, prescindono dal momento in cui si verificano. I flussi di cassa si registrano nel momento dell'esborso o dell'incasso effettivi.

I flussi da considerare devono essere incrementali, in altre parole essi derivano dalla comparazione tra una situazione con investimento e una senza investimento, considerando tutte quelle grandezze che si modificano a seguito dell'investimento oggetto di valutazione (questo criterio è di fatto soddisfatto nel caso specifico in oggetto, in quanto si valuta il progetto stand alone). Essi, inoltre, devono essere al netto delle conseguenze fiscali, derivanti da eventuali minusvalenze o plusvalenze o dall'andamento della gestione caratteristica influenzata dal progetto di investimento medesimo.

* **I flussi di cassa del progetto (FCFO)** sono anche chiamati unlevered, in quanto non considerano la struttura finanziaria, dimensione che è già "catturata" dal WACC, tasso a cui sono attualizzati i flussi di cassa del progetto valutati attraverso il VAN. I flussi di cassa del Progetto sono tutti i flussi liberati dalla gestione operativa che sono quindi funzionali a pagare il capitale investito nel suo complesso. Essi quindi devono essere calcolati al lordo degli oneri finanziari. Le conseguenze fiscali derivanti dagli oneri finanziari sono, invece, considerate, poiché sono incorporate nel fattore $(1-t)$ nella formula del WACC.

* **I flussi di cassa dell'azionista (FCFE)**, anche chiamati levered, tengono conto delle dinamiche del finanziamento bancario (erogazione del debito durante la fase di costruzione e rimborso del debito durante la fase di gestione). Essi misurano le risorse che gli azionisti devono immettere nel progetto (equity) e quelle che il progetto restituisce agli azionisti. Quando i mezzi propri sono composti non solo da puro equity, ma anche da forme di debito subordinato, si considerano anche i flussi di cassa per il rimborso del blended equity.

d. Equilibrio Economico Finanziario nel PEF

Il PEF si compone di tre elementi essenziali: il Conto Economico previsionale, lo Stato Patrimoniale previsionale e il prospetto dei flussi di cassa.



Fig. 2.: Struttura del Piano Economico Finanziario

In particolare, il PEF deve essere costituito dai seguenti schemi operativi:

- ipotesi di base;
- fogli di calcolo intermedi;
- bilancio previsionale (conto economico e stato patrimoniale);
- flussi di cassa previsionali e ratios finanziari;
- analisi di sensitività;

Per quanto riguarda il set informativo del PEF, è opportuno tenere in considerazione i seguenti aspetti relativi al progetto:

a) ipotesi relative alla tempistica:

- durata del periodo di costruzione;
- durata del periodo di gestione.

b) determinazione dei parametri macroeconomici di riferimento, fra cui, in particolare, si individuano:

- tasso di inflazione atteso, definito annualmente, lungo l'intero arco previsionale considerato;
- andamento dei tassi di interesse (fissi, variabili) che andranno ad impattare sul costo delle fonti di finanziamento.

c) analisi del programma degli investimenti e degli interventi di manutenzione straordinaria, da cui risulterà la:

- determinazione del valore degli investimenti sia a livello complessivo, che a livello disaggregato (opere civili, impianti, espropri, etc.);
 - quantificazione degli oneri totali relativi alla manutenzione straordinaria;
 - ripartizione temporale degli importi individuati seguendo l'evoluzione prevista nel piano dei lavori e della manutenzione.
- d) stima dei ricavi di esercizio**, espressi in valori correnti e commisurati alle risultanze deell'analisi della domanda, che possono distinguersi, rispettivamente, in:
- caratteristici;
 - ricavi ancillari.
- e) stima dei costi operativi**, in analogia ai ricavi anch'essi determinati sulla base delle risultanze emerse dall'analisi della domanda, fra cui rientrano:
- costi del personale;
 - costi per acquisti di beni e servizi;
 - costi di manutenzione ordinaria;
 - costi di assicurazione;
 - spese generali;
 - altri costi.
- f) individuazione della normativa fiscale di riferimento**, in particolare, rispetto a:
- imposte dirette (IRES e IRAP);
 - imposte indirette (IVA, imposta di registro, etc.);
 - modalità di ammortamento applicabili all'investimento iniziale e agli altri oneri capitalizzati.
- g) determinazione della dinamica del Capitale Circolante Netto (CCN)** esplicitata attraverso la definizione dei tempi medi di incasso e di pagamento;
- h) individuazione delle diverse modalità di finanziamento prescelte**, distinguendole fra linee di debito, capitale di rischio e altri mezzi propri e del peso relativo (espresso in percentuale sul totale) assunto da ciascuna fonte di copertura, rispetto al fabbisogno finanziario complessivo;
- i) la definizione degli elementi qualificanti di ogni tipologia di indebitamento selezionata** (Senior Debt, VAT facility, Stand By Facility, etc.), fra cui:

- l'importo complessivo del finanziamento;
 - la tempistica concordata per la sua erogazione, definita rispetto alla dinamica del fabbisogno finanziario del progetto;
 - il tasso base prescelto e lo spread richiesto dagli enti finanziatori;
 - il piano di rimborso del prestito e la durata complessiva del finanziamento.
- j) la determinazione della politica dei dividendi da attuare**, rappresentata nell'ipotesi di sua massimizzazione e, pertanto, di distribuzione dei flussi di cassa disponibili.

Una volta predisposto il Bilancio e i flussi di cassa previsionali, occorrerà valutare l'equilibrio economico finanziario. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. fff) del Codice, per "*equilibrio economico e finanziario*", si intende **la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria**.

L'equilibrio economico e finanziario, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera fff), del codice dei contratti pubblici, si realizza quando i flussi di cassa derivanti dai ricavi del contratto coprono i flussi di cassa derivanti dai costi ammessi per l'esecuzione del contratto, inclusi quelli relativi all'ammortamento del capitale investito netto e alla remunerazione dello stesso ad un tasso che può essere definito congruo e quelli richiesti per versare le imposte. Detto equilibrio è rappresentato dai valori di specifici indicatori esposti nel PEF ed individuati in dipendenza della metodologia utilizzata per l'analisi di convenienza economica e sostenibilità finanziaria del progetto. Tra gli indicatori cui riferirsi, si annoverano:

- a) gli indicatori della capacità del progetto/investimento di generare ricchezza, quali il Tasso Interno di Rendimento di Progetto (TIRp), che indica in termini percentuali, il tasso di rendimento dei flussi di cassa associati al Progetto, così come individuato nel PEF e il Valore Attuale Netto di Progetto (VANp), che indica in termini monetari, il valore creato o disperso dal progetto nell'arco del periodo del contratto di PPP;
- b) gli indicatori di riferimento per la redditività dell'operatore economico, quali il VAN dell'azionista (VANa) che rappresenta, in termini monetari, il valore creato o disperso dall'investimento effettuato dagli azionisti nell'arco del periodo del contratto di PPP e il TIR dell'azionista (TIRa), che indica, in termini percentuali, il tasso di rendimento dei flussi di cassa associati agli azionisti, così come individuato nel PEF;

c) gli indicatori della sostenibilità finanziaria del progetto, quali il DSCR (Debt Service Cover Ratio) che rappresenta il rapporto tra l'importo del flusso di cassa disponibile in un determinato periodo e il servizio del debito - per capitale e interessi - per il medesimo periodo; il LLCR (Long Life Cover Ratio) che indica, con riferimento a ciascuna data di calcolo, il rapporto tra il valore attuale netto del flusso di cassa disponibile per il periodo intercorrente tra la data di calcolo e la data finale di rimborso del finanziamento, applicando un tasso di sconto pari al tasso di interesse di tale finanziamento, e la somma degli importi erogati e non rimborsati del finanziamento alla stessa data di calcolo. Le caratteristiche del progetto devono consentire di poter elaborare con sufficiente certezza previsioni tali da rendere conveniente l'apporto di capitale di rischio e di debito e ciò indipendentemente dal soggetto che assume il ruolo di promotore. Nel project-financing emergono rischi (talora assicurabili, anche attraverso l'intermediazione di broker assicurativi e la presenza di insurance underwriters ad hoc) relativi al mercato, alla costruzione, all'operatività in concessione, all'ente pubblico utente, all'evoluzione tecnologica e scientifica, all'applicazione di nuove normative, ecc. È necessario, pertanto, considerare un tasso di sconto che consenta di remunerare il capitale a un tasso di rendimento che tenga conto della percezione del rischio e delle aspettative degli attori

L'equilibrio economico-finanziario è verificato quando, dato un tasso di congrua remunerazione del capitale investito, il valore attuale netto dei flussi di cassa del progetto (VAN del progetto) è pari a zero. Segnatamente, il PEF è in equilibrio quando il TIR dell'azionista è uguale al costo atteso del capitale investito; il TIR di progetto è uguale al Costo medio ponderato del capitale (Weighted Average Cost of Capital - WACC); il VAN dell'azionista/di progetto è pari a zero.



Figura 3: condizioni di equilibrio economico e finanziario

Se i valori di VAN e TIR di progetto non tendono all'equilibrio significa che il contratto contiene margini di extra-reddittività per il partner privato che ne riducono il trasferimento

del rischio operativo e, pertanto, queste situazioni devono essere attentamente valutate dalle amministrazioni. Dette verifiche sono svolte confrontando il TIR con opportuni benchmark rilevati, ad esempio, dal Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica (DIPE) o dalle Autorità di regolazione.

Il WACC rappresenta una media ponderata tra il costo del debito al netto dell'imposizione fiscale e il costo del capitale proprio, pesati per la rispettiva percentuale di incidenza rispetto all'intera strutturale del capitale. Il WACC rappresenta il valore massimo del tasso da applicare al capitale investito netto al fine di determinare il costo di remunerazione del capitale da inserire nel PEF. Ove queste condizioni non siano rispettate significa che il progetto distrugge valore oppure genera un valore maggiore del rendimento adeguato date le caratteristiche dell'operazione stessa

3. COSTRUZIONE DEL MODELLO ECONOMICO FINANZIARIO

a - Descrizione dell'Intervento

L'area interessata dalla realizzazione dell'opera è inquadrata catastalmente al Foglio n° 4 nella maggiore consistenza delle Part.IIe individuate ai numeri 77, 78, 80, 844 e 1551, oltre ad aree di sottosuolo stradale. Le aree interessate dall'intervento non risultano nella disponibilità dell'Ente e dovranno quindi essere oggetto di specifica procedura di esproprio, calcolato sulla scorta del valore di mercato delle superfici realizzabili, detratto il costo di costruzione (euro 1.402.500).

L'intervento complessivo persegue lo scopo di incrementare la dotazione infrastrutturale dell'intera frazione collinare e migliorarne il sistema della mobilità veicolare e pedonale che, data la particolare conformazione orografica del territorio, risulta oggi di difficile fruibilità.

- VIABILITA' CARRABILE E PEDONALE

L'intervento si propone di riqualificare l'area di circa mq. 680, attualmente costituita dalla strada passante ed una piazzola dismessa e abbandonata, rendendola un vero e proprio polo di interscambio.

Il blocco edificato sarà morfologicamente improntato alla massima semplicità e conforme alla tipologia dei terrazzamenti agricoli tipici della costiera sorrentino-amalfitana. Gli spazi verdi verranno piantumati con essenze mediterranee e verranno inoltre inseriti ulteriori elementi arborei.

- PARCHEGGIO

Il blocco costruito si sviluppa su sette livelli interrati per complessivi 120 posti auto.

Il sistema di parcheggio è per la totalità costituito da box auto chiusi ad esclusivo servizio della sosta stanziale e residenziale. Ciò al fine di contribuire alla riduzione della sosta stanziale lungo le strade e migliorare la scorrevolezza del traffico locale.

I posti auto a parcheggio saranno per il 57%, equivalenti a n. 52 gestiti in concessione, con tariffa mensile lorda di € 190,00 comprensivo di iva (€ 155,74+iva), e per la restante parte n. 68 cedute in diritto di proprietà a un prezzo di € 99.750,00 comprensivo di iva (€ 95.000,00+iva), entro i primi 5 anni di concessione.

- **Locale pubblici servizi**

Il piano di copertura del manufatto vedrà la realizzazione di un locale per usi pubblici di circa mq 40, adibito ad attività di wc pubblico e sala pubblica polifunzionale. L'immobile così realizzato entrerà immediatamente nella disponibilità dell'Ente pubblico

In totale si prevede la realizzazione di circa 6.570 mq di superfici utili, con destinazioni varie (autorimessa, commerciale, aree verdi e viabilità) di cui circa 2.800 mq, cedute al privato a parziale titolo di corrispettivo.

L'intervento descritto è meglio rappresentato nella tabella a), riepilogativa delle consistenze dimensionali degli interventi suddivisi per destinazioni d'uso, tipologie delle superfici realizzate e destinazione pubblico o privato:

Dettaglio consistenze intervento

SUPERFICI TOTALI	mq	destinazione
Ripristino Viabilità e strutture temporanee	950	pubblico
Locale Pubblici Servizi PT	40	pubblico
Parcheggio box primo interrato	700	privato
Parcheggio box secondo interrato	700	privato
Parcheggio box terzo interrato	700	privato
Parcheggio box quarto interrato	700	privato
Parcheggio box quinto interrato	700	pubblico
Parcheggio box sesto interrato	700	pubblico
Parcheggio box settimo interrato	700	pubblico
Impianto ascensore e tunnel		pubblico
Sistemazioni Esterne	680	pubblico
6.570,00		

In termini di ripartizione dei costi per realizzare le superfici pubbliche e quelle da cedere al privato- come si evince dal quadro economico - il rapporto diventa quello indicato nella tabella seguente:

Ripartizione dei costi di realizzazione per destinazione pubblico/privato		
€ 3.951.500	54,04%	pubblico
€ 3.360.000	45,96%	privato
€ 7.311.500		

Quadro Economico Riepilogativo Intervento

SUPERFICI TOTALI	mq	costo €/mq	box	totali in €
Ripristino Viabilità e strutture temporanee	950	350		332.500
Locale Pubblici Servizi PT	40	2.250		70.000
Parcheggio box primo interrato	700	1.200	17	840.000
Parcheggio box secondo interrato	700	1.200	17	840.000
Parcheggio box terzo interrato	700	1.200	17	840.000
Parcheggio box quarto interrato	700	1.200	17	840.000
Parcheggio box quinto interrato	700	1.250	17	875.000
Parcheggio box sesto interrato	700	1.250	17	875.000
Parcheggio box settimo interrato	700	1.250	18	875.000
Impianto ascensore e tunnel				550.000
Sistemazioni Esterne	680	550		374.000
	6.570,00		120	
Totale costo di costruzione				7.311.500
Consulenze e spese tecniche		10,00%		731.150
Esproprio				1.402.500
TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE				9.445.150
iva		10%		731.150
iva		22%		167.287
CNPIA spese tecniche				29.246
Oneri finanziari capitalizzati				516.214
TOTALE INVESTIMENTO				10.889.047

Il sistema di parcheggio è per la totalità costituito da box auto chiusi destinati alla sosta stanziale.

Il Cronoprogramma del Progetto, richiamato nelle tempistiche del PEF, prevede quattro distinte fasi:

- Fase amministrativa impegno stimato di circa 10 mesi: bando di gara – individuazione concessionario – rimozione di eventuali ulteriori vincoli – progettazione (Definitiva, Esecutiva);
- Realizzazione e Collaudi dell'opera impegno stimato di circa 36 mesi;
- Fase della vendita delle superfici destinate quale parziale corrispettivo alla proprietà privata: mesi 48 dopo la fine dei lavori.
- Fase di gestione e manutenzione, durante la quale il Concessionario gestirà il nuovo impianto per il periodo di 92 anni, necessari all'equilibrio economico finanziario del progetto.

b - Main Assumption del PEF

In termini generali, nello sviluppo del piano economico-finanziario sono state effettuate le seguenti assunzioni di base:

Orizzonte temporale di valutazione dei flussi

La durata complessiva dell'operazione è fissata in 95 anni a partire dalla data di avvio della Concessione, di cui tre necessari per la realizzazione dell'intervento e il collaudo dell'impianto. In particolare, come già accennato, ad una prima fase amministrativa e tecnica della durata di circa 10 mesi, con "consegna del cantiere", seguirà la fase di costruzione la cui durata è stimata in 36 mesi.

