



# COMUNE DI POSITANO

## Provincia di SALERNO

**COPIA**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 del 27.01.2023

---

**OGGETTO: CONCESSIONE DI PROJECT FINANCING PER 'INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO SULLA VIA G. MARCONI, CON IMPIANTO DI COLLEGAMENTO MECCANIZZATO ALLA STRADA PER IL CIMITERO' PROJECT FINANCING- ART. 153 COMMA 19, DEL D.LGS. N. 163/2006 E S.M.I. . PRESA D'ATTO DELIBERA DI G.C. N° 177/2022 E APPROVAZIONE DEFINITIVA DI 2° VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE**

---

L'anno **duemilaventitre** il giorno **ventisette** del mese di **gennaio** alle ore **11.02** nella sala consiliare "Andrea Milano" della Sede Comunale,

### IL CONSIGLIO COMUNALE

convocato nei modi e nei termini prescritti con lettera d'invito del Sindaco prot. n.1363 in data 24.01.2023, si è riunito in prima convocazione, sessione straordinaria ed in seduta pubblica, nelle persone dei signori:

Cognome e nome	P/A	Cognome e nome	P/A
1 - GUIDA GIUSEPPE	Presente	8 - DI GENNARO MARGHERITA	Presente
2 - DE LUCIA MICHELE	Presente	9 - RUSSO GIORGIO FRANCESCO	Assente
3 - GUARRACINO RAFFAELE	Presente	10-GUIDA GABRIELLA	Presente
4 - DI LEVA ANTONINO	Presente	11-MASCOLO VITO	Presente
5 - ATTANASIO STEFANO	Presente	12-MASCOLO ELENA	Presente
6 - MILANO GIUSEPPE	Presente	13-CUCCARO GIORGIA	Presente
7- VESPOLI GIUSEPPE	Presente		

- **Componenti assegnati:** Sindaco e n. 12 Consiglieri
- **Componenti in carica:** Sindaco e n. 12 Consiglieri
- **Presenti:** n.12
- **Assenti:** n.01 (Russo Giorgio Francesco)

E' presente altresì l'Assessora esterna Celentano Anna

Partecipa alla seduta con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (articolo 97 del d.lgs. n. 267/2000), il Segretario Comunale **dott. Alberto De Stefano**

Assume la presidenza il Sindaco **dott. Giuseppe Guida**, il quale, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto della proposta di deliberazione allegata alla presente unitamente agli atti ivi allegati;

### PREMESSO:

-che l'8.8.2014, con nota prot. n. 8474, la GEMAR S.p.A., con sede in Napoli, alla Piazzetta Duca d'Aosta, 265 (P.Iva 00833770639), in persona del legale rappresentante p.t., ha trasmesso al Comune di Positano una proposta di project financing, ai sensi del comma 19, dell'art.153, D.lgs. n.163/2006 ss.mm.ii., avente ad oggetto *"intervento per la realizzazione di un parcheggio sulla Via G. Marconi, con impianto di collegamento meccanizzato alla strada per il cimitero"* ;

- che la proposta ha ad oggetto concessione per la progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e la gestione di:

- un parcheggio multipiano, con doppio accesso d'ingresso/uscita dalla Via G. Marconi ;
- un percorso meccanizzato di connessione con il tratto viario sovrastante di via Liparlati,
- infrastrutture (semplificativamente, rete fognaria, idrica, antincendio, illuminazione impianti elettrici); sistemazione a verde delle aree esterne;

- che con delibera di G.C. n° 151 del 04.09.2014 l'Amministrazione ha avviato l'iter per l'acquisizione del Pubblico Interesse al progetto e per l'avvio delle comunicazioni di avvio del procedimento espropriativo ex artt. 9 e ss., d.p.r. 327/01 nei confronti dei privati interessati dal progetto;

che con deliberazione di C.C. n° 30 del 26.09.2014 l'Amministrazione ha accordato il Pubblico Interesse alla proposta di che trattasi;

- che l'Amministrazione Comunale con delibera di C.C. n°36/2014 ha approvato il nuovo PEF e il nuovo schema di convenzione trasmessi dal promotore con nota prot. N° 11759 del 12.11.2014 su richiesta dell'Amministrazione Comunale;

- che il progetto definitivo dell'opera ha concluso l'iter amministrativo di approvazione con l'emissione, in data 22.12.2017 Prot. n° 14806, di determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria ex art. 14 ter, legge n. 241/1990, per l'acquisizione di tutti i pareri degli Enti interessati al progetto;

- che ai sensi dell' Art. 10 della concessione stipulata tra la società affidataria del Project Financing e il Comune di Positano, il Concessionario, così come previsto nell'offerta migliorativa, si è impegnato a presentare, entro 30 giorni dalla comunicazione di approvazione del progetto definitivo, l'elaborato progettuale esecutivo.

- Che il concessionario ha regolarmente inoltrato, in data 10.05.2019 con nota prot. N° 6118, a chiusura della fase di approvazione del progetto definitivo, tutti gli elaborati esecutivi;

- che l'Amministrazione comunale con Delibera di G.C. n°92/2019 ha approvato il progetto esecutivo e il verbale di validazione del stesso sopracitato Progetto Esecutivo redatto, ai sensi dell'Art. 26 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., in data 01.07.2019 prot. N° 8413;

- che in data 25.11.2019 hanno avuto materialmente inizio i lavori per la realizzazione delle opere da parte del concessionario con ultimazione inizialmente prevista al 13.02.2022 come da concessione sottoscritta;

**COSIDERATO** che in data 23.10.2020 prot. N° 13268 la società concessionaria trasmetteva mezzo PEC una proposta di variante in corso d'opera che consentiva di aumentare l'offerta di box e posti auto coperti andando incontro alle numerose richieste dell'utenza positanese con un aumento volumetrico inferiore al 2% del volume previsto nel progetto originario, realizzabile attraverso opere totalmente interrato e senza modifica dell'aspetto

estriore del fabbricato approvato, rientrando pertanto nei casi di esclusione di nuova autorizzazione paesistico ambientale come previsto dai punti A.15 e A.31 del DPR 31/2017;

**DATO ATTO** che con deliberazione di G.C. n° 117/2020 e con successiva delibera di C.C. n. 40/2020 l'Amministrazione Comunale ha prima approvato in linea tecnica la sopracitata variante in corso d'opera e successivamente ha provveduto ad approvare definitivamente la stessa variante che, nel rispetto dell'equilibrio economico del PEF originariamente approvato, teneva conto sia della destinazione dei nuovi posti auto derivanti dalle opere aggiuntive approvate con deliberazione di G.C. n° 117/2020 e sia della variazione della tipologia di gestione di parte dei posti auto inizialmente previsti a rotazione in posti auto da cedere in abbonamento annuale e/o pluriennale ai cittadini positanesi con tariffa agevolata, dando i seguenti indirizzi operativi al Concessionario sulle modalità di gestione dei posti auto dell'amministrazione comunale ed in particolare:

1. Un posto auto sempre libero da utilizzare per il carro funebre in occasione dei funerali;
2. 14 posti auto da lasciare a rotazione con le tariffe già stabilite nella concessione sottoscritta;
3. 50 posti auto da assegnare in abbonamento al costo mensile agevolato di 120,00 euro;
4. Gli abbonamenti dovranno essere assegnati con le seguenti priorità:
  - Ai cittadini residenti nel quartiere di Liparlati che non siano già proprietari di altri posti macchina con un massimo di un abbonamento per nucleo familiare;
  - In caso di disponibilità di posti auto dopo la prima assegnazione, ai cittadini che sono proprietari di abitazione nel quartiere di Liparlati che non siano già proprietari di altri posti macchina con un massimo di un abbonamento per nucleo familiare
  - In caso di disponibilità di posti auto dopo la seconda assegnazione, ai cittadini residenti negli altri quartieri del comune di Positano che non siano già proprietari di altri posti macchina con un massimo di un abbonamento per nucleo familiare;
  - In caso di disponibilità di posti auto dopo la terza assegnazione, a chiunque ne faccia richiesta

**DATO ATTO** che in data 15.07.2020 i lavori furono materialmente sospesi per effetto dell'ordinanza ANAS sulla Costiera Amalfitana e su richiesta dell'Amministrazione comunale al fine di tutelare la ripartenza della stagione turistica, e ripresi in data 21.09.2022, con ultimazione lavori traslata al 02.05.2022;

**DATO ATTO** che analoga sospensione dei lavori fu richiesta dall'Amministrazione Comunale, a tutela delle stagioni turistiche 2021 e 2022 e a tutela delle normali condizioni di viabilità sulla costiera amalfitana nel periodo di maggior afflusso turistico;

**DATO ATTO** che su istanza del concessionario del 28.03.2022, per tener conto della sospensione richiesta nel periodo estivo 2021 e di quella prevista per il 2022 e per tener conto dei ritardi nelle consegne delle materie prime verificatori per effetto della pandemia, fu concessa proroga di un anno ai tempi di ultimazione dei lavori fissando la data di ultimazione lavori al 02.05.2023;

**DATO ATTO** che il Concessionario con note trasmesse mezzo Pec del 02.12.2021 e del 29.07.2022 ha fatto richiesta di compensazione per effetto dell'incremento dei costi delle materie prime derivanti dal COVID-19 da aggiungersi ai minori introiti derivanti dall'assegnazione in concessione dei 50 posti auto a prezzo agevolato (come espressamente richiesto dall'Amministrazione) ed alle maggiori spese derivanti da ulteriori specifiche richieste fatte dall'amministrazione per la realizzazione di una cabina Enel al posto di n° 2 stalli auto nonché alla realizzazione di bagni pubblici all'interno della volumetria assentita, proponendo la possibilità di una nuova variante in corso d'opera che consentisse, per il riequilibrio economico-finanziario dell'operazione, una compensazione senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione Comunale;

**DATO ATTO** che con nota trasmessa mezzo PEC in data 11.10.2022 il RUP del progetto, Ing. Raffaele Fata, riscontrava le richieste avanzate dal Concessionario, derivanti da un evento eccezionale e non prevedibile, richiedendo la predisposizione di documentazione tecnico amministrativa e contabile per poter valutare un

eventuale variante al contratto di concessione che consenta un riequilibrio economico finanziario dell'opera da inserire in un nuovo PEF, senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione Comunale;

**DATO ATTO** che in data 02.11.2022 prot. N° 14148 il Concessionario trasmetteva la documentazione tecnico amministrativa e contabile della 2° Variante in corso d'opera della concessione in essere costituita da:

- Elaborato 295A32VAR22 Relazione Tecnico economica di rimodulazione del PEF
- Elaborato 295A33VAR22 Piano Economico e Finanziario (PEF) di Variante
- Elaborato 295A34VAR22 Planimetria delle superfici Pubblico e Private da Concessione;
- Elaborato 295A35VAR22 Planimetria delle nuove superfici recuperabili all'interno della volumetria esistente da concessione;
- Elaborato 295A36VAR22 Planimetria delle superfici Pubblico e Private di Variante;

Che, anche se non allegati materialmente allegati, fanno parte integrante della presente deliberazione;

**RITENUTO** che nell'elaborato 295A32VAR22, allegato alla presente, vengono riportati i dati e le motivazioni che hanno portato alla rettifica del PEF, partendo dai dati del progetto in concessione e rimodulandolo sulla base di quanto contenuto nella prima variante approvata con deliberazione di G.C. n° 117/2020 e con successiva delibera di C.C. n. 40/2020 e con quelli della 2° Variante di cui si chiede l'approvazione;

**DATO ATTO** che la Configurazione sommaria dell'autorimessa nel progetto originario (2016) così come risultante dal Piano economico e finanziario allegato alla proposta del 2016 era la seguente:

- Posti auto di proprietà pubblica: n°, 60 da cedere in gestione trentennale al concessionario
- Posti auto di proprietà Privata: n° 77 destinati alla vendita di cui n°56 box auto con dimensione media di 15 mq da vendere ad un prezzo unitario di 5350,00 €/mq e n°21 posti auto scoperti con dimensione media di 15 mq da vendere ad un prezzo unitario di 3350,00 €/mq per un totale complessivo di incasso, certificato dal PEF, di Euro 5.530.000,00 corrispondenti ad un totale di superficie vendibile (coperta e scoperta) di 1033,64 mq.
- Ascensore e spazi esterni di proprietà pubblica

**CONSIDERATO** che nell'ambito delle superfici complessive del progetto autorizzato la partizione dei 77 posti auto (coperti e scoperti) privati non risultava sempre pari alla dimensione media di 15 mq, determinando una eccedenza di superficie rispetto ai 1.033,64 mq vendibili e certificati dal PEF, per un totale di mq 424,49 ed un maggior incasso di Euro 2.271.021,50 che ovviamente doveva essere destinato ad aumentare la dotazione di superfici utili pubbliche.