La fase gestionale dell'impianto inizierà al termine della fase di costruzione ed avrà una durata di anni 92. La durata della gestione è stata definita coerentemente al tempo necessario per poter recuperare ed ammortizzare gli investimenti, garantendo la remunerazione del capitale investito attualizzando i flussi monetari con l'impiego di adeguati tassi di sconto rispondenti al costo del capitale proprio (K_e) e al Costo medio del capitale impiegato ($Wacc$). La criticità di tale scelta (durata) è sottolineata dall'impossibilità per il concessionario di prevedere un allungamento della durata della concessione stessa, se non per fatti non imputabili al concessionario, in quanto tale possibilità genererebbe un incremento di redditività non adeguatamente catturato nei valori di redditività VAN/TIR come conseguenza del valore finanziario del tempo.

Il PEF assume come inizio del periodo di Gestione l'esercizio 2029, tale indicazione si ritiene verosimile in relazione alle fasi del complesso procedimento tecnico e amministrativo da svolgere. Le relative previsioni sono attendibili anche in caso di slittamenti "fisiologici" delle tempistiche di realizzazione e gestione dell'opera, sempreché gli stessi non siano tali da sconvolgere le assunzioni del modello.

Inflazione

Le prospettive sull'inflazione della Banca centrale europea (BCE) ci dicono che l'inflazione dovrebbe continuare a diminuire nei prossimi due anni a causa

dell'attenuazione delle pressioni sui costi e delle strozzature dell'offerta, nonché dell'inasprimento della politica monetaria le pressioni sui costi e le misure di politica monetaria della BCE vengono gradualmente trasmesse. Si prevede che l'inflazione complessiva scenderà al 2,7% nel 2024 e al 2,1% nel 2025, raggiungendo l'1,9% nel 2026. Ai fini della predisposizione del PEF, si è considerato un indice di inflazione annuale pari al 1,8%, strettamente legato alle dinamiche del progetto in esame, in relazione alla tipologia dei ricavi (infatti solo una parte di essi sono agganciati all'inflazione) e dei costi di gestione e di investimento (questi ultimi definiti in una logica "prezzo fisso per la durata della costruzione").

Imposte

Le imposte sui redditi sono calcolate secondo le normali regole fiscali. L'aliquota IRAP è considerata al 4,97%, pari al valore dell'aliquota applicata alle imprese concessionarie dalla Regione Campania (secondo la normativa vigente al momento della predisposizione del PEF). L'aliquota IRES è considerata al 24,00%, come previsto della Legge di Stabilità del 2016 (Legge 208/2015).

Iva

Nel PEF l'IVA è puntualmente calcolata su tutti gli investimenti applicando l'aliquota ridotta del 10,00% sui lavori e l'aliquota ordinaria del 22,00% sui costi di acquisto delle attrezzature e sulle spese tecniche. La copertura finanziaria dell'Iva sugli acquisti, in compensazione nei periodi successivi, avverrà attraverso l'utilizzo di un finanziamento IVA specifico attraverso una linea di finanziamento dedicata e rimborsato in dieci anni (vedi fonti di copertura).

Capitale circolante

Poiché le variazioni di capitale circolante sono rilevanti nelle analisi di breve termine, la variazione di capitale circolante netto di natura commerciale, nel lungo periodo, è stata stimata pari a zero. Infatti, tenuto conto della durata della Concessione, si ipotizza che la dinamica di incasso e pagamento dei crediti e debiti commerciali non condizioni l'equilibrio economico e finanziario. Il rischio legato a eventuali ritardi di incasso o anticipi di pagamento che possano incrementare il fabbisogno finanziario legato al capitale circolante sono assunti per la loro interezza dal Concessionario.

c – Quantificazione dell'Investimento

La valutazione dei costi da sostenere per la realizzazione delle opere previste è stata effettuata con opportuna considerazione dei materiali da utilizzare, delle caratteristiche dell'intervento, nonché della destinazione delle diverse funzioni d'uso delle strutture a realizzarsi.

Ai fini della valutazione economico-finanziaria dell'intervento, oltre le opere, impianti, spese tecniche, e oneri di esproprio, vengono compresi tutti gli oneri finanziari capitalizzati nel periodo di costruzione dell'opera.

Tab. PEF 1 – QUADRO COMPLESSIVO PEF E CRONOPROGRAMMA

		durata intervento			
A	IMPORTO COPLESSIVO LAVORI		anno 1	anno 2	anno 3
* OOMM	7.311.500		2.193.450	2.559.025	2.559.025
* (di cui oneri per la sicurezza € 365,575)			-	-	-
			-	-	-
			-	-	-
			-	-	-
	Totale Lavori ed Opere	7.311.500	2.193.450	2.559.025	2.559.025
B	SOMME A DISPOSIZIONE				
** Spese tecniche	731.150		219.345	255.903	255.903
IVA (OOMM e Assm 10% - MIA e servizi 22%)	898.437		269.531	314.453	314.453
** CNPIA spese tecniche	29.246		8.774	10.236	10.236
*** Oneri finanziari capitalizzati (periodo di costruzione)	516.214		94.328	171.523	250.363
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	9.486.547	2.785.428	3.311.140	3.389.980
* Espropri	1.402.500		1.402.500	-	-
C	TOTALE INVESTIMENTO	10.889.047	4.187.928	3.311.140	3.389.980
	TOTALE INVESTIMENTO al netto del contributo	10.889.047	4.187.928	3.311.140	3.389.980
*	INVESTIMENTI MATERIALI	8.714.000			
**	INVESTIMENTI IMMATERIALI	760.396			
***	INVESTIMENTI FINANZIARI	516.214			

Si prevede che, nell'ambito del Progetto, siano realizzati investimenti materiali pari a 8.714.000 Euro (IVA esclusa), comprensivi degli oneri di esproprio di parte delle aree di sedime, gli scavi e opere strutturali, predisposizione degli impianti generali, attrezzaggio ed arredamento delle aree a verde. Connessi all'intervento, saranno inoltre necessari investimenti immateriali per complessivi 760.396 Euro (Iva esclusa), comprensivi di spese per i vari livelli di progettazione, collaudi e oneri.

Nel quadro riepilogativo dell'intervento sono rappresentati, come impegni finanziari del concessionario, l'IVA sugli interventi (con le diverse aliquote previste).

Nel modello finanziario si assume che l'ammortamento degli investimenti relativi alla parte dell'opera in gestione, sia spalmato sul periodo residuo di Concessione (92 anni), secondo l'approccio finanziario, ex art.104 comma 1 del TUIR), solo sulla componente destinata alla gestione e gratuitamente devolvibili alla scadenza della concessione.

I beni immobili destinati alla cessione ai privati e/o alla pubblica amministrazione, sono contabilizzati come "immobili merce" e concorrono alla formazione del reddito d'impresa come "Variazione delle rimanenze finali". Il valore di iscrizione a magazzino è determinato in base ai costi specifici di realizzo, la relativa cessione definisce la movimentazione in diminuzione delle rimanenze finali e la relativa contribuzione marginale al reddito d'impresa (positivo solo in caso di cessione a titolo oneroso).

Al termine della Concessione l'infrastruttura in gestione verrà devoluta gratuitamente dal Concessionario. Tale affermazione si basa sull'ipotesi che tutti i costi di investimento sostenuti dal Concessionario siano equivalenti al valore residuo contabile degli stessi al termine del contratto, ossia zero.

d - Fonti di finanziamento

Il fabbisogno finanziario generato dal progetto non riguarda esclusivamente il completamento delle opere previste; emergono invece necessità di cassa legate alla dilazione degli incassi da cessione dei box e dal credito verso l'Erario per l'Iva maturata nel periodo dell'investimento. Per quanto riguarda il fabbisogno finanziario generato dall'Iva in quest'ultimo periodo si prevede il ricorso ad un finanziamento specifico che segue la dinamica di rimborso del credito.

Tab. PEF 2: prospetto fonti e impieghi

Impieghi		Fonti	
Totale investimento	€ 9.445.150	Debito senior	€ 6.490.610
Oneri fin capitalizzati	€ 516.214	Equity	€ 3.500.000
IVA	€ 898.437	Finanziamento soci	€ -
Altri oneri	€ 29.246	Linea a breve	€ 898.437
Totale impieghi	10.889.047	Totale fonti	10.889.047

La copertura del fabbisogno finanziario durante la Fase di Costruzione è stata prevista attraverso l'utilizzo delle seguenti fonti:

Finanziamento Linea Base

Si ipotizza una linea base di finanziamento di € 6.490.610 finalizzata a coprire il 59,61% dei costi di investimento; gli oneri finanziari durante la fase di realizzazione dell'intervento non saranno appostati in conto economico, in quanto capitalizzati e quindi ripagati durante la gestione nel servizio del debito. Il rimborso di tale linea avverrà a partire dall'inizio della Fase di Gestione, attraverso un ammortamento francese in 30 anni. Il tasso di interesse applicato a questa linea di finanziamento è stato calcolato con uno spread sul tasso base privo di rischio (Rf) legato alla quotazione dei BTP 30y, come mostrato in Tabella 3. Lo spread è stato calcolato in modo prudenziale e considerando il valore medio attualmente applicato dagli istituti di credito a operazioni paragonabili (con struttura Ebit/Of simile).

Tab. PEF 3: sintesi finanziamento linea base

Capitale Finanziato	59,61%
Imp. ip. sost.	0,25%
Tasso int. fisso annuale	3,50%
Capitale Finanziato	6.490.610
Imp. ip. sost.	16.227
Interessi	4.428.150
Totale OF Linea Base	4.44.376
OF Capitalizzati	470.990

Finanziamento Linea Iva

Si ipotizza l'utilizzo di una linea di finanziamento per il credito IVA derivante dall'investimento iniziale, rimborsabile dopo 10 anni, gli oneri finanziari durante la fase di realizzazione dell'intervento non saranno appostati in conto economico, in quanto capitalizzati e quindi ripagati durante la gestione nel servizio del debito.

Tab. PEF 4: sintesi finanziamento linea IVA

Capitale Finanziato	100,00%
Imp. ip. sost.	0,25%
Tasso int. fisso annuale	2,50%
Capitale Finanziato	927.683
Imp. ip. sost.	2.319
Interessi	140.761
Totale OF Linea Base	143.080
OF Capitalizzati	45.225

Equity- fonti proprie

A complemento delle fonti necessarie alla copertura del fabbisogno finanziario derivante dall'intervento in oggetto, si prevede l'apporto di mezzi proprio (equity) del 32,14%, in valore assoluto pari a € 3.500.000.

Il costo dell'equity (K_e) - esprime la redditività attesa dagli investitori per i rischi non diversificabili rappresentando, per il concessionario, il premio per tali maggiori rischi. Il più alto rischio della concessione, rispetto all'appalto tradizionale, ne giustifica la maggiore remunerazione (non garantita) dipendente dalle capacità progettuali, realizzative e gestionali del concessionario stesso. In particolare, il K_e è stato stimato pari al 6,511%, derivante dall'applicazione della metodologia CAPM, interpolando i rendimenti medi per l'equity investito in progetti analoghi sul mercato del PPP italiano. Per la stima del CAPM, come mostrato in Tabella 5, sono stati considerati i seguenti fattori:

1. Tasso privo di rischio pari 3,70% (rendimento dei BTP a 30 anni con scadenza 2055 (asta del 14/03/2025, fonte Mef);

2. Assunzione del rischio di domanda da parte del concessionario, in particolare per la componente di ricavi derivante dalla gestione dell'infrastruttura di mobilità, traducibile in un beta specifico di progetto pari a 1,331. Non esistendo società quotate nel settore, si è deciso di assumere quale comparabile società nel settore utilities con caratteristiche simili, per esposizione al rischio di domanda, legata a fattori esogeni difficilmente influenzabili dal concessionario.

3. Equity risk premium Italia pari a 6,00%

Tab. PEF 5: costo del capitale proprio – Ke

Ke - Costo del capitale proprio	
Tax rate	28,97%
D/D+E	67,86%
Tasso privo di rischio	3,70% rendimento lordo Asta Btp 30y del 14/03/2
Premio di rischio di mercato	6,00% Stima Total ERP italia 2025 sept 5
Beta unlevered di settore	0,533
Beta relevered di progetto	1,331
Beta adjusted di progetto	1,221
Ke (costo dell'equity)	6,508%

Determinato il costo dell'equity e il costo del debito, è possibile calcolare il costo medio ponderato del capitale del progetto (WACC), tenendo conto di un rapporto D/E+D del progetto è pari a 67,86%

Tab. PEF 6: costo medio ponderato del capitale del capitale proprio - WACC

WACC	
Tax rate	28,97%
D/D+E medio di progetto	67,86%
Kd (costo del debito)	4,24%
Ke (costo dell'equity)	6,508%
WACC	4,135%

Il costo medio ponderato del capitale (Wacc) è stato stimato pari al 4,135%.

e - Ricavi di Gestione

La remuneratività degli investimenti e dei servizi oggetto della Concessione deriva da diversi elementi di ricavo commisurati all'applicazione di distinti elementi di tariffa definiti nella "convenzione":

Tab. PEF 7: tariffe convenzionate

ELEMENTI DI CORRISPETTIVO	(importi senza IVA)
Canone di locazione mensile box auto	€ 155,74
Prezzo di vendita box auto a privati	€ 95.000,00

Le voci di ricavo come illustrato nella sezione di descrizione dell'intervento, afferiscono alle diverse modalità di gestione e cessione delle superfici realizzate, rispetto alle tariffe convenzionate:

- **GESTIONE PARCHEGGIO** - gli introiti da gestione delle superfici destinate a box per un periodo di 92 anni dall'ultimazione dei lavori (n. 52 box), sono commisurati all'applicazione di una tariffa di locazione mensile netta di € 155,74 mq ed un'occupazione media annua pari al 95%, tale da compensare il calo fisiologico durante il periodo invernale.

Tali voci di ricavo, per meglio rispecchiare le dinamiche effettive del mercato, verranno indicizzate annualmente all'andamento del parametro ISTAT FOI ST, fermo restando la possibilità per il concessionario di applicare convenzioni/scontistiche volte a incrementare la domanda.

Tab .PEF 9:: Ricavi da gestione box auto

fatturato gestione POSTI AUTO A ROTAZIONE		
posti auto in gestione		52
mensilità		12
occupazione media base anno		95%
tariffa mensile lorda	€	190,00
totali fatturato gestione posti auto	€	112.632
tariffa mensile netta		155,74
totali fatturato netto	€	92.321

- **CESSIONE BOX AUTO** - gli introiti legati alla cessione in proprietà dei box auto (n.68), sono commisurati all'applicazione di un prezzo netto di cessione in convenzione di € 95.000,00, e dinamiche di incasso legate alla di domanda degli stessi (si ipotizza la vendita entro i primi cinque esercizi di concessione).

Tab. PEF 10:: Ricavi da cessione box auto

fatturato cessione POSTI AUTO		
posti auto da cedere		68
prezzo di vendita	€	99.750,00
totali fatturato cessione posti auto	€	6.783.000
prezzo di vendita netto	€	95.000
totali fatturato netto	€	6.460.000

Le restanti consistenze di progetto (vedi tabella a), non rientranti nelle voci già menzionate verranno cedute al costo di realizzazione al Comune a titolo gratuito.

La gestione di posti auto/box come meglio rappresentati nell'allegato finanziario, consente un flusso in entrata a regime dalla gestione di circa euro 112.632 (iva inclusa). Tali voci di ricavo, per meglio rispecchiare le dinamiche effettive del mercato, verranno indicizzate annualmente all'andamento del parametro ISTAT FOI ST, fermo restando la possibilità per il concessionario di applicare convenzioni/scontistiche volte a incrementare la domanda.

L'importo complessivo da cessione dei posti auto previsto è pari a euro 6.460.000 (al netto di Iva), contribuirà insieme all'apporto di mezzi propri, all'equilibrio finanziario a breve della fase d'investimento e costituisce il prezzo corrisposto dall'amministrazione per la realizzazione dell'intervento.

f - Costi di Gestione

La struttura dei costi di gestione rispecchia un approccio qualitativo finalizzato alla continuità del servizio, con forte impegno gestionale e manutentivo.

Tra i costi di manutenzione sono da ricomprendere quelli connessi alle strutture edili e di impiantistica generale, parametrizzati a dati medi di usura e sostituzione, spalmati sul periodo di concessione, in particolare:

I Costi per servizi e gli oneri diversi di gestione, avendo riguardo ai dati di input per le relative stime, i costi derivanti dai consumi di acqua, elettricità, energia termica e frigorifera, sono stati computati in funzione delle attività e dei volumi di progetto, basandosi sui consumi storici per attività similari.

Tutte le voci di costo saranno sostenute a partire dall'inizio della fase di gestione a regime prevista per l'esercizio 2029; gli stessi sono indicizzati all'indice ISTAT FOI ST, stimato pari al 1,0% annuo nell'ambito del PEF.

g - Elementi incidenti sull'equilibrio economico-finanziario

L'equilibrio economico-finanziario è conseguito fintanto che i ricavi di progetto coprono i costi di gestione, i costi di investimento, il costo dei capitali investiti e delle imposte. Tale condizione, in ossequio alle indicazioni delle Linee Guida ANAC n. 9, è rappresentata dal VAN (di progetto e/o di azionista) intorno allo "0", quando il TIR di progetto e nell'intorno del WACC e il TIR dell'azionista e nell'intorno del Costo del capitale proprio (K_e). Tale condizione di equilibrio è direttamente correlata a fattori che costituiscono anche gli elementi base della gara, quali:

- Tariffe

L'economicità del progetto dipende in via principale dalle tariffe rappresentate dal costo/mq dell'abbonamento per i posti auto in gestione. La variazione di uno degli elementi costituenti tale voce di ricavo, comporta la modifica dei valori a base dell'equilibrio suddetto, in particolare una variazione progettuale o una minore domanda in termini di flussi serviti. Tali elementi sono rappresentati nella matrice dei rischi, della bozza di convenzione, tra quelli completamente allocati in capo al concessionario e non suscettibili di rinegoziazione.

- Contributo alla realizzazione – Cessione del diritto di superficie realizzazione box

L'equilibrio economico finanziario viene inoltre conseguito con il diretto abbattimento dei costi di realizzazione dell'opera, sostenuti dal concessionario, in funzione di un contributo prezzo pari al valore di realizzo della cessione in proprietà di parte delle opere realizzate (posti auto/box). Tale contributo influisce, nelle

modalità di erogazione, alla puntuale copertura dei flussi in uscita e alla composizione della struttura finanziaria target $D/(D+E)$).

- **Tempistiche dell'intervento**

L'equilibrio economico – finanziario è frutto di un metodo di valutazione dei flussi di cassa (DSCA) attualizzati con opportuni tassi ($wacc/Ke/Kd$) al tempo di valutazione. Ne discende che la variabile tempo gioca un ruolo fondamentale sugli indicatori di performances; gli elementi di rischio impattanti sulla realizzazione dell'intervento possono decretare ritardi nella messa a regime dell'impianto "produttivo" e generare tensioni finanziarie in capo al concessionario. Tali elementi di rischio sono stati evidenziati nella matrice dei rischi con connessa allocazione ottimale, in particolare essi sono rappresentati da:

- **Fase di costruzione**

Varianti progettuali, varianti in corso d'opera, opere supplementari / rischio di aumento del costo dei fattori produttivi o di inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti nel progetto / rischio di errata valutazione dei costi e tempi di costruzione / rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori / rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata / ritrovamenti archeologici / rischi ambientali dovuti a situazioni geologiche ed ambientali

- **Rischi comuni ad ogni fase**

Il rischio di commissionamento, ossia mancato consenso all'opera o azioni di contrasto alla sua realizzazione all'opera da parte di soggetti, gruppi, singoli, collettività, portatori di interessi, anche non rilevanti giuridicamente.

Il rischio normativo-politico-regolamentare, derivante da modifiche dell'assetto regolatorio e da decisioni politiche programmatiche.

Dalla matrice di allocazione dei rischi, deriva che gli unici fattori incidenti su una eventuale riequilibrio in capo alla concedente sono rappresentati per la fase di costruzione da "Ritrovamenti archeologici", "Rischi ambientali dovuti a situazioni geologiche ed ambientali", "rischio di commissionamento" e "rischio normativo-politico-regolamentare"

4. RISULTATI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

La redditività dell'iniziativa appare sufficiente a garantire che la gestione dell'infrastruttura sia in grado di coprire integralmente i costi operativi, gli accantonamenti e gli ammortamenti, lasciando un margine per il servizio del debito (capitale+interessi) e la remunerazione del capitale proprio investito. Tale condizione di equilibrio è possibile esclusivamente attraverso la cessione privata, a titolo di "prezzo" di n. 68 posti auto/box.

Il valore Van di progetto, rappresentativo della sostenibilità del progetto in senso economico, viene raggiunto solo grazie alla durata 92ennale della concessione, con facoltà per il concessionario di cessione del diritto di proprietà delle aree su indicate è pari ad € 107.257 (tendente a "0") è calcolato attualizzando i flussi derivati dalla sola gestione operativa (FCFO) al costo medio ponderato del capitale (tasso wacc = 4,135%), in modo da sterilizzare la valutazione della redditività del progetto dalle scelte relative alla struttura del capitale della concessionaria. Il Tir di progetto, rappresenta il tasso di attualizzazione "i" che rende nullo il Van, ed è allo stesso tempo il massimo tasso che l'investitore può pagare nella raccolta di risorse finanziarie necessarie; l'investimento in esame presenta Tir di progetto pari a 4,074%.

Il valore Van dell'azionista pari ad € 20.522, rappresenta la sostenibilità del progetto in senso economico e finanziario, viene raggiunto solo grazie alla durata della concessione, attualizzando i relativi flussi di cassa comprensivi della gestione finanziaria (FCFE), al costo del capitale proprio (tasso K_e = 6,508). Il TIR dell'azionista rappresenta il rendimento atteso dell'investimento considerando i flussi di cassa complessivi di progetto, includendo pertanto gli effetti della gestione finanziaria; l'investimento in esame presenta Tir di azionista pari a 7,620%.

La bancabilità dell'iniziativa rappresenta il punto di vista del sistema bancario e, in altri termini, l'interesse delle banche a finanziare un progetto. L'analisi congiunta degli indici di copertura del debito ed il rapporto tra capitale proprio e finanziamenti nel periodo di rimborso, forniscono al sistema bancario la fattibilità o meno del finanziamento. L'indicatore che consente di verificare la capacità del progetto di ripagare il debito sull'intera durata del progetto è il PCR = 2,16. Il valore

espresso se fosse sensibilmente superiore all'unità, indicherebbe un eccessivo ricorso a capitale di rischio non utilizzando al massimo la leva finanziaria generata dal progetto. Il limite del PCR è legato all'orizzonte temporale di analisi (intera durata del progetto) e viene superato con la valutazione della capacità dei flussi di cassa di progetto di ripagare il servizio di debito nel periodo di durata del finanziamento (33 anni comprensivo del preammortamento).

Il progetto in esame consente la soddisfazione degli investitori, attraverso la sua fattibilità economica e finanziaria, da cui discende la convenienza e la possibilità del sistema bancario di finanziare l'iniziativa nel rapporto indicato equity/debito.

In Tabella 10 si presentano i risultati di sintesi del PEF, elaborati sulla base delle ipotesi presentate nella presente relazione illustrativa, che mostrano che il PEF del "Progetto" è in una situazione di equilibrio economico e finanziario, condizione imprescindibile per garantire la presenza del rischio operativo.

Tab. 12 PEF : Risultati di sintesi del PEF

SINTESI INDICATORI DEL PEF		
VANp -	€	107.257
VANa -	€	20.522
TIRp -		4,089%
TIRa -		7,620%
Payback Periodo di gestione 90y		81
DSCR medio		3,22
PCR		2,16

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
CONTO ECONOMICO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
posti auto in gestione	-	-	-	118.560	120.694	122.867	125.078	127.330	129.622	131.955	134.330	136.748	139.209
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi gestione aree in concessione	-	-	-	118.560	120.694	122.867	125.078	127.330	129.622	131.955	134.330	136.748	139.209
Cessione posti auto privati	1.938.000	3.230.000	1.292.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione rimanenze "lavorazioni in corso"	1.020.857	- 456.339	845.817	- 1.353.820	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valore della Produzione	2.958.857	2.773.661	2.137.817	- 1.235.260	120.694	122.867	125.078	127.330	129.622	131.955	134.330	136.748	139.209
Costi della produzione	2.323.012	1.713.920	1.713.920	11.050	11.249	11.451	11.658	11.867	12.081	12.298	12.520	12.745	12.975
Costi commessa "aree da cedere"	2.323.012	1.713.920	1.713.920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-	-	500	509	518	527	537	547	556	567	577	587
Energia, telefono, acqua, pulizie	-	-	-	1.800	1.832	1.865	1.899	1.933	1.968	2.003	2.039	2.076	2.114
Manutenzioni Oomm e Imp. Gen	-	-	-	3.500	3.563	3.627	3.692	3.759	3.827	3.895	3.966	4.037	4.110
Manutenzioni ordinarie impianto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzioni straordinarie impianto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo del lavoro	-	-	-	5.250	5.345	5.441	5.539	5.638	5.740	5.843	5.948	6.055	6.164
Oneri diversi di gestione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMMORTAMENTI	-	-	-	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
Amm.ti immateriali oo.mm e ass (concessione)	-	-	-	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870
Amm.ti immateriali servizi (concessione)	-	-	-	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502
Amm.ti imm. Finanziarie (oneri fin. capitalizzati)	-	-	-	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736
REDDITO OPERATIVO	635.844	1.059.741	423.896	- 1.293.418	62.337	64.307	66.312	68.354	70.432	72.548	74.702	76.894	79.126
GESTIONE FINANZIARIA	215	540	659	- 247.235	- 240.130	- 232.869	- 225.445	- 217.842	- 210.063	- 202.094	- 193.936	- 184.884	- 178.809
Oneri Finanziari	-	-	-	247.863	240.731	233.436	225.974	218.337	210.521	202.519	194.324	185.238	179.138
Interessi Attivi	215	540	659	628	601	567	529	495	458	425	389	354	329
Utile esercizio anteimposte	636.060	1.060.281	424.556	- 1.540.653	- 177.793	- 168.562	- 159.132	- 149.488	- 139.631	- 129.546	- 119.234	- 107.990	- 99.683
Irap	31.601	52.669	21.068	-	2.833	2.926	3.020	3.117	3.215	3.315	3.417	3.521	3.626
Ires	152.654	254.467	101.893	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile dopo Imposte	451.804	753.144	301.595	- 1.540.653	- 180.626	- 171.488	- 162.153	- 152.605	- 142.846	- 132.861	- 122.651	- 111.511	- 103.309

	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
CONTO ECONOMICO	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
posti auto in gestione	141.715	144.266	146.863	149.506	152.197	154.937	157.726	160.565	163.455	166.397	169.392	172.441	175.545	178.705	181.922
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi gestione aree in concessione	141.715	144.266	146.863	149.506	152.197	154.937	157.726	160.565	163.455	166.397	169.392	172.441	175.545	178.705	181.922
Cessione posti auto privati	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione rimanenze "lavorazioni in corso"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valore della Produzione	141.715	144.266	146.863	149.506	152.197	154.937	157.726	160.565	163.455	166.397	169.392	172.441	175.545	178.705	181.922
Costi della produzione	13.208	13.446	13.688	13.934	14.185	14.440	14.700	14.965	15.234	15.509	15.788	16.072	16.361	16.656	16.955
Costi commessa "aree da cedere"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Materie prime, sussidiarie e di consumo	598	608	619	631	642	653	665	677	689	702	714	727	740	754	767
Energia, telefono, acqua, pulizie	2.152	2.190	2.230	2.270	2.311	2.352	2.395	2.438	2.482	2.526	2.572	2.618	2.665	2.713	2.762
Manutenzioni Oomm e Imp. Gen	4.184	4.259	4.336	4.414	4.493	4.574	4.656	4.740	4.825	4.912	5.001	5.091	5.182	5.276	5.370
Manutenzioni ordinarie impianto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzioni straordinarie impianto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo del lavoro	6.275	6.388	6.503	6.620	6.740	6.861	6.984	7.110	7.238	7.368	7.501	7.636	7.773	7.913	8.056
Oneri diversi di gestione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMMORTAMENTI	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
Amm.ti immateriali oo.mm e ass (concessione)	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870
Amm.ti immateriali servizi (concessione)	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502
Amm.ti imm. Finanziarie (oneri fin. capitalizzati)	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736
REDDITO OPERATIVO	81.399	83.712	86.066	88.464	90.904	93.388	95.917	98.491	101.112	103.780	106.496	109.261	112.076	114.941	117.858
GESTIONE FINANZIARIA	- 172.517	- 166.007	- 159.265	- 152.289	- 145.065	- 137.590	- 129.849	- 121.840	- 113.545	- 104.964	- 96.076	- 86.881	- 77.359	- 67.507	- 57.305
Oneri Finanziari	172.824	166.290	159.526	152.526	145.281	137.782	130.021	121.988	113.674	105.069	96.163	86.945	77.404	67.530	57.310
Interessi Attivi	307	282	261	237	216	192	172	148	129	105	86	64	45	23	5
Utile esercizio anteimposte	- 91.119	- 82.296	- 73.199	- 63.826	- 54.161	- 44.202	- 33.932	- 23.348	- 12.433	- 1.183	10.420	22.380	34.717	47.434	60.553
Irap	3.734	3.843	3.954	4.068	4.183	4.300	4.420	4.542	4.666	4.792	4.920	5.051	5.184	5.319	5.457
Ires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile dopo Imposte	- 94.852	- 86.139	- 77.153	- 67.893	- 58.344	- 48.502	- 38.352	- 27.890	- 17.099	- 5.975	5.500	17.329	29.533	42.115	55.096

	29 2054	30 2055	31 2056	32 2057	33 2058	34 2059	35 2060	36 2061	37 2062	38 2063	39 2064	40 2065	41 2066	42 2067	43 2068
CONTO ECONOMICO															
posti auto in gestione	185.196	188.530	191.924	195.378	198.895	202.475	206.120	209.830	213.607	217.452	221.366	225.350	229.407	233.536	237.740
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi gestione aree in concessione	185.196	188.530	191.924	195.378	198.895	202.475	206.120	209.830	213.607	217.452	221.366	225.350	229.407	233.536	237.740
Cessione posti auto privati	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione rimanenze "lavorazioni in corso"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valore della Produzione	185.196	188.530	191.924	195.378	198.895	202.475	206.120	209.830	213.607	217.452	221.366	225.350	229.407	233.536	237.740
Costi della produzione	17.261	17.571	17.888	18.210	18.537	18.871	19.211	19.557	19.909	20.267	20.632	21.003	21.381	21.766	22.158
Costi commessa "aree da cedere"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Materie prime, sussidiarie e di consumo	781	795	809	824	839	854	869	885	901	917	934	950	967	985	1.003
Energia, telefono, acqua, pulizie	2.812	2.862	2.914	2.966	3.020	3.074	3.129	3.186	3.243	3.301	3.361	3.421	3.483	3.546	3.609
Manutenzioni Oomm e Imp. Gen	5.467	5.566	5.666	5.768	5.872	5.977	6.085	6.194	6.306	6.419	6.535	6.653	6.772	6.894	7.018
Manutenzioni ordinarie impianto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzioni straordinarie impianto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo del lavoro	8.201	8.348	8.499	8.652	8.807	8.966	9.127	9.292	9.459	9.629	9.802	9.979	10.158	10.341	10.527
Oneri diversi di gestione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMMORTAMENTI	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
Amm.ti immateriali oo.mm e ass (concessione)	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870
Amm.ti immateriali servizi (concessione)	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502
Amm.ti imm. Finanziarie (oneri fin. capitalizzati)	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736
REDDITO OPERATIVO	120.827	123.850	126.927	130.060	133.249	136.496	139.800	143.165	146.590	150.076	153.626	157.239	160.917	164.662	168.473
GESTIONE FINANZIARIA	- 50.064	- 42.659	- 35.668	- 25.235	- 16.956	- 8.657	- 5.596	- 1.624	9	30	47	69	87	110	129
Oneri Finanziari	50.064	42.659	35.668	25.235	16.956	8.657	5.596	1.624	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Interessi Attivi	-	-	-	-	-	-	-	-	9	30	47	69	87	110	129
Utile esercizio anteimposte	70.764	81.192	91.259	104.826	116.293	127.839	134.204	141.541	146.598	150.106	153.673	157.308	161.004	164.771	168.602
Irap	5.598	5.740	5.886	6.034	6.185	6.338	6.494	6.654	6.815	6.980	7.148	7.319	7.493	7.670	7.850
Ires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile dopo Imposte	65.166	75.451	85.373	98.792	110.109	121.501	127.710	134.888	139.783	143.126	146.525	149.989	153.512	157.101	160.752