**DATO ATTO** che la Configurazione finale dell'autorimessa (2° Variante 2022) così come risultanti dal Nuovo Piano economico e finanziario, diventa quindi la seguente:

1. Posti auto di proprietà pubblica n. 66, di cui 12 a rotazione e 54 da destinare ad abbonamento a prezzi calmierati (**incremento di n° 6 Posti auto**);
2. Ascensore e spazi esterni di proprietà pubblica.
3. Cabina elettrica di proprietà pubblica al piano terra (**non prevista originariamente**);
4. Ulteriori mq di Posti auto in proprietà privata (ricavati dalle variazioni delle superfici medie prima descritte) mq totali 424,49;
5. Ulteriori mq di Posti auto derivanti dalla esecuzione di opere di variante (2020 e 2022) mq totali 250,65;
6. Ulteriori superfici da destinare a depositi da ricavare in superfici esistenti mq omogeneizzate 203,86
7. Il tutto per un totale di superfici private utili pari a mq 1.912,64.
8. Costo delle sole opere pubbliche sul totale 51,94%
9. Costo delle sole opere private sul totale 48,06%

**DATO ATTO** che, come chiarito nel parere di funzione consultiva 51/2022 dell'ANAC, l'istanza presentata dal concessionario per il riconoscimento dei maggiori oneri sostenuti per la maggiorazione dei costi di costruzione dovuti prima al COVID -19 e poi dal conflitto in Ucraina, è di fatto in linea generale non applicabile al caso di specie, in quanto la norma introdotta dall'art. 1-septies del d.l. 73/2021, conv. in l.n. 106/2021, la cui funzione è quella di riconoscere una sorta di indennizzo all'appaltatore nel caso intervengano le condizioni indicate dalla norma...» (pareri MIMS n. 1196/2022, n.1244/2022), non risulta applicabile alle concessioni.

**DATO ALTRESI' ATTO** che il concessionario si è trovato ad affrontare l'incremento dei costi dovuti al COVID 19 ed alla guerra in Ucraina per effetto soprattutto delle sospensioni dei lavori imposte dall'Amministrazione Comunale per i periodi estivi 2020, 2021 e 2022 (sette mesi complessivi) e per fronteggiare la pandemia da COVID 19, che hanno costretto il Concessionario a rallentare i lavori ed a dover eseguire le lavorazioni delle strutture in calcestruzzo armato proprio nel periodo di maggior incremento dei costi per le materie prime (soprattutto acciai e calcestruzzi);

**CONSIDERATO** che in un rapporto di concessione pubblico/privato l'alea legata all'aspetto economico e finanziario dell'operazione, il cd. «rischio operativo», rappresenta l'elemento qualificante della stessa Concessione e il concessionario contribuisce con capitale proprio al finanziamento dell'opera e sopporta, in condizioni di normalità, il rischio di costruzione e il rischio operativo derivante dal relativo sfruttamento economico con particolare riferimento alla disponibilità dell'opera.

**DATO ATTO** che l'art. 165 comma 6 del Dlgs. 50/2016 e s.m.i. stabilisce che il verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario che incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario può comportare la sua revisione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio. La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto;

**DATO ATTO** che nel caso di specie il concessionario non si è trovato a sopportare il rischio di costruzione (tra cui quello di aumento dei costi) in condizioni di normalità ma ha avuto un notevole aggravio dei costi per effetto di situazioni imprevedute e imprevedibili e a lui non imputabili ma in parte derivanti dalle richieste dell'Amministrazione che, per tutelare la forte valenza turistico ricettiva del Paese, ha costretto il concessionario ad eseguire parte delle lavorazioni necessarie alla costruzione delle opere, nel periodo di maggior costo delle materie prime, invalidando di fatto i presupposti su cui il concessionario aveva basato la corretta allocazione dei rischi è l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione che, nel caso di specie, sia inizialmente che nella proposta di variante, non prevede nessun contributo pubblico necessario per il raggiungimento dello stesso equilibrio economico-finanziario ma solo una rettifica sull'utilizzo delle superfici già realizzate.

**CONSIDERATO** che all'art. 6 nel contratto di concessione pubblico/privato viene specificato che l'intervento pubblico è volto alla realizzazione di una struttura economicamente sana, la cui sostenibilità è da rinvenire nella gestione delle aree destinate a parcheggio pubblico, nella cessione in proprietà a terzi dei posti auto e box destinati alla vendita e delle relative aree pertinenti come indicato nei grafici e nella gestione del collegamento verticale, e che al fine di garantire l'equilibrio economico - finanziario per tutta la durata della concessione, le variazioni eventualmente richieste dalla stazione appaltante ai presupposti o condizioni di base determinanti una modifica dell'equilibrio del citato piano e delle condizioni originarie comportano la sua revisione, da attuare mediante rideterminazione delle condizioni di equilibrio, tramite la proroga del termine di scadenza della concessione nonché revisioni tariffarie. In mancanza della predetta revisione, il concessionario potrà recedere dal contratto.

**CONSIDERATO** altresì che l'art. 12 del contratto di concessione prevede che il Concessionario è tenuto a sopportare i costi relativi alle varianti in corso d'opera, fatto salvo per quanto previsto dalle cause che determinano variazioni dell'equilibrio economico e finanziario dell'investimento. Le varianti progettuali richieste dal Concedente, che comportino oneri aggiuntivi per il Concessionario, in misura rilevante, saranno a carico del Concedente, fatta salva la possibilità di rideterminare le nuove condizioni di equilibrio economico-finanziario dell'investimento e della connessa gestione

**DATO ATTO** che la proposta di 2° variante inoltrata dal concessionario mira sostanzialmente al mantenimento della realizzazione di una struttura economicamente sana rideterminando le nuove condizioni di equilibrio economico-finanziario dell'investimento senza proroga dei tempi di gestione né modifica dei parametri tariffari della connessa gestione e consentirà, attraverso un maggior importo di opere variate rispetto al progetto originario pari ad Euro 478.379,79 ed a un miglior sfruttamento delle superfici esistenti nel progetto originariamente approvato, il riequilibrio economico finanziario dell'opera, profondamente minato dai maggiori oneri sostenuti per effetto del forte incremento dei costi delle materie prime, senza oneri aggiunti per l'Amministrazione Comunale e con un incremento di n° 6 posti auto pubblici;

**RITENUTO** che la variante di che trattasi, essendo dovuta ad eventi imprevisi ed imprevedibili al momento della sottoscrizione della concessione, rientra nei casi di variante previsti nel contratto di concessione e rispetta quanto previsto nell'art. 175 del Dlgs. 50/2016 E S.M.I. ed in particolare le condizioni di cui al comma 1 lett. c), comma 2, e comma 7, ed in particolare :

- a) la necessità di modifica della concessione deriva da circostanze che la stazione appaltante non ha potuto prevedere utilizzando l'ordinaria diligenza;
- b) la modifica della concessione non altera la natura generale della concessione stessa che resta pressoché invariata rispetto alle % di ripartizioni tra pubblico e privato, senza proroga dei tempi di gestione né modifica dei parametri tariffari della connessa gestione;
- c) l'aumento di valore non eccede complessivamente il 50 per cento del valore della concessione iniziale, inteso come valore quale risultante a seguito dell'aggiudicazione delle opere o dei servizi o delle forniture oggetto di concessione ( 43%)
- d) La modifica della concessione non è da considerare sostanziale, in quanto:
  - non introduce condizioni che, ove originariamente previste, avrebbero consentito l'ammissione di candidati - diversi da quelli inizialmente selezionati o l'accettazione di un'offerta diversa da quella accettata, oppure avrebbero consentito una maggiore partecipazione alla procedura di aggiudicazione;
  - non altera l'equilibrio economico della concessione a favore del concessionario in modo non previsto dalla concessione iniziale;
  - non estende l'ambito di applicazione della concessione che resta praticamente inalterata;

**RITENUTO** che l'approvazione della modifica al contratto di concessione di che trattasi risulta necessaria al fine di riportare, per il rapporto concessorio in esecuzione, il giusto equilibrio economico finanziario necessario al completamento di un'opera economicamente sana;

**RITENUTO** che con deliberazione di G.C. n° 177/2022 si è proceduto all'approvazione preliminare del sopracitato progetto di 2° variante demandando l'approvazione definitiva ad apposita deliberazione di C.C. ;

**VISTI:**

- Lo Statuto Comunale;
- Il Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e Servizi e della Dotazione Organica;
- Il D.lgs. 50 /2016 e s.m.i.;
- la deliberazione di G.C. n° 117/2020 di approvazione in linea tecnica della variante di che trattasi;

**ACQUISITO** il parere favorevole di regolarità tecnica del responsabile del servizio Tecnico, espresso ai sensi dell'articolo 49, comma 1 del d.lgs. n. 267/00, apposto in calce alla proposta di deliberazione allegata e di seguito riportato:

---

**Il Responsabile del Servizio Tecnico**

**Visto** l'articolo 49, comma 1 del d.lgs. n. 267/2000;

**Vista** la precedente proposta di deliberazione;

**Riscontrata** la regolarità tecnica;

Esprime il seguente parere:

**La precedente proposta di deliberazione è regolare dal punto di vista TECNICO.**

**Il Responsabile del Servizio Tecnico**

*F.to Ing. Raffaele Fata*

---

**UDITA** la discussione integralmente riportata nell'allegato sub "A", compatibilmente con la qualità audio della registrazione:

**ESAUTITA** la discussione si procede con la votazione resa per alzata di mano che dà il seguente risultato:

**Presenti n.12**

**Assenti n.01 (Russo Giorgio Francesco)**

**Voti favorevoli n. 08**

**Voti contrari n.00**

**Astenuti n.04 (Guida Gabriella, Mascolo Vito, Mascolo Elena, Cuccaro Giorgia)**

## **DELIBERA**

Per quanto specificato in premessa :

- **Di approvare** l'allegata proposta unitamente agli atti ivi allegati;
- **Di prendere atto** della deliberazione di G.C. n° 177/2022 con la quale si è proceduto all'approvazione preliminare del sopracitato progetto di 2° variante in corso d'opera al progetto denominato "*intervento per la realizzazione di un parcheggio sulla Via G. Marconi, con impianto di collegamento meccanizzato alla strada per il cimitero*";
- **Di Dare Atto** che l'art. 165 comma 6 del Dlgs. 50/2016 e s.m.i. stabilisce che il verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario che incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario può comportare la sua revisione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio. La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto;
- **Di dare atto** che la proposta di 2° variante inoltrata dal concessionario mira sostanzialmente al mantenimento della realizzazione di una struttura economicamente sana rideterminando le nuove condizioni di equilibrio economico-finanziario dell'investimento senza proroga dei tempi di gestione ne modifica dei parametri tariffari della connessa gestione e consentirà, attraverso un maggior importo di opere variate rispetto al progetto originario pari ad Euro 478.379,79, ed a un miglior sfruttamento delle superfici esistenti nel progetto originariamente approvato, il riequilibrio economico finanziario dell'opera, profondamente minato dai maggiori oneri sostenuti per effetto del forte incremento dei costi delle materie prime, senza oneri aggiunti per l'Amministrazione Comunale e con un incremento di n° 6 posti auto pubblici;
- **Di dare atto** che la variante di che trattasi, essendo dovuta ad eventi imprevisi ed imprevedibili al momento della sottoscrizione della concessione, rientra nei casi di variante previsti nel contratto di concessione e rispetta quanto previsto nell'art. 175 del Dlgs. 50/2016 E S.M.I. ed in particolare le condizioni di cui al comma 1 lett. c), comma 2, e comma 7, ed in particolare:
  - a) la necessità di modifica della concessione deriva da circostanze che la stazione appaltante non ha potuto prevedere utilizzando l'ordinaria diligenza;
  - b) la modifica della concessione non altera la natura generale della concessione stessa che resta pressoché invariata rispetto alle % di ripartizioni tra pubblico e privato, senza proroga dei tempi di gestione ne modifica dei parametri tariffari della connessa gestione;
  - c) l'aumento di valore non eccede complessivamente il 50 per cento del valore della concessione iniziale, inteso come valore quale risultante a seguito dell'aggiudicazione delle opere o dei servizi o delle forniture oggetto di concessione ( 43%)
  - d) La modifica della concessione non è da considerare sostanziale, in quanto:
    - non introduce condizioni che, ove originariamente previste, avrebbero consentito l'ammissione di candidati -diversi da quelli inizialmente selezionati o l'accettazione di un'offerta diversa da quella accettata, oppure avrebbero consentito una maggiore partecipazione alla procedura di aggiudicazione;

- non altera l'equilibrio economico della concessione a favore del concessionario in modo non previsto dalla concessione iniziale;
  - non estende l'ambito di applicazione della concessione che resta praticamente inalterata;
- **Di approvare in via definitiva** la proposta di 2° Variante in corso d'opera della concessione in essere, inoltrata del concessionario in data 02.11.2022 prot. N° 14148 costituita da:
    1. Elaborato 295A32VAR22 Relazione Tecnico economica di rimodulazione del PEF
    2. Elaborato 295A33VAR22 Piano Economico e Finanziario (PEF) di Variante
    3. Elaborato 295A34VAR22 Planimetria delle superfici Pubblico e Private da Concessione;
    4. Elaborato 295A35VAR22 Planimetria delle nuove superfici recuperabili all'interno della volumetria esistente da concessione;
    5. Elaborato 295A36VAR22 Planimetria delle superfici Pubblico e Private di Variante;
  - 6. che, anche se non materialmente allegati, fanno parte integrante della presente deliberazione allegando materialmente alla presente il solo Elaborato 295A33VAR22 Piano Economico e Finanziario (PEF) di Variante;

### **Successivamente**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Ravvisata l'urgenza della presente deliberazione;

Con votazione resa per alzata di mano che dà il seguente risultato:

**Presenti n.12**

**Assenti n.01 (Russo Giorgio Francesco)**

**Voti favorevoli n. 08**

**Voti contrari n.00**

**Astenuti n.04 (Guida Gabriella, Mascolo Vito, Mascolo Elena, Cuccaro Giorgia)**

## **DELIBERA**

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo 18.08.2000, n. 267.