	44 2069	45 2070	46 2071	47 2072	48 2073	49 2074	50 2075	51 2076	52 2077	53 2078	54 2079	55 2080	56 2081	57 2082
CONTO ECONOMICO														
posti auto in gestione	242.019	246.375	250.810	255.325	259.920	264.599	269.362	274.210	279.146	284.171	289.286	294.493	299.794	305.190
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi gestione aree in concessione	242.019	246.375	250.810	255.325	259.920	264.599	269.362	274.210	279.146	284.171	289.286	294.493	299.794	305.190
Cessione posti auto privati	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione rimanenze "lavorazioni in corso"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valore della Produzione	242.019	246.375	250.810	255.325	259.920	264.599	269.362	274.210	279.146	284.171	289.286	294.493	299.794	305.190
Costi della produzione	22.557	22.963	23.376	23.797	24.225	24.661	25.105	25.557	26.017	26.485	26.962	27.447	27.941	28.444
Costi commessa "aree da cedere"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.021	1.039	1.058	1.077	1.096	1.116	1.136	1.156	1.177	1.198	1.220	1.242	1.264	1.287
Energia, telefono, acqua, pulizie	3.674	3.741	3.808	3.876	3.946	4.017	4.090	4.163	4.238	4.314	4.392	4.471	4.552	4.633
Manutenzioni Oomm e Imp. Gen	7.145	7.273	7.404	7.537	7.673	7.811	7.952	8.095	8.241	8.389	8.540	8.694	8.850	9.009
Manutenzioni ordinarie impianto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzioni straordinarie impianto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo del lavoro	10.717	10.910	11.106	11.306	11.510	11.717	11.928	12.142	12.361	12.583	12.810	13.041	13.275	13.514
Oneri diversi di gestione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMMORTAMENTI	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
Amm.ti immateriali oo.mm e ass (concessione)	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870
Amm.ti immateriali servizi (concessione)	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502
Amm.ti imm. Finanziarie (oneri fin. capitalizzati)	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736
REDDITO OPERATIVO	172.354	176.304	180.326	184.419	188.587	192.829	197.148	201.545	206.021	210.577	215.215	219.937	224.744	229.637
GESTIONE FINANZIARIA	152	171	195	216	241	262	288	308	326	343	366	384	407	426
Oneri Finanziari	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Interessi Attivi	152	171	195	216	241	262	288	308	326	343	366	384	407	426
Utile esercizio anteimposte	172.506	176.476	180.521	184.635	188.828	193.091	197.436	201.853	206.346	210.921	215.581	220.321	225.151	230.064
Irap	8.033	8.220	8.410	8.604	8.801	9.001	9.205	9.413	9.625	9.840	10.060	10.283	10.510	10.741
Ires	-	-	-	-	-	-	9.534	48.445	49.523	50.621	51.739	52.877	54.036	55.215
Utile dopo Imposte	164.472	168.256	172.111	176.032	180.027	184.090	178.696	143.995	147.198	150.459	153.782	157.162	160.605	164.107

	58 2083	59 2084	60 2085	61 2086	62 2087	63 2088	64 2089	65 2090	66 2091	67 2092	68 2093	69 2094	70 2095	71 2096
CONTO ECONOMICO														
posti auto in gestione	310.684	316.276	321.969	327.764	333.664	339.670	345.784	352.008	358.344	364.794	371.361	378.045	384.850	391.777
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi gestione aree in concessione	310.684	316.276	321.969	327.764	333.664	339.670	345.784	352.008	358.344	364.794	371.361	378.045	384.850	391.777
Cessione posti auto privati	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione rimanenze "lavorazioni in corso"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valore della Produzione	310.684	316.276	321.969	327.764	333.664	339.670	345.784	352.008	358.344	364.794	371.361	378.045	384.850	391.777
Costi della produzione	28.956	29.477	30.008	30.548	31.098	31.658	32.228	32.808	33.398	33.999	34.611	35.234	35.869	36.514
Costi commessa "aree da cedere"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.310	1.334	1.358	1.382	1.407	1.432	1.458	1.485	1.511	1.538	1.566	1.594	1.623	1.652
Energia, telefono, acqua, pulizie	4.717	4.802	4.888	4.976	5.066	5.157	5.250	5.344	5.440	5.538	5.638	5.740	5.843	5.948
Manutenzioni Oomm e Imp. Gen	9.172	9.337	9.505	9.676	9.850	10.027	10.208	10.392	10.579	10.769	10.963	11.160	11.361	11.566
Manutenzioni ordinarie impianto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzioni straordinarie impianto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo del lavoro	13.757	14.005	14.257	14.514	14.775	15.041	15.312	15.587	15.868	16.154	16.444	16.740	17.042	17.348
Oneri diversi di gestione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMMORTAMENTI	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
Amm.ti immateriali oo.mm e ass (concessione)	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870
Amm.ti immateriali servizi (concessione)	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502
Amm.ti imm. Finanziarie (oneri fin. capitalizzati)	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736
REDDITO OPERATIVO	234.619	239.690	244.852	250.108	255.457	260.904	266.448	272.092	277.838	283.687	289.641	295.702	301.873	308.155
GESTIONE FINANZIARIA	450	470	494	515	540	562	588	610	637	660	687	711	740	765
Oneri Finanziari	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Interessi Attivi	450	470	494	515	540	562	588	610	637	660	687	711	740	765
Utile esercizio anteimposte	235.069	240.160	245.347	250.623	255.998	261.465	267.035	272.702	278.474	284.346	290.328	296.414	302.613	308.919
Irap	10.977	11.217	11.461	11.709	11.962	12.219	12.481	12.748	13.020	13.296	13.578	13.864	14.156	14.453
Ires	56.417	57.638	58.883	60.149	61.439	62.752	64.089	65.448	66.834	68.243	69.679	71.139	72.627	74.141
Utile dopo Imposte	167.675	171.305	175.003	178.764	182.596	186.494	190.465	194.505	198.620	202.807	207.072	211.410	215.830	220.326

	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85
CONTO ECONOMICO	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110
posti auto in gestione	398.829	406.008	413.316	420.756	428.330	436.040	443.888	451.878	460.012	468.292	476.722	485.303	494.038	502.931
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi gestione aree in concessione	398.829	406.008	413.316	420.756	428.330	436.040	443.888	451.878	460.012	468.292	476.722	485.303	494.038	502.931
Cessione posti auto privati	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione rimanenze "lavorazioni in corso"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valore della Produzione	398.829	406.008	413.316	420.756	428.330	436.040	443.888	451.878	460.012	468.292	476.722	485.303	494.038	502.931
Costi della produzione	37.172	37.841	38.522	39.215	39.921	40.640	41.371	42.116	42.874	43.646	44.431	45.231	46.045	46.874
Costi commessa "aree da cedere"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.682	1.712	1.743	1.774	1.806	1.839	1.872	1.906	1.940	1.975	2.010	2.047	2.083	2.121
Energia, telefono, acqua, pulizie	6.055	6.164	6.275	6.388	6.503	6.620	6.739	6.861	6.984	7.110	7.238	7.368	7.501	7.636
Manutenzioni Oomm e Imp. Gen	11.774	11.986	12.201	12.421	12.645	12.872	13.104	13.340	13.580	13.824	14.073	14.327	14.584	14.847
Manutenzioni ordinarie impianto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzioni straordinarie impianto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo del lavoro	17.661	17.979	18.302	18.632	18.967	19.308	19.656	20.010	20.370	20.737	21.110	21.490	21.877	22.270
Oneri diversi di gestione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMMORTAMENTI	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
Amm.ti immateriali oo.mm e ass (concessione)	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870
Amm.ti immateriali servizi (concessione)	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502
Amm.ti imm. Finanziarie (oneri fin. capitalizzati)	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736
REDDITO OPERATIVO	314.549	321.059	327.686	334.432	341.300	348.292	355.409	362.654	370.030	377.538	385.182	392.963	400.884	408.948
GESTIONE FINANZIARIA	794	820	850	877	908	936	969	997	1.031	1.061	1.095	1.126	1.162	1.194
Oneri Finanziari	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Interessi Attivi	794	820	850	877	908	936	969	997	1.031	1.061	1.095	1.126	1.162	1.194
Utile esercizio anteimposte	315.343	321.879	328.537	335.310	342.209	349.228	356.377	363.652	371.061	378.599	386.277	394.089	402.046	410.142
Irap	14.755	15.063	15.376	15.695	16.020	16.350	16.687	17.029	17.378	17.733	18.094	18.462	18.837	19.218
Ires	75.682	77.251	78.849	80.474	82.130	83.815	85.531	87.276	89.055	90.864	92.707	94.581	96.491	98.434
Utile dopo Imposte	224.906	229.565	234.311	239.140	244.059	249.063	254.160	259.346	264.628	270.002	275.476	281.046	286.719	292.490

	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95
CONTO ECONOMICO	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120
posti auto in gestione	511.984	521.199	530.581	540.131	549.854	559.751	569.827	580.083	590.525	601.154
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi gestione aree in concessione	511.984	521.199	530.581	540.131	549.854	559.751	569.827	580.083	590.525	601.154
Cessione posti auto privati	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione rimanenze "lavorazioni in corso"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valore della Produzione	511.984	521.199	530.581	540.131	549.854	559.751	569.827	580.083	590.525	601.154
Costi della produzione	47.718	48.577	49.451	50.341	51.247	52.170	53.109	54.065	55.038	56.029
Costi commessa "aree da cedere"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Materie prime, sussidiarie e di consumo	2.159	2.198	2.238	2.278	2.319	2.361	2.403	2.446	2.490	2.535
Energia, telefono, acqua, pulizie	7.773	7.913	8.055	8.200	8.348	8.498	8.651	8.807	8.965	9.127
Manutenzioni Oomm e Imp. Gen	15.114	15.386	15.663	15.945	16.232	16.524	16.822	17.125	17.433	17.747
Manutenzioni ordinarie impianto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzioni straordinarie impianto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo del lavoro	22.671	23.079	23.495	23.918	24.348	24.787	25.233	25.687	26.149	26.620
Oneri diversi di gestione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMMORTAMENTI	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	15.628	-
Amm.ti immateriali oo.mm e ass (concessione)	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	37.870	15.628	-
Amm.ti immateriali servizi (concessione)	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	3.502	-	-
Amm.ti imm. Finanziarie (oneri fin. capitalizzati)	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	5.736	-	-
REDDITO OPERATIVO	417.157	425.514	434.021	442.682	451.498	460.473	469.609	478.910	519.859	545.126
GESTIONE FINANZIARIA	1.231	1.264	1.302	1.337	1.376	1.412	1.453	1.490	1.532	1.569
Oneri Finanziari	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	-
Interessi Attivi	1.231	1.264	1.302	1.337	1.376	1.412	1.453	1.490	1.532	1.569
Utile esercizio anteimposte	418.388	426.778	435.324	444.019	452.874	461.885	471.062	480.400	521.391	546.694
Irap	19.606	20.001	20.403	20.813	21.229	21.654	22.086	22.525	24.537	25.770
Ires	100.413	102.427	104.478	106.564	108.690	110.852	113.055	115.296	125.134	131.207
Utile dopo Imposte	298.369	304.351	310.443	316.642	322.955	329.379	335.921	342.579	371.720	389.718

STATO PATRIMONIALE	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Banca/cassa	2.153.582	5.401.499	6.594.493	6.282.544	6.007.586	5.670.493	5.289.605	4.952.453	4.580.440	4.252.235	3.889.242	3.543.137	3.287.513	3.073.359	2.822.079
Crediti esigibili nell'esercizio	1.020.857	564.518	1.603.655	209.642	94.146	85.190	85.096	84.999	84.901	84.801	84.699	84.595	84.490	84.382	84.273
Crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iva a Credito	-	-	30.213	19.633	8.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credito v erario	-	-	163.108	133.495	28.769	28.676	28.581	28.485	28.386	28.286	28.184	28.081	27.975	27.868	27.758
Crediti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimanenze "lavori su aree da cedere"	1.020.857	564.518	1.410.334	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515
Investimenti	1.595.384	2.878.150	4.239.757	4.192.649	4.145.540	4.098.432	4.051.324	4.004.215	3.957.107	3.909.998	3.862.890	3.815.781	3.768.673	3.721.565	3.674.456
Investimenti materiali	1.406.490	2.407.405	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321
Investimenti immateriali	94.567	204.894	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222
Investimenti finanziari	94.328	265.851	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214
F.do amm.to inv. Materiali	-	-	-	37.870	75.740	113.611	151.481	189.351	227.221	265.092	302.962	340.832	378.702	416.573	454.443
F.do amm.to inv immateriali	-	-	-	3.502	7.005	10.507	14.010	17.512	21.015	24.517	28.020	31.522	35.025	38.527	42.030
F.do amm.to inv finanziari	-	-	-	5.736	11.471	17.207	22.943	28.679	34.414	40.150	45.886	51.621	57.357	63.093	68.829
TOTALE ATTIVO	4.769.822	8.844.167	12.437.905	#####	#####	9.854.115	9.426.024	9.041.668	8.622.448	8.247.034	7.836.831	7.443.514	7.140.676	6.879.306	6.580.809
Banca/Cassa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti correnti	197.325	155.893	13.069	33.012	13.069	33.187	13.999	34.134	14.963	35.116	15.962	36.132	16.997	37.186	18.070
Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti Forn. Imm.ni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debito v/Erario	184.256	122.881	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iva a debito	13.069	33.012	13.069	33.012	13.069	33.187	13.999	34.134	14.963	35.116	15.962	36.132	16.997	37.186	18.070
Debiti m/l termine	2.774.594	5.072.947	7.418.293	7.185.933	6.948.940	6.707.153	6.460.402	6.208.516	5.951.313	5.688.609	5.420.209	5.118.233	4.937.840	4.751.132	4.557.890
Finanziamento bancario m/l	2.774.594	5.072.947	7.418.293	7.185.933	6.948.940	6.707.153	6.460.402	6.208.516	5.951.313	5.688.609	5.420.209	5.118.233	4.937.840	4.751.132	4.557.890
Finanziamento soci fruttifero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Netto	1.797.904	3.615.327	5.006.543	3.465.889	3.285.263	3.113.775	2.951.623	2.799.018	2.656.171	2.523.310	2.400.659	2.289.148	2.185.839	2.090.987	2.004.848
Capitale Sociale	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Riserva in c/futuro aumento CS	1.246.100	2.310.379	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000
Riserva Legale	20.000														
Utile a nuovo	451.804	1.184.948	1.506.543	- 34.111	- 214.737	- 386.225	- 548.377	- 700.982	- 843.829	- 976.690	- 1.099.341	- 1.210.852	- 1.314.161	- 1.409.013	
Dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile Esercizio	451.804	733.144	321.595	- 1.540.653	- 180.626	- 171.488	- 162.153	- 152.605	- 142.846	- 132.861	- 122.651	- 111.511	- 103.309	- 94.852	- 86.139
TOTALE PASSIVO	4.769.822	8.844.167	12.437.905	#####	#####	9.854.115	9.426.024	9.041.668	8.622.448	8.247.034	7.836.831	7.443.514	7.140.676	6.879.306	6.580.809

STATO PATRIMONIALE	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
Banca/cassa	2.612.349	2.365.575	2.160.432	1.918.330	1.717.944	1.480.686	1.285.232	1.052.996	862.656	635.627	450.590	228.960	49.420	-	-
Crediti esigibili nell'esercizio	84.162	84.048	83.933	83.816	83.696	83.574	83.451	83.324	83.196	83.065	82.932	82.797	82.659	82.519	82.376
Crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iva a Credito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credito v erario	27.647	27.534	27.418	27.301	27.182	27.060	26.936	26.810	26.681	26.551	26.418	26.282	26.144	26.004	25.861
Crediti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimanenze "lavori su aree da cedere"	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515
Investimenti	3.627.348	3.580.239	3.533.131	3.486.023	3.438.914	3.391.806	3.344.697	3.297.589	3.250.480	3.203.372	3.156.264	3.109.155	3.062.047	3.014.938	2.967.830
Investimenti materiali	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321
Investimenti immateriali	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222
Investimenti finanziari	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214
F.do amm.to inv. Materiali	492.313	530.183	568.053	605.924	643.794	681.664	719.534	757.405	795.275	833.145	871.015	908.886	946.756	984.626	1.022.496
F.do amm.to inv immateriali	45.532	49.035	52.537	56.039	59.542	63.044	66.547	70.049	73.552	77.054	80.557	84.059	87.562	91.064	94.567
F.do amm.to inv finanziari	74.564	80.300	86.036	91.771	97.507	103.243	108.979	114.714	120.450	126.186	131.921	137.657	143.393	149.129	154.864
TOTALE ATTIVO	6.323.859	6.029.863	5.777.497	5.488.168	5.240.554	4.956.066	4.713.380	4.433.909	4.196.332	3.922.064	3.689.786	3.420.912	3.194.126	3.097.457	3.050.206
Banca/Cassa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	169.928	350.608
Debiti correnti	38.278	19.182	39.410	20.334	40.583	21.528	41.799	22.766	43.058	24.048	44.364	25.377	45.717	26.754	47.119
Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti Forn. Imm.ni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debito v/Erario	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iva a debito	38.278	19.182	39.410	20.334	40.583	21.528	41.799	22.766	43.058	24.048	44.364	25.377	45.717	26.754	47.119
Debiti m/l termine	4.357.885	4.150.879	3.936.628	3.714.879	3.485.368	3.247.824	3.001.966	2.747.503	2.484.134	2.211.547	1.929.420	1.637.418	1.335.196	1.022.396	698.648
Finanziamento bancario m/l	4.357.885	4.150.879	3.936.628	3.714.879	3.485.368	3.247.824	3.001.966	2.747.503	2.484.134	2.211.547	1.929.420	1.637.418	1.335.196	1.022.396	698.648
Finanziamento soci fruttifero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Netto	1.927.695	1.859.802	1.801.458	1.752.956	1.714.604	1.686.714	1.669.615	1.663.640	1.669.140	1.686.469	1.716.002	1.758.117	1.813.213	1.878.379	1.953.831
Capitale Sociale	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Riserva in c/futuro aumento CS	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000
Riserva Legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile a nuovo	- 1.495.152	- 1.572.305	- 1.640.198	- 1.698.542	- 1.747.044	- 1.785.396	- 1.813.286	- 1.830.385	- 1.836.360	- 1.830.860	- 1.813.531	- 1.783.998	- 1.741.883	- 1.686.787	- 1.621.621
Dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile Esercizio	- 77.153	- 67.893	- 58.344	- 48.502	- 38.352	- 27.890	- 17.099	- 5.975	5.500	17.329	29.533	42.115	55.096	65.166	75.451
TOTALE PASSIVO	6.323.859	6.029.863	5.777.497	5.488.168	5.240.554	4.956.066	4.713.380	4.433.909	4.196.332	3.922.064	3.689.786	3.420.912	3.194.126	3.097.457	3.050.206

STATO PATRIMONIALE	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Banca/cassa	-	-	-	-	-	-	85.395	296.267	471.241	689.012	871.009	1.095.930	1.285.205	1.517.534	1.714.352
Crediti esigibili nell'esercizio	82.230	82.082	81.931	81.778	81.622	81.463	81.301	81.136	80.968	80.797	80.623	80.446	80.266	80.083	79.896
Crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iva a Credito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credito v erario	25.716	25.567	25.417	25.263	25.107	24.948	24.786	24.621	24.453	24.283	24.109	23.932	23.752	23.568	23.381
Crediti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimanenze "lavori su aree da cedere"	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515
Investimenti	2.920.722	2.873.613	2.826.505	2.779.396	2.732.288	2.685.180	2.638.071	2.590.963	2.543.854	2.496.746	2.449.637	2.402.529	2.355.421	2.308.312	2.261.204
Investimenti materiali	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321
Investimenti immateriali	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222
Investimenti finanziari	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214
F.do amm.to inv. Materiali	1.060.367	1.098.237	1.136.107	1.173.977	1.211.847	1.249.718	1.287.588	1.325.458	1.363.328	1.401.199	1.439.069	1.476.939	1.514.809	1.552.680	1.590.550
F.do amm.to inv immateriali	98.069	101.571	105.074	108.576	112.079	115.581	119.084	122.586	126.089	129.591	133.094	136.596	140.099	143.601	147.104
F.do amm.to inv finanziari	160.600	166.336	172.071	177.807	183.543	189.279	195.014	200.750	206.486	212.221	217.957	223.693	229.429	235.164	240.900
TOTALE ATTIVO	3.002.952	2.955.695	2.908.436	2.861.174	2.813.910	2.766.642	2.804.767	2.968.366	3.096.064	3.266.555	3.401.270	3.578.905	3.720.891	3.905.929	4.055.451
Banca/Cassa	571.998	637.991	630.672	441.492	285.402	82.802	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti correnti	28.181	48.572	29.660	50.077	31.193	51.638	32.782	53.255	34.428	54.931	36.134	56.667	37.902	58.467	39.734
Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti Forn. Imm.ni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debito v/Erario	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iva a debito	28.181	48.572	29.660	50.077	31.193	51.638	32.782	53.255	34.428	54.931	36.134	56.667	37.902	58.467	39.734
Debiti m/l termine	363.569	131.137	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Finanziamento bancario m/l	363.569	131.137	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Finanziamento soci fruttifero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Netto	2.039.204	2.137.996	2.248.104	2.369.605	2.497.315	2.632.202	2.771.985	2.915.111	3.061.636	3.211.625	3.365.136	3.522.238	3.682.990	3.847.462	4.015.718
Capitale Sociale	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Riserva in c/futuro aumento CS	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000
Riserva Legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile a nuovo	- 1.546.169	- 1.460.796	- 1.362.004	- 1.251.896	- 1.130.395	- 1.002.685	- 867.798	- 728.015	- 584.889	- 438.364	- 288.375	- 134.864	22.238	182.990	347.462
Dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile Esercizio	85.373	98.792	110.109	121.501	127.710	134.888	139.783	143.126	146.525	149.989	153.512	157.101	160.752	164.472	168.256
TOTALE PASSIVO	3.002.952	2.955.695	2.908.436	2.861.174	2.813.910	2.766.642	2.804.767	2.968.366	3.096.064	3.266.555	3.401.270	3.578.905	3.720.891	3.905.929	4.055.451

STATO PATRIMONIALE	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085
Banca/cassa	1.954.359	2.158.993	2.406.958	2.619.692	2.875.903	3.077.962	3.255.353	3.434.564	3.656.437	3.842.397	4.071.141	4.264.095	4.499.959	4.700.162	4.943.406
Crediti esigibili nell'esercizio	79.706	79.512	79.315	79.115	78.911	78.703	78.491	78.276	78.057	77.833	77.606	77.375	77.139	76.900	76.655
Crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iva a Credito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credito v erario	23.191	22.998	22.801	22.600	22.396	22.188	21.977	21.761	21.542	21.319	21.091	20.860	20.625	20.385	20.141
Crediti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimanenze "lavori su aree da cedere"	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515
Investimenti	2.214.095	2.166.987	2.119.879	2.072.770	2.025.662	1.978.553	1.931.445	1.884.337	1.837.228	1.790.120	1.743.011	1.695.903	1.648.794	1.601.686	1.554.578
Investimenti materiali	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321
Investimenti immateriali	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222
Investimenti finanziari	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214
F.do amm.to inv. Materiali	1.628.420	1.666.290	1.704.160	1.742.031	1.779.901	1.817.771	1.855.641	1.893.512	1.931.382	1.969.252	2.007.122	2.044.993	2.082.863	2.120.733	2.158.603
F.do amm.to inv immateriali	150.606	154.108	157.611	161.113	164.616	168.118	171.621	175.123	178.626	182.128	185.631	189.133	192.636	196.138	199.641
F.do amm.to inv finanziari	246.636	252.371	258.107	263.843	269.579	275.314	281.050	286.786	292.521	298.257	303.993	309.729	315.464	321.200	326.936
TOTALE ATTIVO	4.248.161	4.405.493	4.606.152	4.771.577	4.980.476	5.135.218	5.265.289	5.397.176	5.571.721	5.710.350	5.891.758	6.037.372	6.225.893	6.378.748	6.574.639
Banca/Cassa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti correnti	60.332	41.633	62.265	43.600	73.802	84.550	67.422	48.850	69.614	51.080	71.884	53.391	74.236	55.786	76.674
Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti Forn. Imm.ni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debito v/Erario	-	-	-	-	9.534	38.910	1.078	1.098	1.119	1.138	1.159	1.179	1.201	1.222	1.245
Debiti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iva a debito	60.332	41.633	62.265	43.600	64.268	45.639	66.344	47.753	68.495	49.943	70.725	52.212	73.035	54.564	75.429
Debiti m/l termine	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Finanziamento bancario m/l	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Finanziamento soci fruttifero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Netto	4.187.828	4.363.860	4.543.887	4.727.977	4.906.673	5.050.668	5.197.866	5.348.326	5.502.108	5.659.269	5.819.874	5.983.981	6.151.657	6.322.962	6.497.965
Capitale Sociale	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Riserva in c/futuro aumento CS	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000
Riserva Legale								7.360	14.515	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846
Utile a nuovo	515.718	687.828	863.860	1.043.887	1.227.977	1.406.673	1.550.668	1.697.866	1.840.966	1.987.593	2.137.423	2.298.028	2.462.135	2.629.810	2.801.115
Dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile Esercizio	172.111	176.032	180.027	184.090	178.696	143.995	147.198	143.099	146.627	149.830	160.605	164.107	167.675	171.305	175.003
TOTALE PASSIVO	4.248.161	4.405.493	4.606.152	4.771.577	4.980.476	5.135.218	5.265.289	5.397.176	5.571.721	5.710.350	5.891.758	6.037.372	6.225.893	6.378.748	6.574.639

STATO PATRIMONIALE	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099
Banca/cassa	5.151.120	5.402.011	5.617.510	5.876.325	6.099.892	6.366.919	6.598.846	6.874.384	7.114.975	7.399.333	7.648.902	7.942.401	8.201.274	8.504.244
Crediti esigibili nell'esercizio	76.407	76.154	75.897	75.635	75.368	75.096	74.820	74.538	74.252	73.960	73.663	73.361	73.053	72.740
Crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iva a Credito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credito v erario	19.892	19.640	19.382	19.120	18.853	18.582	18.305	18.024	17.737	17.445	17.148	16.846	16.538	16.225
Crediti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimanenze "lavori su aree da cedere"	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515
Investimenti	1.507.469	1.460.361	1.413.252	1.366.144	1.319.036	1.271.927	1.224.819	1.177.710	1.130.602	1.083.493	1.036.385	989.277	942.168	895.060
Investimenti materiali	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321
Investimenti immateriali	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222
Investimenti finanziari	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214
F.do amm.to inv. Materiali	2.196.473	2.234.344	2.272.214	2.310.084	2.347.954	2.385.825	2.423.695	2.461.565	2.499.435	2.537.306	2.575.176	2.613.046	2.650.916	2.688.787
F.do amm.to inv immateriali	203.143	206.645	210.148	213.650	217.153	220.655	224.158	227.660	231.163	234.665	238.168	241.670	245.173	248.675
F.do amm.to inv finanziari	332.671	338.407	344.143	349.879	355.614	361.350	367.086	372.821	378.557	384.293	390.029	395.764	401.500	407.236
TOTALE ATTIVO	6.734.997	6.938.526	7.106.659	7.318.104	7.494.295	7.713.943	7.898.485	8.126.633	8.319.829	8.556.787	8.758.951	9.005.038	9.216.496	9.472.044
Banca/Cassa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti correnti	58.268	79.201	60.840	81.819	63.505	84.532	66.267	87.344	69.130	90.258	72.096	93.278	75.171	96.408
Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti Forn. Imm.ni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debito v/Erario	1.266	1.290	1.312	1.337	1.360	1.385	1.409	1.436	1.461	1.488	1.514	1.542	1.569	1.598
Debiti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iva a debito	57.002	77.911	59.527	80.482	62.145	83.147	64.858	85.908	67.669	88.770	70.583	91.736	73.602	94.810
Debiti m/l termine	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Finanziamento bancario m/l	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Finanziamento soci fruttifero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Netto	6.676.729	6.859.325	7.045.819	7.236.285	7.430.790	7.629.410	7.832.217	8.039.289	8.250.699	8.466.529	8.686.854	8.911.760	9.141.325	9.375.636
Capitale Sociale	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Riserva in c/futuro aumento CS	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000
Riserva Legale	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846
Utile a nuovo	2.976.118	3.154.883	3.337.479	3.523.973	3.714.439	3.908.944	4.107.564	4.310.371	4.517.443	4.728.853	4.944.682	5.165.008	5.389.914	5.619.479
Dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile Esercizio	178.764	182.596	186.494	190.465	194.505	198.620	202.807	207.072	211.410	215.830	220.326	224.906	229.565	234.311
TOTALE PASSIVO	6.734.997	6.938.526	7.106.659	7.318.104	7.494.295	7.713.943	7.898.485	8.126.633	8.319.829	8.556.787	8.758.951	9.005.038	9.216.496	9.472.044

STATO PATRIMONIALE	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114
Banca/cassa	8.772.761	9.085.547	9.364.056	9.687.014	9.975.879	10.309.379	10.608.975	10.953.401	11.264.118	11.619.865	11.942.108	12.309.587	12.643.774	13.023.412	13.369.976
Crediti esigibili nell'esercizio	72.421	72.096	71.766	71.429	71.087	70.738	70.383	70.022	69.654	69.279	68.898	68.510	68.115	67.713	67.303
Crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iva a Credito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credito v erario	15.906	15.582	15.251	14.915	14.572	14.223	13.868	13.507	13.139	12.765	12.384	11.996	11.600	11.198	10.789
Crediti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimanenze "lavori su aree da cedere"	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515	56.515
Investimenti	847.951	800.843	753.735	706.626	659.518	612.409	565.301	518.193	471.084	423.976	376.867	329.759	282.650	235.542	188.434
Investimenti materiali	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321
Investimenti immateriali	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222
Investimenti finanziari	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214
F.do amm.to inv. Materiali	2.726.657	2.764.527	2.802.397	2.840.267	2.878.138	2.916.008	2.953.878	2.991.748	3.029.619	3.067.489	3.105.359	3.143.229	3.181.100	3.218.970	3.256.840
F.do amm.to inv immateriali	252.178	255.680	259.182	262.685	266.187	269.690	273.192	276.695	280.197	283.700	287.202	290.705	294.207	297.710	301.212
F.do amm.to inv finanziari	412.971	418.707	424.443	430.179	435.914	441.650	447.386	453.121	458.857	464.593	470.329	476.064	481.800	487.536	493.271
TOTALE ATTIVO	9.693.133	9.958.486	#####	10.465.070	10.706.483	10.992.527	11.244.659	11.541.615	11.804.856	12.113.120	12.387.873	12.707.856	12.994.539	13.326.667	13.625.713
Banca/Cassa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti correnti	78.356	99.651	81.658	103.012	85.080	106.495	88.626	110.105	92.300	113.846	96.108	117.722	100.055	121.740	104.145
Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti Forn. Imm.ni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debito v/Erario	1.626	1.656	1.685	1.716	1.746	1.778	1.809	1.843	1.875	1.910	1.943	1.979	2.014	2.051	2.087
Debiti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iva a debito	76.731	97.995	79.973	101.296	83.334	104.717	86.816	108.262	90.425	111.936	94.165	115.743	98.041	119.689	102.058
Debiti m/l termine	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Finanziamento bancario m/l	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Finanziamento soci fruttifero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Netto	9.614.776	9.858.835	#####	10.362.058	10.621.403	10.886.031	11.156.034	11.431.510	11.712.556	11.999.274	12.291.765	12.590.134	12.894.484	13.204.927	13.521.569
Capitale Sociale	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Riserva in c/futuro aumento CS	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000
Riserva Legale	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846
Utile a nuovo	5.853.790	6.092.930	6.336.989	6.586.052	6.840.211	7.099.557	7.364.185	7.634.188	7.909.664	8.190.710	8.477.428	8.769.918	9.068.287	9.372.638	9.683.081
Dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile Esercizio	239.140	244.059	249.063	254.160	259.346	264.628	270.002	275.476	281.046	286.719	292.490	298.369	304.351	310.443	316.642
TOTALE PASSIVO	9.693.133	9.958.486	#####	10.465.070	10.706.483	10.992.527	11.244.659	11.541.615	11.804.856	12.113.120	12.387.873	12.707.856	12.994.539	13.326.667	13.625.713