SINDACO: Grazie a tutti, buona giornata



**Positano, li 23.01.2023**

**Oggetto:** Concessione di Project Financing per *"intervento per la realizzazione di un parcheggio sulla Via G. Marconi, con impianto di collegamento meccanizzato alla strada per il cimitero"* project financing- l'art. 153 comma 19, del d.lgs. n. 163\2006 e s.m.i. .

**Presa d'atto delibera di G.C. n° 177/2022 e approvazione definitiva di 2° variante in corso d'opera alla concessione**

### **Il Sindaco**

#### **PREMESSO:**

-che l'8.8.2014, con nota prot. n. 8474, la GEMAR S.p.A., con sede in Napoli, alla Piazzetta Duca d'Aosta, 265 (P.Iva 00833770639), in persona del legale rappresentante p.t., ha trasmesso al Comune di Positano una proposta di project financing, ai sensi del comma 19, dell'art.153, D.lgs. n.163/2006 ss.mm.ii., avente ad oggetto *"intervento per la realizzazione di un parcheggio sulla Via G. Marconi, con impianto di collegamento meccanizzato alla strada per il cimitero"* ;

- che la proposta ha ad oggetto concessione per la progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e la gestione di:

- un parcheggio multipiano, con doppio accesso d'ingresso/uscita dalla Via G. Marconi ;
- un percorso meccanizzato di connessione con il tratto viario sovrastante di via Liparlati,
- infrastrutture (semplificativamente, rete fognaria, idrica, antincendio, illuminazione impianti elettrici); sistemazione a verde delle aree esterne;

- che con delibera di G.C. n° 151 del 04.09.2014 l'Amministrazione ha avviato l'iter per l'acquisizione del Pubblico Interesse al progetto e per l'avvio delle comunicazioni di avvio del procedimento espropriativo ex artt. 9 e ss., d.p.r. 327/01 nei confronti dei privati interessati dal progetto;

che con deliberazione di C.C. n° 30 del 26.09.2014 l'Amministrazione ha accordato il Pubblico Interesse alla proposta di che trattasi;

- che l'Amministrazione Comunale con delibera di C.C. n°36/2014 ha approvato il nuovo PEF e il nuovo schema di convenzione trasmessi dal promotore con nota prot. N° 11759 del 12.11.2014 su richiesta dell'Amministrazione Comunale;

- che il progetto definitivo dell'opera ha concluso l'iter amministrativo di approvazione con l'emissione, in data 22.12.2017 Prot. n° 14806, di determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria ex art. 14 ter, legge n. 241/1990, per l'acquisizione di tutti i pareri degli Enti interessati al progetto;

- che ai sensi dell' Art. 10 della concessione stipulata tra la società affidataria del Project Financing e il Comune di Positano, il Concessionario, così come previsto nell'offerta migliorativa, si è impegnato a presentare, entro 30 giorni dalla comunicazione di approvazione del progetto definitivo, l'elaborato progettuale esecutivo.

- Che il concessionario ha regolarmente inoltrato, in data 10.05.2019 con nota prot. N° 6118, a chiusura della fase di approvazione del progetto definitivo, tutti gli elaborati esecutivi;

- che l'Amministrazione comunale con Delibera di G.C. n°92/2019 ha approvato il progetto esecutivo e il verbale di validazione del stesso sopracitato Progetto Esecutivo redatto, ai sensi dell'Art. 26 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., in data 01.07.2019 prot. N° 8413;

- che in data 25.11.2019 hanno avuto materialmente inizio i lavori per la realizzazione delle opere da parte del concessionario con ultimazione inizialmente prevista al 13.02.2022 come da concessione sottoscritta;

**COSIDERATO** che in data 23.10.2020 prot. N° 13268 la società concessionaria trasmetteva mezzo PEC una proposta di variante in corso d'opera che consentiva di aumentare l'offerta di box e posti auto coperti andando incontro alle numerose richieste dell'utenza positaneese con un aumento volumetrico inferiore al 2% del volume previsto nel progetto originario, realizzabile attraverso opere totalmente interrato e senza modifica dell'aspetto esteriore del fabbricato approvato, rientrando pertanto nei casi di esclusione di nuova autorizzazione paesistico ambientale come previsto dai punti A.15 e A.31 del DPR 31/2017;

**DATO ATTO** che con deliberazione di G.C. n° 117/2020 e con successiva delibera di C.C. n. 40/2020 l'Amministrazione Comunale ha prima approvato in linea tecnica la sopracitata variante in corso d'opera e successivamente ha provveduto ad approvare definitivamente la stessa variante che, nel rispetto dell'equilibrio economico del PEF originariamente approvato, teneva conto sia della destinazione dei nuovi posti auto derivanti dalle opere aggiuntive approvate con deliberazione di G.C. n° 117/2020 e sia della variazione della tipologia di gestione di parte dei posti auto inizialmente previsti a rotazione in posti auto da cedere in abbonamento annuale e/o pluriennale ai cittadini positanesi con tariffa agevolata, dando i seguenti indirizzi operativi al Concessionario sulle modalità di gestione dei posti auto dell'amministrazione comunale ed in particolare:

1. Un posto auto sempre libero da utilizzare per il carro funebre in occasione dei funerali;
2. 14 posti auto da lasciare a rotazione con le tariffe già stabilite nella concessione sottoscritta;
3. 50 posti auto da assegnare in abbonamento al costo mensile agevolato di 120,00 euro;
4. Gli abbonamenti dovranno essere assegnati con le seguenti priorità:
  - Ai cittadini residenti nel quartiere di Liparlati che non siano già proprietari di altri posti macchina con un massimo di un abbonamento per nucleo familiare;
  - In caso di disponibilità di posti auto dopo la prima assegnazione, ai cittadini che sono proprietari di abitazione nel quartiere di Liparlati che non siano già proprietari di altri posti macchina con un massimo di un abbonamento per nucleo familiare
  - In caso di disponibilità di posti auto dopo la seconda assegnazione, ai cittadini residenti negli altri quartieri del comune di Positano che non siano già proprietari di altri posti macchina con un massimo di un abbonamento per nucleo familiare;
  - In caso di disponibilità di posti auto dopo la terza assegnazione, a chiunque ne faccia richiesta

**DATO ATTO** che in data 15.07.2020 i lavori furono materialmente sospesi per effetto dell'ordinanza ANAS sulla Costiera Amalfitana e su richiesta dell'Amministrazione comunale al fine di tutelare la ripartenza della stagione turistica, e ripresi in data 21.09.2022, con ultimazione lavori traslata al 02.05.2022;

**DATO ATTO** che analoga sospensione dei lavori fu richiesta dall'Amministrazione Comunale, a tutela delle stagioni turistiche 2021 e 2022 e a tutela delle normali condizioni di viabilità sulla costiera amalfitana nel periodo di maggior afflusso turistico;

**DATO ATTO** che su istanza del concessionario del 28.03.2022, per tener conto della sospensione richiesta nel periodo estivo 2021 e di quella prevista per il 2022 e per tener conto dei ritardi nelle consegne delle materie prime verificatori per effetto della pandemia, fu concessa proroga di un anno ai tempi di ultimazione dei lavori fissando la data di ultimazione lavori al 02.05.2023;

**DATO ATTO** che il Concessionario con note trasmesse mezzo Pec del 02.12.2021 e del 29.07.2022 ha fatto richiesta di compensazione per effetto dell'incremento dei costi delle materie prime derivanti dal

COVID-19 da aggiungersi ai minori introiti derivanti dall'assegnazione in concessione dei 50 posti auto a prezzo agevolato (come espressamente richiesto dall'Amministrazione) ed alle maggiori spese derivanti da ulteriori specifiche richieste fatte dall'amministrazione per la realizzazione di una cabina Enel al posto di n° 2 stalli auto nonché alla realizzazione di bagni pubblici all'interno della volumetria assentita, proponendo la possibilità di una nuova variante in corso d'opera che consentisse, per il riequilibrio economico-finanziario dell'operazione, una compensazione senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione Comunale;

**DATO ATTO** che con nota trasmessa mezzo PEC in data 11.10.2022 il RUP del progetto, Ing. Raffaele Fata, riscontrava le richieste avanzate dal Concessionario, derivanti da un evento eccezionale e non prevedibile, richiedendo la predisposizione di documentazione tecnico amministrativa e contabile per poter valutare un eventuale variante al contratto di concessione che consenta un riequilibrio economico finanziario dell'opera da inserire in un nuovo PEF, senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione Comunale;

**DATO ATTO** che in data 02.11.2022 prot. N° 14148 il Concessionario trasmetteva la documentazione tecnico amministrativa e contabile della 2° Variante in corso d'opera della concessione in essere costituita da:

- Elaborato 295A32VAR22 Relazione Tecnico economica di rimodulazione del PEF
- Elaborato 295A33VAR22 Piano Economico e Finanziario (PEF) di Variante
- Elaborato 295A34VAR22 Planimetria delle superfici Pubblico e Private da Concessione;
- Elaborato 295A35VAR22 Planimetria delle nuove superfici recuperabili all'interno della volumetria esistente da concessione;
- Elaborato 295A36VAR22 Planimetria delle superfici Pubblico e Private di Variante;

Che, anche se non allegati materialmente allegati, fanno parte integrante della presente deliberazione;

**RITENUTO** che nell'elaborato 295A32VAR22, allegato alla presente, vengono riportati i dati e le motivazioni che hanno portato alla rettifica del PEF, partendo dai dati del progetto in concessione e rimodulandolo sulla base di quanto contenuto nella prima variante approvata con deliberazione di G.C. n° 117/2020 e con successiva delibera di C.C. n. 40/2020 e con quelli della 2° Variante di cui si chiede l'approvazione;

**DATO ATTO** che la Configurazione sommaria dell'autorimessa nel progetto originario (2016) così come risultante dal Piano economico e finanziario allegato alla proposta del 2016 era la seguente:

- Posti auto di proprietà pubblica: n°, 60 da cedere in gestione trentennale al concessionario
- Posti auto di proprietà Privata: n° 77 destinati alla vendita di cui n°56 box auto con dimensione media di 15 mq da vendere ad un prezzo unitario di 5350,00 €/mq e n°21 posti auto scoperti con dimensione media di 15 mq da vendere ad un prezzo unitario di 3350,00 €/mq per un totale complessivo di incasso, certificato dal PEF, di Euro 5.530.000,00 corrispondenti ad un totale di superficie vendibile (coperta e scoperta) di 1033,64 mq.
- Ascensore e spazi esterni di proprietà pubblica

**CONSIDERATO** che nell'ambito delle superfici complessive del progetto autorizzato la partizione dei 77 posti auto (coperti e scoperti) privati non risultava sempre pari alla dimensione media di 15 mq, determinando una eccedenza di superficie rispetto ai 1.033,64 mq vendibili e certificati dal PEF, per un totale di mq 424,49 ed un maggior incasso di Euro 2.271.021,50 che ovviamente doveva essere destinato ad aumentare la dotazione di superfici utili pubbliche.