STATO PATRIMONIALE	2115	2116	2117	2118	2119	2120
Banca/cassa	13.762.215	14.121.606	14.526.903	14.899.587	15.318.416	15.688.199
Crediti esigibili nell'esercizio	66.887	66.462	66.031	65.591	7.064	5.832
Crediti commerciali	-	-	-	-	-	-
Iva a Credito	-	-	-	-	-	-
Credito v erario	10.372	9.948	9.516	9.076	7.064	5.832
Crediti finanziari	-	-	-	-	-	-
Rimanenze "lavori su aree da cedere"	56.515	56.515	56.515	56.515	-	-
Investimenti	141.325	94.217	47.108	-	- 15.628	- 15.628
Investimenti materiali	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321	3.408.321
Investimenti immateriali	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222	315.222
Investimenti finanziari	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214	516.214
F.do amm.to inv. Materiali	3.294.710	3.332.580	3.370.451	3.408.321	3.423.949	3.423.949
F.do amm.to inv immateriali	304.714	308.217	311.719	315.222	315.222	315.222
F.do amm.to inv finanziari	499.007	504.743	510.479	516.214	516.214	516.214
TOTALE ATTIVO	13.970.427	14.282.285	14.640.042	14.965.178	15.309.852	15.678.403
Banca/Cassa	-	-	-	-	-	-
Debiti correnti	125.903	108.383	130.218	112.775	142.245	121.077
Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-
Debiti Forn. Imm.ni	-	-	-	-	-	-
Debito v/Erario	2.125	2.163	2.202	2.241	9.838	6.073
Debiti finanziari	-	-	-	-	-	-
Iva a debito	123.778	106.220	128.015	110.534	132.407	115.005
Debiti m/l termine	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	-
Finanziamento bancario m/l	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	-
Finanziamento soci fruttifero	-	-	-	-	-	-
Capitale Netto	13.844.523	14.173.902	14.509.824	14.852.403	15.224.122	15.613.840
Capitale Sociale	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Riserva in c/futuro aumento CS	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000
Riserva Legale	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846	21.846
Utile a nuovo	9.999.722	10.322.677	10.652.056	10.987.978	11.330.556	11.702.276
Dividendi	-	-	-	-	-	-
Utile Esercizio	322.955	329.379	335.921	342.579	371.720	389.718
TOTALE PASSIVO	13.970.427	14.282.285	14.640.042	14.965.178	15.366.367	15.734.918

CASH FLOW	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Reddito Operativo	635.844	1.059.741	423.896	-1.293.418	62.337	64.307	66.312	68.354	70.432	72.548	74.702	76.894	79.126	81.399
- Ammortamenti	-	-	-	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
1° MARGINE	635.844	1.059.741	423.896	-1.246.310	109.445	111.415	113.421	115.462	117.541	119.656	121.810	124.003	126.235	128.507
Variazione Circolante Netto	- 823.532	476.282	-1.181.961	1.413.956	95.553	29.074	- 19.093	20.232	- 19.073	20.252	- 19.052	20.274	- 19.030	20.296
- Variazione crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Erario Iva	13.069	19.943	- 50.156	30.523	- 9.173	28.981	- 19.188	20.135	- 19.171	20.152	- 19.153	20.170	- 19.135	20.189
- Variazione Rim. Merci, Mat. Prime, Suss., Semilav.	-1.020.857	456.339	- 845.817	1.353.820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Fornitori Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Crediti/Debiti Tributarî	184.256	-	- 285.989	29.613	104.726	93	95	97	98	100	102	104	106	107
- Variazione Crediti/Debiti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	- 187.688	1.536.023	- 758.065	167.646	204.998	140.489	94.327	135.694	98.468	139.909	102.758	144.277	107.205	148.803
- Investimenti	-1.595.384	-1.282.766	-1.361.607	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1) Immateriali Concessione	-1.406.490	-1.000.916	-1.000.916	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Immateriali	- 94.567	- 110.328	- 110.328	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Finanziari	- 94.328	- 171.523	- 250.363	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW OPERAZIONALE	-1.783.072	253.256	-2.119.672	167.646	204.998	140.489	94.327	135.694	98.468	139.909	102.758	144.277	107.205	148.803
Variazione debiti A m/I termine	2.774.594	2.298.353	2.345.347	- 232.360	- 236.993	- 241.788	- 246.750	- 251.886	- 257.203	- 262.705	- 268.399	- 301.976	- 180.394	- 186.707
- Mutui e Finanziamenti	2.774.594	2.298.353	2.345.347	- 232.360	- 236.993	- 241.788	- 246.750	- 251.886	- 257.203	- 262.705	- 268.399	- 301.976	- 180.394	- 186.707
- Oneri finanziari	215	540	659	- 247.235	- 240.130	- 232.869	- 225.445	- 217.842	- 210.063	- 202.094	- 193.936	- 184.884	- 178.809	- 172.517
- Imposte di competenza	- 184.256	- 307.136	- 122.961	-	- 2.833	- 2.926	- 3.020	- 3.117	- 3.215	- 3.315	- 3.417	- 3.521	- 3.626	- 3.734
- Variazione CS e Riserve di Capitale	1.346.100	1.064.279	1.089.621	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Utili non riportati a nuovo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW (VARIAZIONE LIQUIDITA' A BREVE)	2.153.582	3.309.292	1.192.994	- 311.949	- 274.957	- 337.093	- 380.888	- 337.152	- 372.013	- 328.205	- 362.993	- 346.104	- 255.624	- 214.155

CASH FLOW	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
Reddito Operativo	83.712	86.066	88.464	90.904	93.388	95.917	98.491	101.112	103.780	106.496	109.261	112.076	114.941	117.858
- Ammortamenti	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
1° MARGINE	130.820	133.175	135.572	138.012	140.497	143.025	145.600	148.221	150.889	153.605	156.370	159.184	162.050	164.966
Variazione Circolante Netto	- 19.007	20.320	- 18.983	20.344	- 18.959	20.369	- 18.933	20.394	- 18.907	20.421	- 18.880	20.449	- 18.852	20.478
- Variazione crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Erario Iva	- 19.116	20.208	- 19.097	20.228	- 19.076	20.249	- 19.055	20.271	- 19.033	20.293	- 19.011	20.316	- 18.987	20.340
- Variazione Rim. Merci, Mat. Prime, Suss., Semilav.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Fornitori Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Crediti/Debiti Tributarî	109	111	113	115	117	120	122	124	126	128	131	133	135	138
- Variazione Crediti/Debiti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	111.813	153.495	116.589	158.356	121.538	163.394	126.667	168.615	131.982	174.026	137.490	179.633	143.198	185.444
- Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1) Immateriali Concessione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Immateriali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW OPERAZIONALE	111.813	153.495	116.589	158.356	121.538	163.394	126.667	168.615	131.982	174.026	137.490	179.633	143.198	185.444
Variazione debiti A m/I termine	- 193.242	- 200.006	- 207.006	- 214.251	- 221.750	- 229.511	- 237.544	- 245.858	- 254.463	- 263.369	- 272.587	- 282.128	- 292.002	- 302.222
- Mutui e Finanziamenti	- 193.242	- 200.006	- 207.006	- 214.251	- 221.750	- 229.511	- 237.544	- 245.858	- 254.463	- 263.369	- 272.587	- 282.128	- 292.002	- 302.222
- Oneri finanziari	- 166.007	- 159.265	- 152.289	- 145.065	- 137.590	- 129.849	- 121.840	- 113.545	- 104.964	- 96.076	- 86.881	- 77.359	- 67.507	- 57.305
- Imposte di competenza	- 3.843	- 3.954	- 4.068	- 4.183	- 4.300	- 4.420	- 4.542	- 4.666	- 4.792	- 4.920	- 5.051	- 5.184	- 5.319	- 5.457
- Variazione CS e Riserve di Capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Utili non riportati a nuovo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW (VARIAZIONE LIQUIDITA' A BREVE)	- 251.279	- 209.730	- 246.774	- 205.143	- 242.102	- 200.386	- 237.259	- 195.454	- 232.236	- 190.340	- 227.029	- 185.037	- 221.630	- 179.540

CASH FLOW	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Reddito Operativo	120.827	123.850	126.927	130.060	133.249	136.496	139.800	143.165	146.590	150.076	153.626	157.239	160.917	164.662
- Ammortamenti	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
1° MARGINE	167.936	170.959	174.036	177.169	180.358	183.604	186.909	190.273	193.698	197.185	200.734	204.347	208.026	211.770
Variazione Circolante Netto	- 18.822	20.508	- 18.792	20.538	- 18.761	20.570	- 18.728	20.604	- 18.694	20.638	- 18.659	20.674	- 18.623	20.711
- Variazione crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Erario Iva	- 18.963	20.365	- 18.937	20.390	- 18.911	20.417	- 18.884	20.445	- 18.856	20.473	- 18.827	20.503	- 18.797	20.533
- Variazione Rim. Merci, Mat. Prime, Suss., Semilav.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Fornitori Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Crediti/Debiti Tributarî	140	143	145	148	151	153	156	159	162	165	168	171	174	177
- Variazione Crediti/Debiti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	149.114	191.466	155.244	197.707	161.597	204.174	168.181	210.877	175.004	217.823	182.075	225.021	189.403	232.480
- Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1) Immateriali Concessione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Immateriali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW OPERAZIONALE	149.114	191.466	155.244	197.707	161.597	204.174	168.181	210.877	175.004	217.823	182.075	225.021	189.403	232.480
Variazione debiti A m/I termine	- 312.800	- 323.748	- 335.079	- 232.432	- 131.137	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Mutui e Finanziamenti	- 312.800	- 323.748	- 335.079	- 232.432	- 131.137	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Oneri finanziari	- 50.064	- 42.659	- 35.668	- 25.235	- 16.956	- 8.657	- 5.596	- 1.624	9	30	47	69	87	110
- Imposte di competenza	- 5.598	- 5.740	- 5.886	- 6.034	- 6.185	- 6.338	- 6.494	- 6.654	- 6.815	- 6.980	- 7.148	- 7.319	- 7.493	- 7.670
- Variazione CS e Riserve di Capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Utili non riportati a nuovo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW (VARIAZIONE LIQUIDITA' A BREVE)	- 219.348	- 180.681	- 221.389	- 65.994	7.320	189.180	156.090	202.600	168.197	210.872	174.974	217.771	181.997	224.920

CASH FLOW	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Reddito Operativo	168.473	172.354	176.304	180.326	184.419	188.587	192.829	197.148	201.545	206.021	210.577	215.215	219.937	224.744
- Ammortamenti	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
1° MARGINE	215.582	219.462	223.413	227.434	231.528	235.695	239.938	244.257	248.653	253.129	257.686	262.324	267.046	271.852
Variazione Circolante Netto	- 18.585	20.749	- 18.546	20.788	- 18.506	20.829	- 18.464	30.406	10.955	- 16.916	- 18.357	20.983	- 18.310	21.031
- Variazione crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Erario Iva	- 18.766	20.565	- 18.733	20.598	- 18.700	20.632	- 18.665	20.668	- 18.629	20.705	- 18.591	20.743	- 18.553	20.782
- Variazione Rim. Merci, Mat. Prime, Suss., Semilav.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Fornitori Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Crediti/Debiti Tributarî	180	183	187	190	194	197	201	9.738	29.584	- 37.620	235	240	242	249
- Variazione Crediti/Debiti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	196.997	240.211	204.866	248.222	213.022	256.525	221.474	274.663	259.609	236.213	239.329	283.306	248.735	292.883
- Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1) Immateriali Concessione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Immateriali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW OPERAZIONALE	196.997	240.211	204.866	248.222	213.022	256.525	221.474	274.663	259.609	236.213	239.329	283.306	248.735	292.883
Variazione debiti A m/I termine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Mutui e Finanziamenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Oneri finanziari	129	152	171	195	216	241	262	288	308	326	343	366	384	407
- Imposte di competenza	- 7.850	- 8.033	- 8.220	- 8.410	- 8.604	- 8.801	- 9.001	- 18.740	- 57.858	- 59.148	- 60.461	- 61.799	- 63.160	- 64.546
- Variazione CS e Riserve di Capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Utili non riportati a nuovo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW (VARIAZIONE LIQUIDITA' A BREVE)	189.275	232.329	196.818	240.008	204.634	247.965	212.734	256.211	202.058	177.391	179.211	221.873	185.960	228.744

CASH FLOW	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
Reddito Operativo	229.637	234.619	239.690	244.852	250.108	255.457	260.904	266.448	272.092	277.838	283.687	289.641	295.702	301.873
- Ammortamenti	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
1° MARGINE	276.746	281.727	286.798	291.961	297.216	302.566	308.012	313.556	319.200	324.946	330.795	336.749	342.811	348.981
Variazione Circolante Netto	- 18.261	21.081	- 18.211	21.132	- 18.158	21.186	- 18.103	21.241	- 18.047	21.299	- 17.988	21.358	- 17.928	21.420
- Variazione crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Erario Iva	- 18.513	20.823	- 18.471	20.865	- 18.428	20.909	- 18.383	20.955	- 18.337	21.002	- 18.289	21.051	- 18.239	21.101
- Variazione Rim. Merci, Mat. Prime, Suss., Semilav.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Fornitori Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Crediti/Debiti Tributarî	251	258	260	267	270	277	280	287	290	297	300	308	311	319
- Variazione Crediti/Debiti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	258.485	302.808	268.588	313.093	279.058	323.752	289.909	334.798	301.153	346.245	312.807	358.108	324.883	370.401
- Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1) Immateriali Concessione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Immateriali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW OPERAZIONALE	258.485	302.808	268.588	313.093	279.058	323.752	289.909	334.798	301.153	346.245	312.807	358.108	324.883	370.401
Variazione debiti A m/I termine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Mutui e Finanziamenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Oneri finanziari	426	450	470	494	515	540	562	588	610	637	660	687	711	740
- Imposte di competenza	- 65.957	- 67.393	- 68.855	- 70.344	- 71.858	- 73.401	- 74.971	- 76.570	- 78.197	- 79.854	- 81.540	- 83.257	- 85.004	- 86.783
- Variazione CS e Riserve di Capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Utili non riportati a nuovo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW (VARIAZIONE LIQUIDITA' A BREVE)	192.954	235.864	200.203	243.243	207.715	250.890	215.499	258.815	223.567	267.028	231.927	275.538	240.591	284.358

CASH FLOW	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109
Reddito Operativo	308.155	314.549	321.059	327.686	334.432	341.300	348.292	355.409	362.654	370.030	377.538	385.182	392.963	400.884
- Ammortamenti	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
1° MARGINE	355.263	361.658	368.168	374.795	381.541	388.409	395.400	402.517	409.763	417.138	424.647	432.290	440.072	447.993
Variazione Circolante Netto	- 17.865	21.484	- 17.800	21.550	- 17.732	21.619	- 17.662	21.690	- 17.590	21.764	- 17.515	21.841	- 17.437	21.920
- Variazione crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Erario Iva	- 18.188	21.154	- 18.134	21.208	- 18.079	21.264	- 18.022	21.323	- 17.962	21.383	- 17.901	21.446	- 17.837	21.511
- Variazione Rim. Merci, Mat. Prime, Suss., Semilav.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Fornitori Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Crediti/Debiti Tributarî	323	330	335	342	347	355	359	368	372	381	386	395	400	409
- Variazione Crediti/Debiti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	337.398	383.142	350.368	396.345	363.809	410.028	377.738	424.208	392.173	438.902	407.132	454.131	422.635	469.913
- Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1) Immateriali Concessione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Immateriali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW OPERAZIONALE	337.398	383.142	350.368	396.345	363.809	410.028	377.738	424.208	392.173	438.902	407.132	454.131	422.635	469.913
Variazione debiti A m/I termine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Mutui e Finanziamenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Oneri finanziari	765	794	820	850	877	908	936	969	997	1.031	1.061	1.095	1.126	1.162
- Imposte di competenza	- 88.594	- 90.438	- 92.314	- 94.225	- 96.170	- 98.150	- 100.165	- 102.217	- 104.306	- 106.433	- 108.597	- 110.801	- 113.044	- 115.328
- Variazione CS e Riserve di Capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Utili non riportati a nuovo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW (VARIAZIONE LIQUIDITA' A BREVE)	249.569	293.498	258.874	302.970	268.516	312.786	278.509	322.959	288.864	333.501	299.596	344.425	310.717	355.747

CASH FLOW	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120
Reddito Operativo	408.948	417.157	425.514	434.021	442.682	451.498	460.473	469.609	478.910	519.859	545.126
- Ammortamenti	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	15.628	-
1° MARGINE	456.057	464.266	472.623	481.130	489.790	498.606	507.581	516.718	526.019	535.487	545.126
Variazione Circolante Netto	- 17.356	22.002	- 17.272	22.087	- 17.186	22.175	- 17.096	22.267	- 17.003	87.996	- 19.935
- Variazione crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Erario Iva	- 17.771	21.578	- 17.702	21.648	- 17.631	21.720	- 17.558	21.795	- 17.481	21.873	- 17.402
- Variazione Rim. Merci, Mat. Prime, Suss., Semilav.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56.515	-
- Variazione Fornitori Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Crediti/Debiti Tributarî	415	424	430	439	445	455	462	472	478	9.609	- 2.533
- Variazione Crediti/Debiti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	438.701	486.268	455.350	503.217	472.604	520.782	490.485	538.985	509.016	623.483	525.191
- Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1) Immateriali Concessione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Immateriali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW OPERAZIONALE	438.701	486.268	455.350	503.217	472.604	520.782	490.485	538.985	509.016	623.483	525.191
Variazione debiti A m/I termine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Mutui e Finanziamenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Oneri finanziari	1.194	1.231	1.264	1.302	1.337	1.376	1.412	1.453	1.490	1.532	1.569
- Imposte di competenza	- 117.652	- 120.019	- 122.428	- 124.881	- 127.377	- 129.919	- 132.506	- 135.140	- 137.821	- 149.671	- 156.976
- Variazione CS e Riserve di Capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Utili non riportati a nuovo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW (VARIAZIONE LIQUIDITA' A BREVE)	322.243	367.480	334.187	379.638	346.564	392.239	359.391	405.297	372.684	475.344	369.783

CASH FLOW RICLASSIFICATO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
+ Ricavi di gestione	2.958.857	2.773.661	2.137.817	- 1.235.260	120.694	122.867	125.078	127.330	129.622	131.955	134.330
+ Contributo in c/gestione (o integrazione ricavi)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Costi di gestione	-	-	-	- 11.050	- 11.249	- 11.451	- 11.658	- 11.867	- 12.081	- 12.298	- 12.520
= EBITDA	2.958.857	2.773.661	2.137.817	- 1.246.310	109.445	111.415	113.421	115.462	117.541	119.656	121.810
- Ammortamenti	-	-	-	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108
= EBIT	2.958.857	2.773.661	2.137.817	- 1.293.418	62.337	64.307	66.312	68.354	70.432	72.548	74.702
- Imposte Figurative*	- 184.256	- 307.136	- 122.961	-	- 2.833	- 2.926	- 3.020	- 3.117	- 3.215	- 3.315	- 3.417
+ Ammortamenti	-	-	-	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108
= Flusso di circolante	2.774.601	2.466.524	2.014.856	- 1.246.310	106.613	108.490	110.400	112.345	114.325	116.341	118.393
+/- Variazione Crediti Commerciale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Iva	13.069	19.943	- 50.156	30.523	- 9.173	28.981	- 19.188	20.135	- 19.171	20.152	- 19.153
+/- Variazione Crediti / debiti Tributari	184.256	-	- 285.989	29.613	104.726	93	95	97	98	100	102
+/- Variazione Rimanenze	- 1.020.857	456.339	- 845.817	1.353.820	-	-	-	-	-	-	-
= Flusso monetario gestione corrente	1.951.069	2.942.807	832.894	167.646	202.166	137.564	91.307	132.577	95.252	136.593	99.341
- Investimenti	- 3.824.069	- 2.825.164	- 2.825.164	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Contributo a fondo perduto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= FCFO (Free Cash Flow to Operation)	- 1.873.000	117.643	- 1.992.269	167.646	202.166	137.564	91.307	132.577	95.252	136.593	99.341
+ Negoziante nuovi debiti	2.765.820	2.288.117	2.335.111								
+ Proventi Finanziari	215	540	659	628	601	567	529	495	458	425	389
- Oneri Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Capitale Sociale											
- Servizio di debito (Capitale + Interessi)	- 94.328	- 171.523	- 250.363	- 480.224	- 477.724	- 475.224	- 472.724	- 470.224	- 467.724	- 465.224	- 462.724
+ Beneficio fiscale (scudo fiscale)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= FCFE (Free Cash Flow to Equity)	798.708	2.234.777	93.138	- 311.949	- 274.957	- 337.093	- 380.888	- 337.152	- 372.013	- 328.205	- 362.993

CASH FLOW RICLASSIFICATO	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
+ Ricavi di gestione	136.748	139.209	141.715	144.266	146.863	149.506	152.197	154.937	157.726	160.565	163.455	166.397
+ Contributo in c/gestione (o integrazione ricavi)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Costi di gestione	- 12.745	- 12.975	- 13.208	- 13.446	- 13.688	- 13.934	- 14.185	- 14.440	- 14.700	- 14.965	- 15.234	- 15.509
= EBITDA	124.003	126.235	128.507	130.820	133.175	135.572	138.012	140.497	143.025	145.600	148.221	150.889
- Ammortamenti	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108
= EBIT	76.894	79.126	81.399	83.712	86.066	88.464	90.904	93.388	95.917	98.491	101.112	103.780
- Imposte Figurative*	- 3.521	- 3.626	- 3.734	- 3.843	- 3.954	- 4.068	- 4.183	- 4.300	- 4.420	- 4.542	- 4.666	- 4.792
+ Ammortamenti	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
= Flusso di circolante	120.482	122.609	124.773	126.977	129.221	131.504	133.829	136.196	138.605	141.058	143.555	146.097
+/- Variazione Crediti Commerciale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Iva	20.170	- 19.135	20.189	- 19.116	20.208	- 19.097	20.228	- 19.076	20.249	- 19.055	20.271	- 19.033
+/- Variazione Crediti / debiti Tributarî	104	106	107	109	111	113	115	117	120	122	124	126
+/- Variazione Rimanenze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Flusso monetario gestione corrente	140.756	103.579	145.070	107.970	149.540	112.521	154.173	117.237	158.974	122.125	163.950	127.190
- Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Contributo a fondo perduto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= FCFO (Free Cash Flow to Operation)	140.756	103.579	145.070	107.970	149.540	112.521	154.173	117.237	158.974	122.125	163.950	127.190
+ Negoziazione nuovi debiti												
+ Proventi Finanziari	354	329	307	282	261	237	216	192	172	148	129	105
- Oneri Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Capitale Sociale												
- Servizio di debito (Capitale + Interessi)	- 487.215	- 359.532	- 359.532	- 359.532	- 359.532	- 359.532	- 359.532	- 359.532	- 359.532	- 359.532	- 359.532	- 359.532
+ Beneficio fiscale (scudo fiscale)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= FCFE (Free Cash Flow to Equity)	- 346.104	- 255.624	- 214.155	- 251.279	- 209.730	- 246.774	- 205.143	- 242.102	- 200.386	- 237.259	- 195.454	- 232.236

CASH FLOW RICLASSIFICATO	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
+ Ricavi di gestione	169.392	172.441	175.545	178.705	181.922	185.196	188.530	191.924	195.378	198.895	202.475	206.120	209.830
+ Contributo in c/gestione (o integrazione ricavi)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Costi di gestione	- 15.788	- 16.072	- 16.361	- 16.656	- 16.955	- 17.261	- 17.571	- 17.888	- 18.210	- 18.537	- 18.871	- 19.211	- 19.557
= EBITDA	153.605	156.370	159.184	162.050	164.966	167.936	170.959	174.036	177.169	180.358	183.604	186.909	190.273
- Ammortamenti	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108
= EBIT	106.496	109.261	112.076	114.941	117.858	120.827	123.850	126.927	130.060	133.249	136.496	139.800	143.165
- Imposte Figurative*	- 4.920	- 5.051	- 5.184	- 5.319	- 5.457	- 5.598	- 5.740	- 5.886	- 6.034	- 6.185	- 6.338	- 6.494	- 6.654
+ Ammortamenti	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
= Flusso di circolante	148.685	151.319	154.000	156.730	159.509	162.338	165.218	168.150	171.135	174.173	177.266	180.414	183.620
+/- Variazione Crediti Commerciale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Iva	20.293	- 19.011	20.316	- 18.987	20.340	- 18.963	20.365	- 18.937	20.390	- 18.911	20.417	- 18.884	20.445
+/- Variazione Crediti / debiti Tributari	128	131	133	135	138	140	143	145	148	151	153	156	159
+/- Variazione Rimanenze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Flusso monetario gestione corrente	169.106	132.439	174.449	137.879	179.987	143.516	185.726	149.358	191.673	155.412	197.836	161.687	204.223
- Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Contributo a fondo perduto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= FCFO (Free Cash Flow to Operation)	169.106	132.439	174.449	137.879	179.987	143.516	185.726	149.358	191.673	155.412	197.836	161.687	204.223
+ Negoziazione nuovi debiti													
+ Proventi Finanziari	86	64	45	23	5	-	-	-	-	-	-	-	-
- Oneri Finanziari	-	-	-	-	-	- 3.332	- 6.875	- 11.216	- 12.510	- 12.366	- 8.657	- 5.596	- 1.624
- Rimborsio Capitale Sociale													
- Servizio di debito (Capitale + Interessi)	- 359.532	- 359.532	- 359.532	- 359.532	- 359.532	- 359.532	- 359.532	- 359.532	- 245.157	- 135.727	0	0	0
+ Beneficio fiscale (scudo fiscale)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= FCFE (Free Cash Flow to Equity)	- 190.340	- 227.029	- 185.037	- 221.630	- 179.540	- 219.348	- 180.681	- 221.389	- 65.994	7.320	189.180	156.090	202.600

CASH FLOW RICLASSIFICATO	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
+ Ricavi di gestione	213.607	217.452	221.366	225.350	229.407	233.536	237.740	242.019	246.375	250.810	255.325	259.920	264.599	269.362	274.210	279.146	284.171
+ Contributo in c/gestione (o integrazione ricavi)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Costi di gestione	- 19.909	- 20.267	- 20.632	- 21.003	- 21.381	- 21.766	- 22.158	- 22.557	- 22.963	- 23.376	- 23.797	- 24.225	- 24.661	- 25.105	- 25.557	- 26.017	- 26.485
= EBITDA	193.698	197.185	200.734	204.347	208.026	211.770	215.582	219.462	223.413	227.434	231.528	235.695	239.938	244.257	248.653	253.129	257.686
- Ammortamenti	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108
= EBIT	146.590	150.076	153.626	157.239	160.917	164.662	168.473	172.354	176.304	180.326	184.419	188.587	192.829	197.148	201.545	206.021	210.577
- Imposte Figurative*	- 6.815	- 6.980	- 7.148	- 7.319	- 7.493	- 7.670	- 7.850	- 8.033	- 8.220	- 8.410	- 8.604	- 8.801	- 9.001	- 9.201	- 9.401	- 9.601	- 9.801
+ Ammortamenti	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
= Flusso di circolante	186.883	190.205	193.586	197.028	200.533	204.100	207.732	211.429	215.193	219.024	222.924	226.895	230.937	225.517	190.795	193.981	197.224
+/- Variazione Crediti Commerciale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Iva	- 18.856	20.473	- 18.827	20.503	- 18.797	20.533	- 18.766	20.565	- 18.733	20.598	- 18.700	20.632	- 18.665	20.668	- 18.629	20.705	- 18.591
+/- Variazione Crediti / debiti Tributari	162	165	168	171	174	177	180	183	187	190	194	197	201	9.738	29.584	- 37.620	235
+/- Variazione Rimanenze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Flusso monetario gestione corrente	168.189	210.842	174.927	217.702	181.910	224.811	189.147	232.178	196.646	239.812	204.418	247.724	212.472	255.923	201.751	177.065	178.868
- Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Contributo a fondo perduto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= FCFO (Free Cash Flow to Operation)	168.189	210.842	174.927	217.702	181.910	224.811	189.147	232.178	196.646	239.812	204.418	247.724	212.472	255.923	201.751	177.065	178.868
+ Negoziazione nuovi debiti																	
+ Proventi Finanziari	9	30	47	69	87	110	129	152	171	195	216	241	262	288	308	326	343
- Oneri Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborsamento Capitale Sociale																	
- Servizio di debito (Capitale + Interessi)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Beneficio fiscale (scudo fiscale)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= FCFE (Free Cash Flow to Equity)	168.197	210.872	174.974	217.771	181.997	224.920	189.275	232.329	196.818	240.008	204.634	247.965	212.734	256.211	202.058	177.391	179.211

CASH FLOW RICLASSIFICATO	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
+ Ricavi di gestione	289.286	294.493	299.794	305.190	310.684	316.276	321.969	327.764	333.664	339.670	345.784	352.008	358.344	364.794	371.361	378.045	384.850
+ Contributo in c/gestione (o integrazione ricavi)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Costi di gestione	- 26.962	- 27.447	- 27.941	- 28.444	- 28.956	- 29.477	- 30.008	- 30.548	- 31.098	- 31.658	- 32.228	- 32.808	- 33.398	- 33.999	- 34.611	- 35.234	- 35.869
= EBITDA	262.324	267.046	271.852	276.746	281.727	286.798	291.961	297.216	302.566	308.012	313.556	319.200	324.946	330.795	336.749	342.811	348.981
- Ammortamenti	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108
= EBIT	215.215	219.937	224.744	229.637	234.619	239.690	244.852	250.108	255.457	260.904	266.448	272.092	277.838	283.687	289.641	295.702	301.873
- Imposte Figurative*	- 61.799	- 63.160	- 64.546	- 65.957	- 67.393	- 68.855	- 70.344	- 71.858	- 73.401	- 74.971	- 76.570	- 78.197	- 79.854	- 81.540	- 83.257	- 85.004	- 86.783
+ Ammortamenti	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
= Flusso di circolante	200.525	203.886	207.306	210.789	214.334	217.943	221.617	225.358	229.165	233.041	236.986	241.004	245.092	249.255	253.493	257.807	262.198
+/- Variazione Crediti Commerciale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Iva	20.743	- 18.553	20.782	- 18.513	20.823	- 18.471	20.865	- 18.428	20.909	- 18.383	20.955	- 18.337	21.002	- 18.289	21.051	- 18.239	21.101
+/- Variazione Crediti / debiti Tributari	240	242	249	251	258	260	267	270	277	280	287	290	297	300	308	311	319
+/- Variazione Rimanenze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Flusso monetario gestione corrente	221.507	185.575	228.337	192.528	235.414	199.733	242.749	207.200	250.350	214.938	258.228	222.957	266.391	231.267	274.851	239.879	283.618
- Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Contributo a fondo perduto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= FCFO (Free Cash Flow to Operation)	221.507	185.575	228.337	192.528	235.414	199.733	242.749	207.200	250.350	214.938	258.228	222.957	266.391	231.267	274.851	239.879	283.618
+ Negoziazione nuovi debiti																	
+ Proventi Finanziari	366	384	407	426	450	470	494	515	540	562	588	610	637	660	687	711	740
- Oneri Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborsio Capitale Sociale																	
- Servizio di debito (Capitale + Interessi)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Beneficio fiscale (scudo fiscale)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= FCFE (Free Cash Flow to Equity)	221.873	185.960	228.744	192.954	235.864	200.203	243.243	207.715	250.890	215.499	258.815	223.567	267.028	231.927	275.538	240.591	284.358

CASH FLOW RICLASSIFICATO	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112
+ Ricavi di gestione	391.777	398.829	406.008	413.316	420.756	428.330	436.040	443.888	451.878	460.012	468.292	476.722	485.303	494.038	502.931	511.984	521.199
+ Contributo in c/gestione (o integrazione ricavi)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Costi di gestione	- 36.514	- 37.172	- 37.841	- 38.522	- 39.215	- 39.921	- 40.640	- 41.371	- 42.116	- 42.874	- 43.646	- 44.431	- 45.231	- 46.045	- 46.874	- 47.718	- 48.577
= EBITDA	355.263	361.658	368.168	374.795	381.541	388.409	395.400	402.517	409.763	417.138	424.647	432.290	440.072	447.993	456.057	464.266	472.623
- Ammortamenti	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108
= EBIT	308.155	314.549	321.059	327.686	334.432	341.300	348.292	355.409	362.654	370.030	377.538	385.182	392.963	400.884	408.948	417.157	425.514
- Imposte Figurative*	- 88.594	- 90.438	- 92.314	- 94.225	- 96.170	- 98.150	-100.165	-102.217	-104.306	-106.433	-108.597	-110.801	-113.044	-115.328	-117.652	-120.019	-122.428
+ Ammortamenti	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108
= Flusso di circolante	266.669	271.220	275.853	280.569	285.371	290.259	295.235	300.300	305.457	310.706	316.050	321.489	327.028	332.665	338.405	344.247	350.195
+/- Variazione Crediti Commerciale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Iva	- 18.188	21.154	- 18.134	21.208	- 18.079	21.264	- 18.022	21.323	- 17.962	21.383	- 17.901	21.446	- 17.837	21.511	- 17.771	21.578	- 17.702
+/- Variazione Crediti / debiti Tributari	323	330	335	342	347	355	359	368	372	381	386	395	400	409	415	424	430
+/- Variazione Rimanenze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Flusso monetario gestione corrente	248.804	292.704	258.054	302.120	267.639	311.878	277.573	321.990	287.867	332.470	298.535	343.330	309.591	354.585	321.049	366.249	332.922
- Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Contributo a fondo perduto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= FCFO (Free Cash Flow to Operation)	248.804	292.704	258.054	302.120	267.639	311.878	277.573	321.990	287.867	332.470	298.535	343.330	309.591	354.585	321.049	366.249	332.922
+ Negoziazione nuovi debiti																	
+ Proventi Finanziari	765	794	820	850	877	908	936	969	997	1.031	1.061	1.095	1.126	1.162	1.194	1.231	1.264
- Oneri Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborsio Capitale Sociale																	
- Servizio di debito (Capitale + Interessi)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Beneficio fiscale (scudo fiscale)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= FCFE (Free Cash Flow to Equity)	249.569	293.498	258.874	302.970	268.516	312.786	278.509	322.959	288.864	333.501	299.596	344.425	310.717	355.747	322.243	367.480	334.187