**DATO ATTO** che la Configurazione finale dell'autorimessa (2° Variante 2022) così come risultanti dal Nuovo Piano economico e finanziario, diventa quindi la seguente:

1. Posti auto di proprietà pubblica n. 66, di cui 12 a rotazione e 54 da destinare ad abbonamento a prezzi calmierati (**incremento di n° 6 Posti auto**);
2. Ascensore e spazi esterni di proprietà pubblica.
3. Cabina elettrica di proprietà pubblica al piano terra (**non prevista originariamente**);
4. Ulteriori mq di Posti auto in proprietà privata (ricavati dalle variazioni delle superfici medie prima

- descritte) mq totali 424,49;
5. Ulteriori mq di Posti auto derivanti dalla esecuzione di opere di variante (2020 e 2022) mq totali 250,65;
  6. Ulteriori superfici da destinare a depositi da ricavare in superfici esistenti mq omogeneizzate 203,86
  7. Il tutto per un totale di superfici private utili pari a mq 1.912,64.
  8. Costo delle sole opere pubbliche sul totale 51,94%
  9. Costo delle sole opere private sul totale 48,06%

**DATO ATTO** che, come chiarito nel parere di funzione consultiva 51/2022 dell'ANAC, l'istanza presentata dal concessionario per il riconoscimento dei maggiori oneri sostenuti per la maggiorazione dei costi di costruzione dovuti prima al COVID -19 e poi dal conflitto in Ucraina, è di fatto in linea generale non applicabile al caso di specie, in quanto la norma introdotta dall'art. 1-septies del d.l. 73/2021, conv. in l.n. 106/2021, la cui funzione è quella di riconoscere una sorta di indennizzo all'appaltatore nel caso intervengano le condizioni indicate dalla norma...» (pareri MIMS n. 1196/2022, n.1244/2022), non risulta applicabile alle concessioni.

**DATO ALTRESI' ATTO** che il concessionario si è trovato ad affrontare l'incremento dei costi dovuti al COVID 19 ed alla guerra in Ucraina per effetto soprattutto delle sospensioni dei lavori imposte dall'Amministrazione Comunale per i periodi estivi 2020, 2021 e 2022 (sette mesi complessivi) e per fronteggiare la pandemia da COVID 19, che hanno costretto il Concessionario a rallentare i lavori ed a dover eseguire le lavorazioni delle strutture in calcestruzzo armato proprio nel periodo di maggior incremento dei costi per le materie prime (soprattutto acciai e calcestruzzi);

**CONSIDERATO** che in un rapporto di concessione pubblico/privato l'alea legata all'aspetto economico e finanziario dell'operazione, il cd. «rischio operativo», rappresenta l'elemento qualificante della stessa Concessione e il concessionario contribuisce con capitale proprio al finanziamento dell'opera e sopporta, in condizioni di normalità, il rischio di costruzione e il rischio operativo derivante dal relativo sfruttamento economico con particolare riferimento alla disponibilità dell'opera.

**DATO ATTO** che l'art. 165 comma 6 del Dlgs. 50/2016 e s.m.i. stabilisce che il verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario che incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario può comportare la sua revisione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio. La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto;

**DATO ATTO** che nel caso di specie il concessionario non si è trovato a sopportare il rischio di costruzione (tra cui quello di aumento dei costi) in condizioni di normalità ma ha avuto un notevole aggravio dei costi per effetto di situazioni impreviste e imprevedibili e a lui non imputabili ma in parte derivanti dalle richieste dell'Amministrazione che, per tutelare la forte valenza turistico ricettiva del Paese, ha costretto il concessionario ad eseguire parte delle lavorazioni necessarie alla costruzione delle opere, nel periodo di maggior costo delle materie prime, invalidando di fatto i presupposti su cui il concessionario aveva basato la corretta allocazione dei rischi è l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione che, nel caso di specie, sia inizialmente che nella proposta di variante, non prevede nessun contributo pubblico necessario per il raggiungimento dello stesso equilibrio economico-finanziario ma solo una rettifica sull'utilizzo delle superfici già realizzate.

**CONSIDERATO** che all'art. 6 nel contratto di concessione pubblico/privato viene specificato che l'intervento pubblico è volto alla realizzazione di una struttura economicamente sana, la cui sostenibilità è da rinvenire nella gestione delle aree destinate a parcheggio pubblico, nella cessione in proprietà a terzi dei posti auto e box destinati alla vendita e delle relative aree pertinenti come indicato nei grafici e nella

gestione del collegamento verticale, e che il fine di garantire l'equilibrio economico - finanziario per tutta la durata della concessione, le variazioni eventualmente richieste dalla stazione appaltante ai presupposti o condizioni di base determinanti una modifica dell'equilibrio del citato piano e delle condizioni originarie comportano la sua revisione, da attuare mediante rideterminazione delle condizioni di equilibrio, tramite la proroga del termine di scadenza della concessione nonché revisioni tariffarie. In mancanza della predetta revisione, il concessionario potrà recedere dal contratto.

**CONSIDERATO** altresì che l'art. 12 del contratto di concessione prevede che il Concessionario è tenuto a sopportare i costi relativi alle varianti in corso d'opera, fatto salvo per quanto previsto dalle cause che determinano variazioni dell'equilibrio economico e finanziario dell'investimento. Le varianti progettuali richieste dal Concedente, che comportino oneri aggiuntivi per il Concessionario, in misura rilevante, saranno a carico del Concedente, fatta salva la possibilità di rideterminare le nuove condizioni di equilibrio economico-finanziario dell'investimento e della connessa gestione

**DATO ATTO** che la proposta di 2° variante inoltrata dal concessionario mira sostanzialmente al mantenimento della realizzazione di una struttura economicamente sana rideterminando le nuove condizioni di equilibrio economico-finanziario dell'investimento senza proroga dei tempi di gestione né modifica dei parametri tariffari della connessa gestione e consentirà, attraverso un maggior importo di opere variate rispetto al progetto originario pari ad € 478.379,79 ed a un miglior sfruttamento delle superfici esistenti nel progetto originariamente approvato, il riequilibrio economico finanziario dell'opera, profondamente minato dai maggiori oneri sostenuti per effetto del forte incremento dei costi delle materie prime, senza oneri aggiunti per l'Amministrazione Comunale e con un incremento di n° 6 posti auto pubblici;

**RITENUTO** che la variante di che trattasi, essendo dovuta ad eventi imprevisi ed imprevedibili al momento della sottoscrizione della concessione, rientra nei casi di variante previsti nel contratto di concessione e rispetta quanto previsto nell'art. 175 del Dlgs. 50/2016 E S.M.I. ed in particolare le condizioni di cui al comma 1 lett. c), comma 2, e comma 7, ed in particolare :

- a) la necessità di modifica della concessione deriva da circostanze che la stazione appaltante non ha potuto prevedere utilizzando l'ordinaria diligenza;
- b) la modifica della concessione non altera la natura generale della concessione stessa che resta pressoché invariata rispetto alle % di ripartizioni tra pubblico e privato, senza proroga dei tempi di gestione né modifica dei parametri tariffari della connessa gestione;
- c) l'aumento di valore non eccede complessivamente il 50 per cento del valore della concessione iniziale, inteso come valore quale risultante a seguito dell'aggiudicazione delle opere o dei servizi o delle forniture oggetto di concessione ( 43%)
- d) La modifica della concessione non è da considerare sostanziale, in quanto:
  - o non introduce condizioni che, ove originariamente previste, avrebbero consentito l'ammissione di candidati - diversi da quelli inizialmente selezionati o l'accettazione di un'offerta diversa da quella accettata, oppure avrebbero consentito una maggiore partecipazione alla procedura di aggiudicazione;
  - o non altera l'equilibrio economico della concessione a favore del concessionario in modo non previsto dalla concessione iniziale;
  - o non estende l'ambito di applicazione della concessione che resta praticamente inalterata;

**RITENUTO** che l'approvazione della modifica al contratto di concessione di che trattasi risulta necessaria al fine di riportare, per il rapporto concessorio in esecuzione, il giusto equilibrio economico finanziario necessario al completamento di un'opera economicamente sana;

**RITENUTO** che con deliberazione di G.C. n° 177/2022 si è proceduto all'approvazione preliminare del sopracitato progetto di 2° variante demandando l'approvazione definitiva ad apposita deliberazione di C.C. ;

**VISTI:**

- Lo Statuto Comunale;

- Il Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e Servizi e della Dotazione Organica;
- Il D.lgs. 50 /2016 e s.m.i.;
- la deliberazione di G.C. n° 117/2020 di approvazione in linea tecnica della variante di che trattasi;

**VISTO** il parere preventivo favorevole di regolarità tecnica, rilasciato dal Responsabile di Area, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

### **PROPONE**

Per quanto specificato in premessa :

- **Di prendere atto** della deliberazione di G.C. n° 177/2022 con la quale si è proceduto all'approvazione preliminare del sopracitato progetto di 2° variante in corso d'opera al progetto denominato *"intervento per la realizzazione di un parcheggio sulla Via G. Marconi, con impianto di collegamento meccanizzato alla strada per il cimitero"*;
- **Di Dare Atto** che l'art. 165 comma 6 del Dlgs. 50/2016 e s.m.i. stabilisce che il verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario che incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario può comportare la sua revisione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio. La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto;
- **Di dare atto** che la proposta di 2° variante inoltrata dal concessionario mira sostanzialmente al mantenimento della realizzazione di una struttura economicamente sana rideterminando le nuove condizioni di equilibrio economico-finanziario dell'investimento senza proroga dei tempi di gestione ne modifica dei parametri tariffari della connessa gestione e consentirà, attraverso un maggior importo di opere variate rispetto al progetto originario pari ad Euro 478.379,79, ed a un miglior sfruttamento delle superfici esistenti nel progetto originariamente approvato, il riequilibrio economico finanziario dell'opera, profondamente minato dai maggiori oneri sostenuti per effetto del forte incremento dei costi delle materie prime, senza oneri aggiunti per l'Amministrazione Comunale e con un incremento di n° 6 posti auto pubblici;
- **Di dare atto** che la variante di che trattasi, essendo dovuta ad eventi imprevisti ed imprevedibili al momento della sottoscrizione della concessione, rientra nei casi di variante previsti nel contratto di concessione e rispetta quanto previsto nell'art. 175 del Dlgs. 50/2016 E S.M.I. ed in particolare le condizioni di cui al comma 1 lett. c), comma 2, e comma 7, ed in particolare:
  - a) la necessità di modifica della concessione deriva da circostanze che la stazione appaltante non ha potuto prevedere utilizzando l'ordinaria diligenza;
  - b) la modifica della concessione non altera la natura generale della concessione stessa che resta pressoché invariata rispetto alle % di ripartizioni tra pubblico e privato, senza proroga dei tempi di gestione ne modifica dei parametri tariffari della connessa gestione;
  - c) l'aumento di valore non eccede complessivamente il 50 per cento del valore della concessione iniziale, inteso come valore quale risultante a seguito dell'aggiudicazione delle opere o dei servizi o delle forniture oggetto di concessione ( 43%)
  - d) La modifica della concessione non è da considerare sostanziale, in quanto:
    - non introduce condizioni che, ove originariamente previste, avrebbero consentito l'ammissione di candidati -diversi da quelli inizialmente selezionati o l'accettazione di un'offerta diversa da quella accettata, oppure avrebbero consentito una maggiore partecipazione alla procedura di aggiudicazione;

- non altera l'equilibrio economico della concessione a favore del concessionario in modo non previsto dalla concessione iniziale;
  - non estende l'ambito di applicazione della concessione che resta praticamente inalterata;
- **Di approvare in via definitiva** la proposta di 2° Variante in corso d'opera della concessione in essere, inoltrata del concessionario in data 02.11.2022 prot. N° 14148 costituita da:
    1. Elaborato 295A32VAR22 Relazione Tecnico economica di rimodulazione del PEF
    2. Elaborato 295A33VAR22 Piano Economico e Finanziario (PEF) di Variante
    3. Elaborato 295A34VAR22 Planimetria delle superfici Pubblico e Private da Concessione;
    4. Elaborato 295A35VAR22 Planimetria delle nuove superfici recuperabili all'interno della volumetria esistente da concessione;
    5. Elaborato 295A36VAR22 Planimetria delle superfici Pubblico e Private di Variante;
  - 6. che, anche se non materialmente allegati, fanno parte integrante della presente deliberazione allegando materialmente alla presente il solo Elaborato 295A33VAR22 Piano Economico e Finanziario (PEF) di Variante  
”
- Di rendere la deliberazione immediatamente eseguibile;



**Il Sindaco  
Dott. Giuseppe Guida**

**Parere tecnico favorevole espresso  
ai sensi D Lgs. 267/2000**

**Il Responsabile del Settore Tecnico  
Ing. Raffaele Fata**





# COMUNE DI POSITANO

Provincia di Salerno



**INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO SULLA VIA GUGLIELMO MARCONI CON IMPIANTO DI COLLEGAMENTO MECCANIZZATO ALLA STRADA PER IL CIMITERO – PROJECT FINANCING EX ART. 153, COMMA 19 DEL D.LGS. N° 163/2006 E S.M.I.**



## PROGETTO DI VARIANTE ED ADEGUAMENTO

<b>VA-02</b>	<b>PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO DI VARIANTE</b>
	<b>Concessionario : G.E.M.A.R. s.p.a.</b>

## Relazione illustrativa

### 1) Premessa

---

La presente proposta in “Project Financing” ha per oggetto la realizzazione di un’infrastruttura d’interesse strategico per la mobilità veicolare nel Comune di Positano. Il progetto che qui si propone riguarda la realizzazione di un parcheggio multipiano in un’area posta a ridosso della S.S. 163 – Via Guglielmo Marconi. L’intervento è conforme alla previsione del PRG ed integra un modello di accessibilità e di sosta ispirato alla creazione di una serie di parcheggi di relazione fuori dal centro abitato (lungo la statale), allo scopo di decongestionare la viabilità del centro abitato. All’autorimessa è strettamente associata la realizzazione di un percorso meccanizzato di connessione con il sovrastante tratto viario di Via Li Parlati.

L’area individuata per la realizzazione dell’infrastruttura è quella lungo la strada costiera catastalmente al Foglio n° 7 con nn. di Part.lla 86, 1233 e 1558 .

Le aree interessate dall’intervento non risultano nella disponibilità dell’Ente e dovranno quindi essere oggetto di specifica procedura di esproprio.

Il bacino di utenza è di tipo residenziale/turistico e la struttura avrà una funzione d’uso di servizio all’area cimiteriale.

L’accesso alla struttura sarà garantito dalla realizzazione di un percorso in tunnel con al terminale un blocco ascensore, avente funzione di collegamento con la superiore Via Li Parlati, al fine di connettere rapidamente il sito con il contesto posto a monte e costituito dalla limitrofa area cimiteriale.

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 30 anni per la gestione dei posti auto a rotazione. Tale periodo di concessione sarà preceduto da 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 aree destinate a parcheggio auto a rotazione per il periodo di concessione ipotizzato, e l'alienazione di posti auto (box e posti auto scoperti) 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. In questa valutazione gioca un ruolo determinante la durata della concessione in gestione delle strutture produttive realizzate.

## ***2) Il dimensionamento***

---

L'intervento complessivo persegue lo scopo di incrementare la dotazione infrastrutturale del territorio e migliorarne il sistema della mobilità, con specifico riferimento alla limitrofa area del Cimitero, oggi di difficile accesso. Si prevede la realizzazione di una autorimessa in parte interrata e in parte in elevazione, con doppio accesso di ingresso/uscita dalla Via G. Marconi, sfruttando l'area scesa posta in adiacenza con la strada e compresa tra 2 edifici.

Il sistema di parcheggio è in parte di tipo tradizionale a stalli a spazio ed in parte di tipo box auto. In corrispondenza del confine a valle del lotto verrà predisposto l'ingresso al tunnel che condurrà al blocco ascensore destinato a collegare il parcheggio con la soprastante Via Liparlati (zona cimiteriale). Ascensore che avrà funzione di movimentazione persone e merci.

**Tab. a) Dettaglio consistenze intervento (in evidenza le variazioni rispetto al PEF 2016)**

<b>INVESTIMENTI e FINANZIAMENTI</b>			
<b>PREVISIONE COSTO</b>			
	Mq	€/mq	TOT
Ascensore			650.000
Ripristino Viabilità	380,00	100,00	38.000
Parcheggio box terzo interrato	874,00	700,00	611.800
Parcheggio box secondo interrato	881,00	700,00	616.700
Parcheggio box/posti auto primo interrato	881,00	675,00	594.675
Parcheggio rotazione piano terra	867,00	600,00	520.200
Parcheggio rotazione 1 piano	748,00	600,00	448.800
Parcheggio rotazione 2 piano	657,00	550,00	361.350
Parcheggio rotazione 3 piano	605,00	550,00	332.750
Parcheggio rotazione 4 piano	540,00	500,00	270.000
Parcheggio a rotazione 5 piano	465,00	500,00	232.500
Parcheggio a rotazione 5 piano	323,00	500,00	161.500
Intercapedine 6 piano	290,00	300,00	87.000
Sistemazioni Esterne	680,00	100,00	68.000
<b>Totale costo di costruzione 2015</b>		<b>6375</b>	<b>4.993.275</b>
<b>INCREMENTO COSTI DI COSTRUZIONE (vedi relazione tecnica di rimodulazione)</b>			<b>2.197.394,11</b>
Consulenze e spese tecniche	5%		359.533
Costo di esproprio - permuta			115.000
<b>TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE</b>			<b>7.665.202,57</b>

### 3) Analisi della fattibilità finanziaria

#### 3.1 Assunzioni del modello finanziario

Le ipotesi alla base della costruzione del modello finanziario di valutazione della convenienza economico finanziaria dell'opera sono di seguito riportate e attribuiti alla data di redazione del presente documento:

**Tab. b) Ipotesi finanziarie del modello (in evidenza le variazioni rispetto al PEF 2016)**

<b>TAVOLA SINOTTICA DELLE VARIABILI</b>		
<b>IPOTESI DEL PIANO</b>		
Tasso attivo PFN a breve	0,01%	
Tasso passivo PFN a breve	1,340%	Euribor 3 mesi
Spread su tasso passivo	2,50%	
Aliquota IRES	24,00%	
Aliquota IRAP	4,97%	
Giorni medi di incasso clienti	60	solo cessione superficiali
Giorni medi di pagamento fornitori	60	
Aliquota IVA investimenti	10%	
Aliquota IVA gestione	22%	
Tasso passivo su VAT facility	5,00%	
Tasso passivo su mutui m/l termine	5,00%	
Durata preammortamento fin	2	
Durata del finanziamento m/l termine	10	
<b>Parametri di Valutazione Wacc (Costo Medio Ponderato del Capitale): fonte:</b>		
Tasso privo di rischio (BTP 30y)	4,250%	rendimento lordo Asta Btp 30y del 15/06/2022
Premio per il rischio di mercato	6,420%	Damondaran Total ERP italia 2022 jen 15
Costo del debito	5,000%	
Beta (benchmark aziende settore edile)	0,8129	Beta Adjusted (formula di blume**)

○ Periodo di costruzione

Il cronoprogramma dell'intervento prevede un tempo complessivo di realizzazione dell'intero parcheggio distribuito su 36 mensilità. Per questo motivo l'avvio della gestione viene ipotizzato nell'esercizio 2022, primo anno di attività.

○ Periodo di concessione

I ricavi della gestione, rappresentati dalla gestione di:

- 12 posti auto a rotazione con tariffazione oraria;
- 53 posti auto in abbonamento, con canone mensile;
- un ascensore per il trasporto di persone e merci;
- dalla vendita di 1.912,64 mq di superficie lorda, divisa tra box auto e superfici destinate a deposito (per un totale di 313,63 mq omogeneizzati con un opportuno coefficiente pari al 65% del valore unitario di riferimento convenzionato).

La cessione delle aree in proprietà è prevista, entro gli otto esercizi dalla realizzazione dal collaudo dell'opera (considerando le dinamiche finanziarie connesse alla stipula di un preliminare e successivo saldo all'atto di cessione). Difatti gli acconti sono già stati contabilizzati dal 2020 per complessivi € 1.366.793 e appostati nella relativa tabella dell'allegato finanziario (Tab 2 – tariffe occupazione).

Il modello finanziario è sviluppato su un orizzonte temporale di 33 anni, comprensivo dei 36 mesi di realizzazione dell'opera, valutando una ipotesi di gestione dell'opera al fine di garantire la sostenibilità finanziaria ed economicità della stessa.

○ Considerazioni fiscali

I costi di realizzazione indicati sono considerati al netto dell'IVA. La stessa sconta un'aliquota del 10% sugli investimenti, e del 22% sulle vendite e prestazioni. I box ed i posti auto alienati scontano un'aliquota Iva agevolata (per semplicità valutata al 10%, anche se in presenza di requisiti soggettivi dell'acquirente potrebbe essere il 4%).

○ Tasso di crescita previsto

I ricavi ed i costi di gestione saranno, rivalutati in funzione del 75% dell'andamento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati che rispetto al PEF 2016 per l'intervento in oggetto sarà legato alle previsioni Banca

d'Italia di lungo periodo. A tale riguardo la bolla inflattiva, alimentata in misura considerevole dalla spesa energetica delle famiglie nel corso del 2022, si esaurirà a partire dal 2023 ritornando a tassi previsionali nell'intorno del 2%, per il 2024 (fonte Banca d'Italia – "Inflazione e tassi di interesse a lungo termine" Intervento di Ignazio Visco Governatore della Banca d'Italia – Milano 16 giugno 2022). Nell'adozione di un parametro di riferimento nel modello trentennale si è considerato quindi un tasso di crescita dei prezzi del 2% annuo.

### **3.2 Costi d'investimento e Copertura finanziaria**

Il **costo d'investimento** previsto ammonta complessivamente a euro 7.665.202 e comprende la realizzazione delle opere edili, degli impianti generali e specifici, dei collegamenti pedonali, oltre finiture ed arredo urbano e spese tecniche, totalmente a carico della società veicolo. L'intervento previsto si articola complessivamente in tre annualità.

L'intervento originariamente previsto è stato oggetto di revisione in aumento per € 2.197.394 a causa delle variazioni determinate dalla concedente nel 2020, dell'adeguamento dei prezzi connessi alla crisi pandemica e delle compensazioni necessarie al riequilibrio economico-finanziario (vedi relazione di accompagnamento alla proposta di rimodulazione).

L'aumento complessivo, comprendente anche i costi di realizzazione di ulteriori nuove superfici – oggetto della proposta di variante 2022, ammontano ad € 2.307.251,51 ( vedi relazione di accompagnamento alla proposta di rimodulazione).

Le variazioni complessive rapportate all'intervento originario rispettano le indicazioni di cui agli articoli 165, comma 2, e 180, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, a tenore dei quali «[...] *In sede di gara l'amministrazione aggiudicatrice può stabilire anche un prezzo consistente in un contributo pubblico ovvero nella cessione di beni immobili. Il contributo, se funzionale al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario, può essere riconosciuto mediante diritti di godimento su beni immobili nella disponibilità dell'amministrazione aggiudicatrice la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente connessa all'opera affidata in concessione. In ogni caso, l'eventuale riconoscimento del prezzo, sommato al valore di eventuali garanzie pubbliche o di ulteriori meccanismi di finanziamento a carico della*

pubblica amministrazione, non può essere superiore al quarantanove per cento del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari».

**Tabella C) Costo complessivo dell'intervento con adeguamento 2020-2022**

	PROGETTO 2016				VARIANTE 2022			
	S. Pubbliche	S. Private	Costo op.pubbliche	Costo op.private	S. Pubbliche	S. Private om. Nette	Costo op.pubbliche	Costo op.private
Q=-12,40	-	874,00	-	611.800,00	-	891,00	-	632.610,00
Q=-9,70	-	881,00	-	616.700,00	-	880,89	-	625.431,90
Q=-7,00	-	881,00	-	594.675,00	-	851,91	-	613.375,20
Q=-4,30	843,00	24,00	505.800,00	14.400,00	-	803,30	-	666.739,00
Q=-1,60	718,00	30,00	430.800,00	18.000,00	876,99	153,97	727.901,70	122.795,10
Q=+2,00	657,00	-	361.350,00	-	804,62	-	651.742,20	-
Q=+4,70	605,00	-	332.750,00	-	670,11	103,16	539.438,55	81.043,80
Q=+7,40	540,00	-	270.000,00	-	671,57	69,20	537.256,00	54.206,00
Q=+10,10	-	465,00	-	232.500,00	45,02	517,91	33.765,00	373.932,50
Q=+12,80	-	323,00	-	161.500,00	45,35	278,66	32.198,50	196.908,47
Q=+15,50	-	290,00	-	87.000,00	-	97,25	-	68.077,10
Q=+18,50	-	-	-	-	-	29,59	-	20.716,15
Sist. esterne	680,00	-	68.000,00	-	680,00	-	235.031,94	-
Asc.e tunnel	150,00	-	650.000,00	-	150,00	-	912.500,00	-
Riprist. viabilità	380,00	-	38.000,00	-	380,00	-	65.000,00	-
<b>Totale</b>	<b>4.573,00</b>	<b>3.768,00</b>	<b>2.656.700,00</b>	<b>2.336.575,00</b>	<b>4.323,66</b>	<b>4.676,84</b>	<b>3.734.833,89</b>	<b>3.455.835,22</b>
<b>Rapp. Pub/Priv.</b>			<b>53,21%</b>	<b>46,79%</b>			<b>51,94%</b>	<b>48,06%</b>
			<b>Totale costi dire</b>	<b>4.993.275,00</b>			<b>Totale costi dire</b>	<b>7.190.669,11</b>
			Spese tecniche	249.663,75			Spese tecniche	359.533,46
			Espropri	115.000,00			Espropri	115.000,00
			<b>Totale</b>	<b>5.357.938,75</b>			<b>Totale</b>	<b>7.665.202,57</b>

Le aree oggetto di cessione dei diritti di proprietà sono trattate alla stregua di beni merce valutando annualmente il valore delle rimanenze al costo di produzione.