CASH FLOW RICLASSIFICATO	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120
+ Ricavi di gestione	530.581	540.131	549.854	559.751	569.827	580.083	590.525	601.154
+ Contributo in c/gestione (o integrazione ricavi)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Costi di gestione	- 49.451	- 50.341	- 51.247	- 52.170	- 53.109	- 54.065	- 55.038	- 56.029
= EBITDA	481.130	489.790	498.606	507.581	516.718	526.019	535.487	545.126
- Ammortamenti	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 47.108	- 15.628	-
= EBIT	434.021	442.682	451.498	460.473	469.609	478.910	519.859	545.126
- Imposte Figurative*	-124.881	-127.377	-129.919	-132.506	-135.140	-137.821	-149.671	- 156.976
+ Ammortamenti	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	47.108	15.628	-
= Flusso di circolante	356.249	362.413	368.687	375.075	381.577	388.197	385.816	388.149
+/- Variazione Crediti Commerciale	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Iva	21.648	- 17.631	21.720	- 17.558	21.795	- 17.481	21.873	- 17.402
+/- Variazione Crediti / debiti Tributari	439	445	455	462	472	478	9.609	- 2.533
+/- Variazione Rimanenze	-	-	-	-	-	-	56.515	-
= Flusso monetario gestione corrente	378.336	345.227	390.863	357.979	403.844	371.194	473.812	368.214
- Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Contributo a fondo perduto	-	-	-	-	-	-	-	-
= FCFO (Free Cash Flow to Operation)	378.336	345.227	390.863	357.979	403.844	371.194	473.812	368.214
+ Negoziazione nuovi debiti								
+ Proventi Finanziari	1.302	1.337	1.376	1.412	1.453	1.490	1.532	1.569
- Oneri Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Capitale Sociale								
- Servizio di debito (Capitale + Interessi)	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Beneficio fiscale (scudo fiscale)	-	-	-	-	-	-	-	-
= FCFE (Free Cash Flow to Equity)	379.638	346.564	392.239	359.391	405.297	372.684	475.344	369.783

VAN di progetto	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Free Cash Flow to Operation	- 1.873.000	117.643	- 1.992.269	167.646	202.166	137.564	91.307	132.577	95.252	136.593	99.341	140.756	103.579
Valori attuali netti	- 1.950.454	122.508	- 2.074.656	167.646	194.138	126.855	80.855	112.739	77.783	107.113	74.807	101.785	71.926
Tasso di attualizzazione wacc	4,135%												
VANp	107.257												
TIRp	4,089%												

	0	0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
VAN di azionista	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Free Cash Flow to Equity	798.708	2.234.777	93.138	- 311.949	- 274.957	- 337.093	- 380.888	- 337.152	- 372.013	- 328.205	- 362.993	- 346.104	- 255.624
Valori attuali netti	850.684	2.380.206	99.199	- 311.949	- 258.158	- 297.159	- 315.251	- 262.001	- 271.429	- 224.834	- 233.473	- 209.009	- 144.937
Tasso di attualizzazione Ke	6,508%												
VANa	20.522												
TIRa	7,620%												

	0	0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Valore Attuale Netto	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
FCFO attualizzato al WACC	(1.950.454)	122.508	(2.074.656)	167.646	194.138	126.855	80.855	112.739	77.783	107.113	74.807	101.785	71.926
FCFO attualizzato cumulato	(1.950.454)	(1.827.946)	(3.902.603)	(3.734.956)	(3.540.819)	(3.413.964)	(3.333.109)	(3.220.369)	(3.142.586)	(3.035.473)	(2.960.666)	(2.858.881)	(2.786.955)
Periodo di recupero progetto	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO
Payback period di progetto	81												

DSCR	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Flusso Cassa Operativo	1.951.069	2.942.807	832.894	167.646	202.166	137.564	91.307	132.577	95.252	136.593	99.341	140.756	103.579
Quota Capitale Rimborso	-	-	-	232.360	236.993	241.788	246.750	251.886	257.203	262.705	268.399	301.976	180.394
Oneri Finanziari	-	80.412	203.979	206.479	204.347	202.052	199.589	196.953	194.137	191.135	187.940	185.238	179.138
Totale Rata Finanziamento	-	80.412	438.840	441.340	441.340	443.840	446.340	448.840	451.340	453.840	456.340	487.215	359.532
DSCR	n/a	36,60	1,90	0,38	0,46	0,31	0,20	0,30	0,21	0,30	0,22	0,29	0,29
3,22													

PCR	2028
VA Flusso Cassa disponibile per il servizio debito	€ 16.045.907
SENIOR DEBT	€ 7.418.293
PCR	2,16

VAN di progetto	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
Free Cash Flow to Operation	145.070	107.970	149.540	112.521	154.173	117.237	158.974	122.125	163.950	127.190	169.106	132.439	174.449	137.879	179.987
Valori attuali netti	96.738	69.139	91.956	66.444	87.425	63.840	83.130	61.325	79.058	58.896	75.196	56.553	71.534	54.293	68.059
Tasso di attualizzazione wacc															
VANp															
TIRp															

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
VAN di azionista	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
Free Cash Flow to Equity	- 214.155	- 251.279	- 209.730	- 246.774	- 205.143	- 242.102	- 200.386	- 237.259	- 195.454	- 232.236	- 190.340	- 227.029	- 185.037	- 221.630	- 179.540
Valori attuali netti	- 114.005	- 125.595	- 98.423	- 108.731	- 84.865	- 94.036	- 73.077	- 81.237	- 62.834	- 70.098	- 53.941	- 60.408	- 46.226	- 51.985	- 39.539
Tasso di attualizzazione Ke															
VANa															
TIRa															

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Valore Attuale Netto	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
FCFO attualizzato al WACC	96.738	69.139	91.956	66.444	87.425	63.840	83.130	61.325	79.058	58.896	75.196	56.553	71.534	54.293	68.059
FCFO attualizzato cumulato	(2.690.217)	(2.621.078)	(2.529.122)	(2.462.677)	(2.375.253)	(2.311.412)	(2.228.283)	(2.166.958)	(2.087.900)	(2.029.004)	(1.953.807)	(1.897.254)	(1.825.720)	(1.771.428)	(1.703.369)
Periodo di recupero progetto	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO
Payback period di progetto															

DSCR	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
Flusso Cassa Operativo	145.070	107.970	149.540	112.521	154.173	117.237	158.974	122.125	163.950	127.190	169.106	132.439	174.449	137.879	179.987
Quota Capitale Rimborso	186.707	193.242	200.006	207.006	214.251	221.750	229.511	237.544	245.858	254.463	263.369	272.587	282.128	292.002	302.222
Oneri Finanziari	172.824	166.290	159.526	152.526	145.281	137.782	130.021	121.988	113.674	105.069	96.163	86.945	77.404	67.530	57.310
Totale Rata Finanziamento	359.532	359.532	359.532	359.532	359.532	359.532	359.532	359.532	359.532	359.532	359.532	359.532	359.532	359.532	359.532
DSCR	0,40	0,30	0,42	0,31	0,43	0,33	0,44	0,34	0,46	0,35	0,47	0,37	0,49	0,38	0,50
3,22															

PCR
VA Flusso Cassa disponibile per il servizio debito SENIOR DEBT
PCR

VAN di progetto	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Free Cash Flow to Operation	143.516	185.726	149.358	191.673	155.412	197.836	161.687	204.223	168.189	210.842	174.927	217.702	181.910	224.811	189.147
Valori attuali netti	52.113	64.762	50.013	61.633	47.989	58.663	46.040	55.843	44.163	53.165	42.357	50.621	40.619	48.205	38.947
Tasso di attualizzazione wacc															
VANp															
TIRp															

VAN di azionista	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Free Cash Flow to Equity	- 219.348	- 180.681	- 221.389	- 65.994	7.320	189.180	156.090	202.600	168.197	210.872	174.974	217.771	181.997	224.920	189.275
Valori attuali netti	- 45.355	- 35.077	- 40.354	- 11.294	1.176	28.541	22.110	26.944	21.002	24.722	19.260	22.506	17.660	20.491	16.190
Tasso di attualizzazione Ke															
VANa															
TIRa															

Valore Attuale Netto	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
FCFO attualizzato al WACC	52.113	64.762	50.013	61.633	47.989	58.663	46.040	55.843	44.163	53.165	42.357	50.621	40.619	48.205	38.947
FCFO attualizzato cumulato	(1.651.255)	(1.586.493)	(1.536.481)	(1.474.848)	(1.426.859)	(1.368.196)	(1.322.156)	(1.266.314)	(1.222.150)	(1.168.986)	(1.126.629)	(1.076.008)	(1.035.389)	(987.185)	(948.238)
Periodo di recupero progetto	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO
Payback period di progetto															

DSCR	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Flusso Cassa Operativo	143.516	185.726	149.358	191.673	155.412	197.836	161.687	204.223	168.189	210.842	174.927	217.702	181.910	224.811	189.147
Quota Capitale Rimborso	312.800	323.748	335.079	232.432	131.137	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri Finanziari	46.732	35.784	24.453	12.725	4.590	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Rata Finanziamento	359.532	359.532	359.532	245.157	135.727	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DSCR	0,40	0,52	0,42	0,78	1,15	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
3,22															

PCR
VA Flusso Cassa disponibile per il servizio debito SENIOR DEBT
PCR

VAN di progetto	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
Free Cash Flow to Operation	232.178	196.646	239.812	204.418	247.724	212.472	255.923	201.751	177.065	178.868	221.507	185.575	228.337	192.528	235.414
Valori attuali netti	45.909	37.339	43.727	35.793	41.654	34.307	39.682	30.040	25.318	24.560	29.207	23.497	27.764	22.480	26.396
Tasso di attualizzazione wacc															
VANp															
TIRp															

VAN di azionista	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
Free Cash Flow to Equity	232.329	196.818	240.008	204.634	247.965	212.734	256.211	202.058	177.391	179.211	221.873	185.960	228.744	192.954	235.864
Valori attuali netti	18.659	14.841	16.992	13.603	15.476	12.466	14.096	10.438	8.603	8.161	9.486	7.465	8.621	6.828	7.836
Tasso di attualizzazione Ke															
VANa															
TIRa															

Valore Attuale Netto	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
FCFO attualizzato al WACC	45.909	37.339	43.727	35.793	41.654	34.307	39.682	30.040	25.318	24.560	29.207	23.497	27.764	22.480	26.396
FCFO attualizzato cumulato	(902.329)	(864.990)	(821.263)	(785.470)	(743.816)	(709.509)	(669.826)	(639.786)	(614.468)	(589.909)	(560.702)	(537.205)	(509.441)	(486.961)	(460.565)
Periodo di recupero progetto	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO
Payback period di progetto															

DSCR	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
Flusso Cassa Operativo	232.178	196.646	239.812	204.418	247.724	212.472	255.923	201.751	177.065	178.868	221.507	185.575	228.337	192.528	235.414
Quota Capitale Rimborso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri Finanziari	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Totale Rata Finanziamento	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
DSCR	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
3,22															

PCR
VA Flusso Cassa disponibile per il servizio debito SENIOR DEBT
PCR

VAN di progetto	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Free Cash Flow to Operation	199.733	242.749	207.200	250.350	214.938	258.228	222.957	266.391	231.267	274.851	239.879	283.618	248.804	292.704	258.054
Valori attuali netti	21.506	25.099	20.573	23.870	19.680	22.705	18.825	21.599	18.007	20.550	17.223	19.555	16.473	18.610	15.756
Tasso di attualizzazione wacc															
VANp															
TIRp															

	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
VAN di azionista	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Free Cash Flow to Equity	200.203	243.243	207.715	250.890	215.499	258.815	223.567	267.028	231.927	275.538	240.591	284.358	249.569	293.498	258.874
Valori attuali netti	6.245	7.124	5.712	6.478	5.224	5.891	4.778	5.358	4.369	4.873	3.995	4.434	3.653	4.034	3.341
Tasso di attualizzazione Ke															
VANa															
TIRa															

	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
Valore Attuale Netto	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
FCFO attualizzato al WACC	21.506	25.099	20.573	23.870	19.680	22.705	18.825	21.599	18.007	20.550	17.223	19.555	16.473	18.610	15.756
FCFO attualizzato cumulato	(439.060)	(413.960)	(393.387)	(369.517)	(349.837)	(327.132)	(308.307)	(286.708)	(268.701)	(248.151)	(230.928)	(211.373)	(194.899)	(176.289)	(160.533)
Periodo di recupero progetto	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO
Payback period di progetto															

DSCR	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Flusso Cassa Operativo	199.733	242.749	207.200	250.350	214.938	258.228	222.957	266.391	231.267	274.851	239.879	283.618	248.804	292.704	258.054
Quota Capitale Rimborso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri Finanziari	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Totale Rata Finanziamento	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
DSCR	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
3,22															

PCR
VA Flusso Cassa disponibile per il servizio debito SENIOR DEBT
PCR

VAN di progetto	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113
Free Cash Flow to Operation	302.120	267.639	311.878	277.573	321.990	287.867	332.470	298.535	343.330	309.591	354.585	321.049	366.249	332.922	378.336
Valori attuali netti	17.714	15.069	16.862	14.412	16.054	13.783	15.286	13.181	14.557	12.605	13.863	12.054	13.205	11.527	12.579
Tasso di attualizzazione wacc															
VANp															
TIRp															

	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85
VAN di azionista	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113
Free Cash Flow to Equity	302.970	268.516	312.786	278.509	322.959	288.864	333.501	299.596	344.425	310.717	355.747	322.243	367.480	334.187	379.638
Valori attuali netti	3.671	3.055	3.341	2.793	3.041	2.554	2.768	2.335	2.520	2.135	2.295	1.952	2.089	1.784	1.903
Tasso di attualizzazione Ke															
VANa															
TIRa															

	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85
Valore Attuale Netto	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113
FCFO attualizzato al WACC	17.714	15.069	16.862	14.412	16.054	13.783	15.286	13.181	14.557	12.605	13.863	12.054	13.205	11.527	12.579
FCFO attualizzato cumulato	(142.819)	(127.750)	(110.888)	(96.476)	(80.422)	(66.639)	(51.353)	(38.172)	(23.616)	(11.011)	2.853	14.906	28.111	39.638	52.216
Periodo di recupero progetto	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	FALSO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO
Payback period di progetto															

DSCR	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113
Flusso Cassa Operativo	302.120	267.639	311.878	277.573	321.990	287.867	332.470	298.535	343.330	309.591	354.585	321.049	366.249	332.922	378.336
Quota Capitale Rimborso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri Finanziari	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Totale Rata Finanziamento	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
DSCR	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
3,22															

PCR
VA Flusso Cassa disponibile per il servizio debito SENIOR DEBT
PCR

VAN di progetto	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120
Free Cash Flow to Operation	345.227	390.863	357.979	403.844	371.194	473.812	368.214
Valori attuali netti	11.022	11.984	10.540	11.418	10.078	12.353	9.219
Tasso di attualizzazione wacc							
VANp							
TIRp							

	86	87	88	89	90	91	92
VAN di azionista	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120
Free Cash Flow to Equity	346.564	392.239	359.391	405.297	372.684	475.344	369.783
Valori attuali netti	1.631	1.733	1.491	1.579	1.363	1.632	1.192
Tasso di attualizzazione Ke							
VANa							
TIRa							

	86	87	88	89	90	91	92
Valore Attuale Netto	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120
FCFO attualizzato al WACC	11.022	11.984	10.540	11.418	10.078	12.353	9.219
FCFO attualizzato cumulato	63.239	75.222	85.762	97.180	107.257	119.611	128.829
Periodo di recupero progetto	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO
Payback period di progetto							

DSCR	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120
Flusso Cassa Operativo	345.227	390.863	357.979	403.844	371.194	473.812	368.214
Quota Capitale Rimborso	-	-	-	-	-	-	-
Oneri Finanziari	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Totale Rata Finanziamento	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
DSCR	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
3,22							

PCR
VA Flusso Cassa disponibile per il servizio debito SENIOR DEBT
PCR