**Tabella d) Quadro economico e tempistica intervento**

Costi d'investimento fissi	Totale €/000	Anno -2	Anno -1	Anno 0
Aree Pubbliche destinate alla gestione	3.752,81	1.126	1.313	1.313
Superfici destinate alla cessione	3.437,86	1.031	1.203	1.203
<b>Totale costi di realizzazione</b>	<b>7.190,669</b>	<b>2.157</b>	<b>2.517</b>	<b>2.517</b>
Spese tecniche (progettazione, sicurezza, collaudi)	167,90	50	59	59
Imprevisti (costi non previsti a budget)	0,00	-	-	-
Spese per l'amministrazione (max 2,5% investimenti)	191,63	192	-	-
Espropri	115,00	115	-	-
Contributo pubblico	0,00	-	-	-
<b>Totale costi d'investimento fissi</b>	<b>7.665,20</b>	<b>2.514</b>	<b>2.576</b>	<b>2.576</b>
<b>di cui ammortizzabili</b>	<b>4.000,47</b>	<b>1.312</b>	<b>1.344</b>	<b>1.344</b>

Le spese tecniche, gli espropri e le spese per l'amministrazione (2,5% max dell'importo dell'investimento) sono capitalizzate sull'intervento al pari degli altri beni strumentali, in quanto direttamente imputabili al piano di funzionalizzazione delle strutture a parcheggio.

La **copertura finanziaria** del fabbisogno scaturente dal programma

d'investimento previsto è garantita con mezzi propri per un importo complessivo di € 5.165.190 (Patrimonio netto) e finanziamento bancario per € 2.500.000 (Senior Debt). Il tasso d'interesse previsto è pari al 5,00%, allineato a quello attuale di mercato, con una durata pari a 10 anni, più un periodo di preammortamento di 12 mesi.

La parte di capitale proprio è stata quantificata in base alle necessità di copertura dei fabbisogni finanziari complessivi, del giusto rapporto d'indebitamento bancario e rendimento atteso dagli azionisti.

Il fabbisogno finanziario generato dal progetto non riguarda esclusivamente il completamento delle opere previste, emergono invero necessità di cassa legate alla dilazione degli incassi da cessione dei posti auto (box e posti auto) 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.

**Tabella e) Copertura finanziaria del fabbisogno da investimento**

Copertura Costi d'investimento	Totale	Anno -2	Anno -1	Anno 0
Totale costi d'Investimento	7.665,203			
% Equity	67,39%	35,00%	35,00%	30,00%
% finanziamento Bancario m/l termine	32,61%	30,00%	35,00%	35,00%
Equity	5.165,20	1.808	1.808	1.550
Finanziamento 1 (10 y)	2.500,00	750	875	875

### 3.3. Domanda di parcheggio/ascensore e Ricavi di gestione

La domanda di parcheggio dell'area interessata dall'intervento trova riscontro nella Relazione al PRG e nelle Norme di Attuazione (anno 2004), che ne quantificava il numero e la tipologia in maniera puntuale e prudentiale (data la crescita del numero complessivo di auto residenziale e di transito registrata in quest'ultimo decennio).

Il sistema di parcheggi in cui si inserisce l'intervento proposto nasce dalla volontà di rendere accessibile il centro abitato alle sole auto dei residenti, fermando le autovetture all'altezza della statale. Il fabbisogno di spazi di sosta, è calcolato nel P.R.G. ed è riepilogato nella seguente tabella:

	Pertinenziali	Relazione	Totale
FABBISOGNO PARCHEGGI PRG	2.200	1.590	3.790

Il dimensionamento dell'intervento, descritto nel paragrafo 2) rientra

pianamente nella stima dei fabbisogni individuati in P.R.G.

I ricavi di gestione riguardano le seguenti tipologie:

- a. gestione dei n. 54 posti auto in abbonamento;
- b. gestione dei n. 12 posti auto a rotazione;
- c. gestione dell'ascensore di collegamento per uso persone e merci sia in salita che in discesa;
- d. da iniziale cessione dei diritti di proprietà per 1.033,64 mq.
- e. da cessione di ulteriori mq 879,00 di superfici adibite a posti auto e superfici adibite a deposito ( queste ultime omogeneizzate al posto auto mediante un coefficiente pari al 65%), reperite tra quelle già realizzate e realizzabili in più, anche mediante utilizzo di superfici già esistenti a cui attribuire nuova destinazione d'uso.

Questi ultimi, lettera c. e d., verranno rappresentati in conto economico, attraverso il meccanismo di prenotazione, acconto e saldo vendite in uso nel settore, a partire dal primo esercizio di gestione (a ultimato collaudo dell'opera). In maniera prudenziale, data l'attuale crisi del settore edilizio ed immobiliare in genere, si è considerata la possibilità di spalmare su un periodo di otto annualità la vendita e gli incassi delle strutture da cedere in proprietà.

L'importo complessivo da cessione è di euro 10.232.650.

La prima categoria di ricavi, lettera a. e b., è gestita invece attraverso le seguenti tariffe:

- parcometro tariffa oraria unica euro 2,50 /ora – (n. 12 posti auto);
- abbonamenti mensili a prezzi convenzionati pari a € 120/mese - (n. 54 posti auto) per durata massima di trent'anni , pari alla durata di concessione;
- ascensore transito persone tariffa differenziata: euro 1,00/transito ( salita o discesa) residenti - euro 2,00/transito in salita o discesa (i flussi ipotizzati sono distribuiti tra le due categorie rispettivamente nell'ordine del 70% / 30%);
- ascensore transito merci in salita e discesa: euro 0,075 / Kg.

Il prospetto tariffario, con i tassi di occupazione previsti e meglio esplicitati nell'allegato finanziario (*vedi Allegato Finanziario: Tab.2- Ricavi\_Tariffe*), consente un flusso in entrata a regime dalla gestione di circa € 74.979.

La seconda categoria di ricavi è riferibile alla cessione dei diritti di proprietà (box e posti auto), i cui flussi finanziari sono distribuiti nel tempo, grazie alle diverse fasi di incasso, dall'inizio dei lavori fino al decimo anno di concessione.

Il prezzo di cessione delle superfici realizzate è previsto in euro 5.350 €/mq , così come stabilito nella convenzione del 07/02/2019, in linea con la valutazione di mercato,. La cessione dei diritti di proprietà contribuisce, insieme all'apporto di mezzi propri, all'equilibrio finanziario a breve della fase d'investimento.

**Tabella f) Sistema tariffario e Ricavi di Gestione (in evidenza le variazioni rispetto al PEF 2016)**

RICAVI DI GESTIONE			G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	
tariffa lorda ascensore transito residenti	1,00	gg mese)	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608	passaggi/mese
tariffa lorda ascensore transito non residenti	2,00	gg mese)	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	
tariffa lorda ascensore transito merce	0,075	mese)	7440	6720	16740	21600	27900	28800	31620	33480	27000	18600	7200	7440	
tariffa lorda parcheggio	2,50	gg mese)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	ore/mese
canone mensile posti auto in convenzione residenti	120,00														
ariffa IVA esclusa			G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	media annua
N.1 PAX RESIDENTE ASCENSORE - uso pubblico	1	0,82													0,00%
N.1 PAX NON RESIDENTE ASCENSORE - uso pubblico	1	1,64													
KG 1 MERCE ASCENSORE - uso pubblico	1	0,06													
N. posti auto a rotazione PARK ORARIO - RIDUZIONE	12	2,05	10%	10%	10%	25%	50%	60%	80%	80%	60%	50%	10%	10%	37,92%
N. posti auto a rotazione P1 PARK ABBONAMENTI - V	24		10%	10%	20%	40%	60%	80%	80%	80%	60%	50%	10%	10%	42,50%
N. posti auto a rotazione P2 PARK ABBONAMENTI - V	16	98,36	10%	10%	20%	40%	60%	80%	80%	80%	60%	50%	10%	10%	42,50%
N. posti auto a rotazione P3 PARK ABBONAMENTI - V	14		10%	10%	20%	40%	60%	80%	80%	80%	60%	50%	10%	10%	42,50%
Previsione di incassi mensili															
Parcheggio			G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	Ricavi Annui
ASCENSORE PUBBLICO TR			498	498	498	498	498	498	498	498	498	498	498	498	5.980
ASCENSORE PUBBLICO TR			426	426	426	426	426	426	426	426	426	426	426	426	5.115
ASCENSORE PUBBLICO TR			457	413	1.029	1.328	1.715	1.770	1.944	2.058	1.660	1.143	443	457	14.418
N. posti auto a rotazione PAF			492	492	492	1.230	2.459	2.951	3.934	3.934	2.951	2.459	492	492	22.377
N. posti auto a rotazione P1 F			236	236	472	944	1.416	1.889	1.889	1.889	1.416	1.180	236	236	12.039
N. posti auto a rotazione P2 F			157	157	315	630	944	1.259	1.259	1.259	944	787	157	157	8.026
N. posti auto a rotazione P3 F			138	138	275	551	826	1.102	1.102	1.102	826	689	138	138	7.023
<b>TOTALE INCASSI mensili</b>			<b>2.405</b>	<b>2.361</b>	<b>3.508</b>	<b>5.607</b>	<b>8.286</b>	<b>9.895</b>	<b>11.052</b>	<b>11.166</b>	<b>8.722</b>	<b>7.183</b>	<b>2.390</b>	<b>2.405</b>	<b>74.979</b>

**Tabella g) Cessione AREE / dilazione pagamenti (in evidenza le variazioni rispetto al PEF 2016)**

RICAVI DA CESSIONE AREE															
Previsioni incidenza vendita posti auto	Su mq	Pv (iva esclusa)	Ricavi	SUPERFICI EQUIVALENTI COME DA PEF 2016 MQ 1.033 - PER COMPLESSIVI 5.530.000 EURO											
Box auto vendita P-4/P-3/P-2/P-1/P0	1.033,64	5.350,03	5.530.000												
Box auto vendita P2/P3/P4/P5	675,14	5.350	3.611.999	SUPERFICI EQUIVALENTI RIMODULATE CON VARIANTE 2022 MQ 879											
VARIAZIONE NUOVE SUPERFICI 2020-2022 (MQ)	203,86	5.350	1.090.651												
<b>Totale</b>			<b>10.232.650</b>												
1° anno gestione															
Previsione incassi annui totali	Su mq	Totale	Anno -2	Anno -1	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7			
Box auto vendita P-4/P-3/P-2/P-1/P0	1033,64	5.530.000	36.867	184.333	350.233	396.316	764.982	1.281.114	1.115.214	866.365	442.399	92.166			
VARIAZIONE NUOVE SUPERFICI 2020-2022	879,00	4.702.650	31.351	156.755	297.835	337.024	650.535	1.089.450	948.370	736.750	376.213	78.378			
<b>Totale</b>		<b>10.232.650</b>	<b>68.218</b>	<b>341.088</b>	<b>648.068</b>	<b>733.340</b>	<b>1.415.517</b>	<b>2.370.564</b>	<b>2.063.584</b>	<b>1.603.115</b>	<b>818.612</b>	<b>170.544</b>			
1° anno gestione															
Coefficienti di ripartizione annua vendite	Su mq	Totale	Anno -2	Anno -1	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7			
Box auto vendita P-4/P-3/P-2/P-1/P0	1033,64	100,0%	10,0%	10,0%	5,0%	25,0%	20,0%	20,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
VARIAZIONE NUOVE SUPERFICI 2020-2022	879,00	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	25,0%	20,0%	20,0%	10,0%	0,0%	0,0%			
Coefficienti di ripartizione annua incassi		Totale	7%	7%	3%	25%	22%	20%	13%	3%	0%	0%			
incasso preliminare		10,0%	68.218	68.218	34.109	255.816	221.707	204.653	136.435	34.109	-	-			
incasso contratto		40,0%		272.871	272.871	136.435	1.023.265	886.830	818.612	545.741	136.435	-			
incasso rateizzato		50,0%			341.088	341.088	170.544	1.279.081	1.108.537	1.023.265	682.177	170.544			
			<b>68.218</b>	<b>341.088</b>	<b>648.068</b>	<b>733.340</b>	<b>1.415.517</b>	<b>2.370.564</b>	<b>2.063.584</b>	<b>1.603.115</b>	<b>818.612</b>	<b>170.544</b>			

### 3.2. Costi d'esercizio

Il regolare ed efficiente funzionamento dell'infrastruttura comporta la previsione di alcune tipologie di costo legate alla operatività gestione:

**Tabella h) Sintesi costi d'esercizio**

TAVOLA SINOTTICA DELLE VARIABILI				
<b>COSTI D'ESERCIZIO</b>				
Tasso di crescita annua dei costi		1,875%		
Tasso di crescita annua dei ricavi		1,875%		
Adeguamento annuo salariale dei ricavi		1,875%		
<b>Costi di gestione</b>	<b>Anno 0</b>	<b>Anno 1</b>	<b>Anno 2</b>	<b>Anno 3</b>
Spese amministrative/Consulenze varie	5.198	1.423	5.939	11.575
Consumi ed energia		10.000	10.188	10.379
Pulizia e sorveglianza		7.500	7.641	7.784
Lavoro		20.611	20.998	21.391
Manutenzione ordinaria		80.009	81.509	83.038
Manutenzione straordinaria				
Assicurazione		3.188	3.247	3.308

✓ **Costi per servizi** (vedi Allegato Finanziario: Tab. 3a\_servizi) comprendono:

- costi di manutenzione, per il mantenimento dello stato di efficienza delle strutture e degli impianti parcheggio, calcolato come percentuale del costo delle opere in gestione, variabile nel periodo concessorio in relazione alla graduale usura degli impianti e delle opere;
- costi di assicurazione per le aree adibite a parcheggio, parametrizzati al valore dell'opera;
- spese amministrative e di consulenza (legale, commerciale e fiscale), legate al volume dei ricavi annui;
- pulizia e sorveglianza, commisurato al fatturato;
- spese di marketing, legate alla puntuale informazione dei clienti residenti e dei turisti, riguardo i servizi offerti.
- Costi di manutenzione straordinaria, il piano di manutenzione prevede degli interventi sulla struttura realizzata di tipo straordinario, al 10° ed al 20° anno di concessione. Gli interventi sono capitalizzati e destinati a garantire il perfetto stato di funzionamento e manutenzione a fine concessione.

✓ **Consumi ed energia**, di scarsa entità e dimensionati al funzionamento degli impianti e dell'illuminazione

✓ **Costo del Personale** (vedi Allegato Finanziario: tab.3c\_lavoro), per il buon funzionamento delle strutture in concessione è previsto l'impiego delle

seguenti unità lavorative, legate in particolare alle funzioni di guardiania ed amministrative:

**Tabella i) dettaglio occupazione**

COSTO DEL LAVORO - addetti a regime						
Figure professionali	num. Addetti	mesi retributivi	costo anno / addetto			retribuzione
	numero addetti		retr. netta	contributi	Tfr	
addetto amministrativo full time	1	12	15.000,00	4.500	1.111	20.611
<b>Totali</b>	<b>1</b>					<b>20.611</b>
<b>Totale ULA</b>	<b>1,00</b>	retr. Media annua	<b>15.000</b>			

Gli utili netti di periodo si basano sulle ipotesi previsionali di costi e dei ricavi operativi formulate, con l'aggiunta degli elementi derivanti dalla gestione non caratteristica (vedi Allegato Finanziario: tab.B\_bilanci\_CE\_SP\_RF), quali:

✓ **Ammortamenti** (vedi Allegato Finanziario: tab.4\_immobilizzazioni): sono calcolati in base alla natura degli investimenti effettuati e sono legati a coefficienti di ammortamento rapportati alla durata della concessione. Nel caso specifico si è proceduto alla individuazione dei costi di realizzazione afferenti la struttura in gestione per 30 anni con coefficiente del 3,33%. Secondo i principi contabili elaborati dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti, l'ammortamento rappresenta la ripartizione del valore di un'immobilizzazione tecnica tra gli esercizi della sua vita utile e che, fiscalmente, la vita utile del bene viene determinata da coefficienti stabiliti con decreto del Ministro delle finanze previsti per categorie di beni omogenei in base al normale periodo di deperimento e consumo nei vari settori produttivi (cfr. art. 67 del citato T.U.I.R.). Le manutenzioni straordinarie saranno da effettuare ad onere del concessionario periodicamente, e capitalizzate in relazione alla loro durata utile. Le stesse saranno commisurate al valore delle opere strumentali realizzate e cadenzate nel rispetto del piano di manutenzione, al fine di garantire la piena efficienza della struttura e garantirne il buono stato di funzionamento alla fine della concessione.

**Tabella I) piano delle manutenzioni**

PIANO DELLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE			
OSTO INTERVENTO strumentale	ADEGUAMENTI	DECENNALE	IMPORTO/000
4.000.463	2,0%	2.030	80.009
		2.040	88.687
		2035	98.305
		2.050	98.305
PIANO DELLE MANUTENZIONI ORDINARIE			
OSTO INTERVENTO strumentale	INCIDENZA ADEGUAMENTI	CADENZA ANNUALE	IMPORTO/000
4.000.463	2,00%	1° - 5° ANNO	80.009
	2,25%	6° - 10° ANNO	90.010
	2,50%	11° -15° ANNO	100.012
	2,75%	16° -25° ANNO	110.013

✓ **Oneri e Proventi finanziari** (vedi Allegato Finanziario: tab.6\_OPfin): sono gli elementi derivanti dalla gestione finanziaria complessiva (di lungo e breve periodo) ed evidenziano il peso relativo degli oneri sul finanziamento per il credito IVA e sul mutuo a m/l termine.

✓ **Imposte** (vedi Allegato Finanziario: tab.7\_imposte): In questa voce viene calcolato il carico fiscale della Società secondo la normativa tributaria attualmente vigente che prevede per le società l'aliquota IRES del 24,00 e dell'IRAP al 4,97%. L'imposizione indiretta considerata e le relative modalità di trattamento nel corso della gestione operativa (ad es. le opzioni per la gestione dell'IVA sugli investimenti) sono state elaborate sulla base informativa del DPR 633/72 e le successive circolari interpretative.

#### **4) Valutazione del progetto**

---

##### **4.1 Indici di fattibilità** (vedi Allegato Finanziario: tab.D\_indicatori di progetto)

Le previsioni economico - finanziarie prospettate sono risultato di un modello di gestione attento agli aspetti qualitativi e quantitativi della gestione dell'opera infrastrutturale realizzata (costi di realizzazione, qualità dei servizi pubblici erogati e funzionalità dell'impianto realizzato). La struttura finanziaria prevista inquadra l'opera a realizzare come "fredda", in quanto i flussi finanziari atti a ripagare il rischio d'impresa, il capitale investito e coprire interamente i costi fissi e variabili di struttura, sono per loro entità sufficienti a giustificare l'investimento della Società di Progetto, a condizione che sia garantita una congrua durata della concessione delle aree da adibire a posti auto a rotazione, prevista in 30 anni, e la cessione in diritto di proprietà delle superfici realizzate.

I valori desunti dall'allegato finanziario consentono una fattibilità dell'iniziativa legata ai seguenti elementi di progetto e scelte gestionali:

- elevato investimento iniziale con graduale rientro da cessione delle aree e gestione dei posti auto a rotazione;
- indebitamento presso Istituti di Credito per complessivi € 2.500.000;
- immissione di mezzi propri nell'iniziativa equiparabile ad immobilizzazione finanziaria per complessivi € 5.165.190;

La differenza tra i ricavi (che per l'assenza di crediti commerciali rappresentano il flusso di cassa in entrata) e tutti i costi monetari non finanziari, rappresenta il flusso monetario generato anno per anno dal progetto, prima del rimborso del debito, del pagamento degli interessi e della remunerazione del capitale proprio. Il fabbisogno finanziario dei primi anni di esercizio è molto elevato in considerazione dell'entità dell'investimento iniziale, e viene fronteggiato con un indebitamento a lungo e con un apporto di mezzi propri, commisurato alle effettive esigenze finanziarie del progetto ed alla bancabilità dell'iniziativa.

La valutazione dell'opportunità economica di realizzare un investimento parte dal confronto tra la ricchezza generata dal progetto e i costi sostenuti per la sua realizzazione, attraverso la valutazione dei flussi di cassa netti (differenza tra entrate ed uscite collegate al progetto). a variabile tempo assume in queste valutazioni un ruolo essenziale in quanto i flussi di cassa netti sono calcolati

(stimati) per singolo periodo. Il valore complessivo dei flussi di cassa netti associati all'investimento può essere desunto dalla sommatoria dei rispettivi valori attuali.

❖ **INDICATORI DI PROGETTO**

a. 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

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

ovvero da:

$$VAN = \sum_{k=1}^n \frac{C_k}{(1+i)^k}$$

Dove si considerino:

- **k**: scadenze temporali;
- **C<sub>k</sub>**: flusso differenziale al tempo k;
- **i**: tasso di interesse al quale viene effettuata l'operazione

Il progetto in esame presenta un VAN di progetto positivo **3.820**, calcolato attualizzando i flussi derivati dalla sola gestione operativa (flussi unlevered), in modo da sterilizzare la valutazione della redditività del progetto dalle scelte relative alla struttura del capitale della concessionaria.

Il tasso utilizzato per l'attualizzazione dei flussi è pari al **costo medio ponderato del capitale** periodale, dato dalla seguente formula:

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

dove:

WACC = Weighted Average Cost of Capital

**K<sub>e</sub>** = costo del capitale proprio

**E** = patrimonio netto (*Equity*)

**D** = indebitamento (*Debt*)

**K<sub>d</sub>** = costo dell'indebitamento

**t** = aliquota fiscale sulle imposte sui redditi

Il Weighted Average Cost of Capital – WACC, corrispondente al costo medio ponderato del capitale, 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 (con struttura finanziaria variabile).

Il costo del capitale proprio (Ke) può essere determinato con riferimento a diversi modelli economici, tra cui il più comune è il CAPM (Capital Asset Pricing Model), che lega il rendimento atteso di un progetto di investimento alla sua componente di rischio rilevante.

Con il CAPM il costo del capitale proprio è determinato quale somma tra il rendimento di titoli privi di rischio ed un premio per il rischio a sua volta dipendente dalla rischiosità sistematica dell'azienda oggetto di valutazione, misurata da un coefficiente "beta".

La formula del CAPM è la seguente:

$$K_e = K_f + \beta \text{MRP}$$

dove:

$K_e$  = costo del capitale proprio

$K_f$  = rendimento dei titoli a rischio nullo

$\beta$  = coefficiente di rischiosità sistematica non diversificabile

MRP = premio per il rischio aziendale (*market risk premium*)

Il rendimento a rischio nullo viene solitamente associato ai rendimenti dei titoli di Stato a lungo termine. In questo momento storico il *risk free rate* può essere agevolmente rappresentato dalla quotazione del Btp30ennale corrispondente al 4,25% (fonte MSE: Btp30 asta del 15/06/2022).

Il market risk premium è inteso come maggior rendimento atteso dal mercato azionario ( $K_m$ ) rispetto ad un investimento in titoli di debito privi di rischio ( $K_f$  = risk free rate). Il premio per il rischio differisce tra i diversi paesi in ragione delle tre determinanti che lo compongono (varianza economia sottostante – rischio politico e struttura di mercato). L'approccio standard per la stima del MRP atteso è l'utilizzo dei rendimenti storici del mercato azionario comparato con i titoli privi di rischio. Il tasso MRP adottato nel modello pro-posto è del 6,42 (fonte: " Estimating Country Risk Premiums June 2022" Aswath Damodaran – Stern NYU - Business School - [www.stern.nyu.edu/damodaran](http://www.stern.nyu.edu/damodaran))

Il coefficiente beta misura la rischiosità specifica del singolo operatore in

termini di quantità di rischio che l'investitore sopporta, investendo in una determinata azienda anziché nel mercato azionario nel suo complesso. Il beta è espressione solamente del rischio non diversificabile e, pertanto, indica il modo in cui, in media, i rendimenti di un titolo variano al variare dei rendimenti del mercato.

Statisticamente, il beta è uguale alla covarianza tra i rendimenti attesi del titolo e quelli del mercato, divisa per la varianza del rendimento atteso del mercato:

$$\beta = \frac{\text{COV}(R_i, R_m)}{\text{VAR}(R_m)}$$

dove:

$\beta$  = il beta dell'azienda

$R_i$  = il rendimento atteso dell'azione  $i$

$R_m$  = il rendimento atteso del portafoglio di mercato

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, in particolare:

**Il Wacc calcolato con i parametri 7,54 %**

**Il VAN del periodo di concessione è pari a € 3.820**

b. 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.

**Il TIR di progetto unlevered\*: 7,56%**

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.

c. 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 (la liquidità di un progetto).

Il periodo di rimborso è di anni 9

❖ **INDICATORI DEGLI AZIONISTI**

La valutazione della profittabilità del progetto per i portatori di capitale proprio è espressa utilizzando i flussi di cassa *levered*, comprensivi della gestione finanziaria e degli oneri derivanti dall'utilizzo capitali di terzi.

**Il VAN degli azionisti è pari a € 20.842**

**Il TIR degli azionisti *levered*\*\* : 9,76%**

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 positivi sono attualizzati utilizzando il  $K_e = 9,54\%$

**4.2 Indici di bancabilità** (vedi Allegato Finanziario: tab.E\_indicatori di bancabilità)

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)

i. 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.

$$DSCR_t = \frac{FCO_t}{(I_t + C_t)}$$

dove:

$I_t$  = quota da rimborsare al tempo t

$C_t$  = quota capitale da rimborsare al tempo t

Il debt service cover ratio rappresenta il miglior indicatore di solvibilità del progetto per le banche. Se tali indici sono maggiori 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.

ii. 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.

$$PCR = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{FCO_t}{(1+WACC)^t}}{D}$$

dove:

**n** = numero dei periodi di vita del progetto

**FCO<sub>t</sub>** = flussi di cassa operativi prodotti dal progetto nel periodo t

**WACC** = costo medio ponderato del capitale

**D** = ammontare complessivo del debito contratto

### iii. 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.

$$LLCR = \frac{\sum_{t=1}^m \frac{FCO_t}{(1+WACC)^t}}{D_t}$$

dove:

**m** = numero dei periodi in cui è suddivisa la vita del finanziamento

**FCO<sub>t</sub>** = flussi di cassa operativi prodotti dal progetto nel periodo t

**WACC** = costo medio ponderato del capitale

**D** = ammontare complessivo del debito contratto

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 l'iniziativa.

**Tabella m) indici di bancabilità**

Sintesi indicatori di bancabilità	
DSCR MAX	5,48
DSCR MIN	0,36
DSCR MEDIO	2,14
LLCR Medio	1,61
PCR	1,87

### **4.3 Conclusioni fattibilità**

La redditività dell'iniziativa (VAN positivo) appare sufficiente a garantire che la gestione dell'opera 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. Il valore Van di progetto euro 3.820 nel caso considerato è legato all'orizzonte temporale dell'iniziativa.

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; il progetto in esame presenta Tir di progetto pari a 7,56%.

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 = 1,87, 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 (10 anni). Nel presente modello si rileva un LLCRm= 1,61 (> di 1). Un'analisi puntuale della capacità del progetto di ripagare il debito in ogni esercizio è fornita dall'indicatore DSCR medio = 2,14.

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.

## ALLEGATO FINANZIARIO

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

Servizi (valori in Euro/000)	1° anno concessione											
	2.017	2.018		2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027
	anno -2	anno -1	anno 0	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4	anno 5	anno 6	anno 7	anno 8	
	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000
	74	346	653	799	1.488	2.451	2.144	1.685	902	255	86	
inflazione %			100,0%	100,0%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	
<b>Calcolo analitico ricavi</b>												
Ricavi da gestione ascensore e parcheggi	0	0	0	60	67	75	75	76	78	79	81	
Ricavi da cessione superfici	68	341	648	733	1.416	2.371	2.064	1.603	819	171	0	
Prezzo medio (€/000)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
<b>Ricavi da gestione ascensore e parcheggi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>67</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>76</b>	<b>78</b>	<b>79</b>	<b>81</b>	
<b>Ricavi da parcometro</b>	0	0	0	60	67	75	75	76	78	79	81	
Volumi (ore)				29.992	33.120	36.122	35.457	35.457	35.457	35.457	35.457	
Prezzo medio (€/ora)				2,00	2,04	2,08	2,11	2,15	2,19	2,24	2,28	
<b>Ricavi da cessione superfici</b>	<b>68,22</b>	<b>341,09</b>	<b>648,07</b>	<b>733,34</b>	<b>1.415,52</b>	<b>2.370,57</b>	<b>2.063,59</b>	<b>1.603,12</b>	<b>818,61</b>	<b>170,54</b>	<b>0,00</b>	
<b>Ricavi da cessione</b>	<b>68,22</b>	<b>341,09</b>	<b>648,07</b>	<b>733,34</b>	<b>1.415,52</b>	<b>2.370,57</b>	<b>2.063,59</b>	<b>1.603,12</b>	<b>818,61</b>	<b>170,54</b>	<b>0,00</b>	
Volumi MQ CESSIONE pef 2016	6,9	34,5	65,5	74,1	143,0	239,5	208,5	161,9	82,7	17,2	0,0	
Prezzo medio (€/000)	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	
Volumi MQ CESSIONE pef 2016	4,5	22,5	42,8	48,4	93,4	156,4	136,2	105,8	54,0	11,3	0,0	
Prezzo medio (€/000)	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	
Volumi MQ CESSIONE SUPERFICI RIMODULA	1,4	6,8	12,9	14,6	28,2	47,2	41,1	31,9	16,3	3,4	0,0	
Prezzo medio (€/000)	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Servizi</b>	<b>2.028</b>	<b>2.029</b>	<b>2.030</b>	<b>2.031</b>	<b>2.032</b>	<b>2.033</b>	<b>2.034</b>	<b>2.035</b>	<b>2.036</b>	<b>2.037</b>	<b>2.038</b>
(valori in Euro/000)	anno 9	anno 10	anno 11	anno 12	anno 13	anno 14	anno 15	anno 16	anno 17	anno 18	anno 19
	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000
	<b>88</b>	<b>89</b>	<b>85</b>	<b>87</b>	<b>89</b>	<b>90</b>	<b>92</b>	<b>94</b>	<b>95</b>	<b>97</b>	<b>99</b>
inflazione %	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%
<b>Calcolo analitico ricavi</b>											
Ricavi da gestione ascensore e parcheggi	82	84	85	87	89	90	92	94	95	97	99
Ricavi da cessione superfici	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prezzo medio (€/000)	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ricavi da gestione ascensore e parcheggi</b>	<b>82</b>	<b>84</b>	<b>85</b>	<b>87</b>	<b>89</b>	<b>90</b>	<b>92</b>	<b>94</b>	<b>95</b>	<b>97</b>	<b>99</b>
<b>Ricavi da parcometro</b>											
Ricavi da parcometro	82	84	85	87	89	90	92	94	95	97	99
Volumi (ore)	35.457	35.457	35.457	35.457	35.457	35.457	35.457	35.457	35.457	35.457	35.457
Prezzo medio (€/ora)	2,32	2,36	2,41	2,45	2,50	2,55	2,59	2,64	2,69	2,74	2,79
<b>Ricavi da cessione superfici</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ricavi da cessione</b>											
Ricavi da cessione	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volumi MQ CESSIONE pef 2016	0,0	0,0									
Prezzo medio (€/000)	5,35	5,35									
Volumi MQ CESSIONE pef 2016	0,0	0,0									
Prezzo medio (€/000)	5,35	5,35		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Volumi MQ CESSIONE SUPERFICI RIMODULA	0,0	0,0									
Prezzo medio (€/000)	5,35	5,35									

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Servizi</b>	<b>2.039</b>	<b>2.040</b>	<b>2.041</b>	<b>2.042</b>	<b>2.043</b>	<b>2.044</b>	<b>2.045</b>	<b>2.046</b>	<b>2.047</b>	<b>2.048</b>	<b>2.049</b>
(valori in Euro/000)	anno 20	anno 21	anno 22	anno 23	anno 24	anno 25	anno 26	anno 27	anno 28	anno 29	anno 30
	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '001	Euro '002
	<b>101</b>	<b>103</b>	<b>105</b>	<b>107</b>	<b>109</b>	<b>111</b>	<b>113</b>	<b>115</b>	<b>117</b>	<b>119</b>	<b>122</b>
inflazione %	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%	101,9%
<b>Calcolo analitico ricavi</b>											
Ricavi da gestione ascensore e parcheggi	101	103	105	107	109	111	113	115	117	119	122
Ricavi da cessione superfici	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prezzo medio (€/000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ricavi da gestione ascensore e parcheggi</b>	<b>101</b>	<b>103</b>	<b>105</b>	<b>107</b>	<b>109</b>	<b>111</b>	<b>113</b>	<b>115</b>	<b>117</b>	<b>119</b>	<b>122</b>
<b>Ricavi da parcometro</b>											
Volumi (ore)	35.457	35.457	35.457	35.457	35.457	35.457	35.457	35.457	35.457	35.457	35.457
Prezzo medio (€/ora)	2,85	2,90	2,95	3,01	3,07	3,12	3,18	3,24	3,30	3,36	3,43
<b>Ricavi da cessione superfici</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ricavi da cessione</b>											
Volumi MQ CESSIONE pef 2016											
Prezzo medio (€/000)											
Volumi MQ CESSIONE pef 2016											
Prezzo medio (€/000)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
Volumi MQ CESSIONE SUPERFICI RIMODULA											
Prezzo medio (€/000)											

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>COSTI D'ESERCIZIO</b> (valori in Euro/000)	1° anno concessione										
	2.017 anno -2	2.018 anno -1	2.019 anno 0	2.020 anno 1	2.021 anno 2	2.022 anno 3	2.023 anno 4	2.024 anno 5	2.025 anno 6	2.026 anno 7	2.027 anno 8
Spese amministrative/Consulenze varie		3	4	7	12	13	13	13	14	14	14
Oneri Tecnici ed Amministrativi		-	10	10	10	11	11	11	11	12	12
Consumi ed energia		-	-	10	10	11	11	11	11	12	12
Pulizia e sorveglianza		-	-	8	8	8	8	8	8	9	9
Manutenzione ordinaria		-	-	80	82	84	86	88	90	92	95
Manutenzione straordinaria			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Assicurazione			-	3	3	3	3	4	4	4	4
Spese di marketing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri costi				-	-	-	-	-	-	-	-
Lavoro			-	21	21	21	22	22	23	24	24
Canone annuo Comune			-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale costi operativi</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>139</b>	<b>147</b>	<b>150</b>	<b>154</b>	<b>158</b>	<b>161</b>	<b>165</b>	<b>170</b>
<b>Ammortamenti previsti in anni</b>											
Totale costi di realizzazione	-	-	-	133	133	133	133	133	133	133	133
<b>Totale manutenzioni straordinarie</b>				-	-	-	-	-	-	-	-
Imprevisti (costi non previsti a budget)				-	-	-	-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>
<b>Totale Costi di esercizio</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>272</b>	<b>280</b>	<b>284</b>	<b>287</b>	<b>291</b>	<b>295</b>	<b>299</b>	<b>303</b>

TAB. 3 - COSTI D'ESERCIZIO

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>COSTI D'ESERCIZIO</b> (valori in Euro/000)	<b>2.028</b> anno 9	<b>2.029</b> anno 10	<b>2.030</b> anno 11	<b>2.031</b> anno 12	<b>2.032</b> anno 13	<b>2.033</b> anno 14	<b>2.034</b> anno 15	<b>2.035</b> anno 16	<b>2.036</b> anno 17	<b>2.037</b> anno 18	<b>2.038</b> anno 19
Spese amministrative/Consulenze var	15	15	15	16	16	16	17	17	18	18	19
Oneri Tecnici ed Amministrativi	12	13	13	13	14	14	14	15	15	15	16
Consumi ed energia	12	12	13	13	13	14	14	14	15	15	16
Pulizia e sorveglianza	9	9	10	10	10	10	11	11	11	11	12
Manutenzione ordinaria	97	99	100	103	105	108	110	110	113	116	118
Manutenzione straordinaria	-	89									
Assicurazione	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
Spese di marketing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri costi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lavoro	25	25	26	27	27	28	29	29	30	31	32
Canone annuo Comune	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale costi operativi</b>	<b>174</b>	<b>267</b>	<b>181</b>	<b>185</b>	<b>190</b>	<b>195</b>	<b>200</b>	<b>201</b>	<b>206</b>	<b>212</b>	<b>217</b>
<b>Ammortamenti previsti in anni</b>											
Totale costi di realizzazione	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133
<b>Totale manutenzioni straordinarie</b>	-	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Imprevisti (costi non previsti a budget)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>133</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>142</b>
<b>Totale Costi di esercizio</b>	<b>307</b>	<b>409</b>	<b>323</b>	<b>328</b>	<b>332</b>	<b>337</b>	<b>342</b>	<b>344</b>	<b>349</b>	<b>354</b>	<b>359</b>

TAB. 3 - COSTI D'ESERCIZIO

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>COSTI D'ESERCIZIO</b> (valori in Euro/000)	<b>2.039</b> anno 20	<b>2.040</b> anno 21	<b>2.041</b> anno 22	<b>2.042</b> anno 23	<b>2.043</b> anno 24	<b>2.044</b> anno 25	<b>2.045</b> anno 26	<b>2.046</b> anno 27	<b>2.047</b> anno 28	<b>2.048</b> anno 29	<b>2.049</b> anno 30
Spese amministrative/Consulenze var	19	20	20	21	21	22	22	23	23	24	24
Oneri Tecnici ed Amministrativi	16	17	17	17	18	18	19	19	20	20	21
Consumi ed energia	16	16	17	17	18	18	19	19	19	20	20
Pulizia e sorveglianza	12	12	13	13	13	14	14	14	15	15	15
Manutenzione ordinaria	121	124	128	131	134	137	141	144	148	152	155
Manutenzione straordinaria	98										98
Assicurazione	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	7
Spese di marketing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri costi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lavoro	33	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Canone annuo Comune	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale costi operativi</b>	<b>321</b>	<b>228</b>	<b>234</b>	<b>239</b>	<b>245</b>	<b>252</b>	<b>258</b>	<b>264</b>	<b>271</b>	<b>278</b>	<b>383</b>
<b>Ammortamenti previsti in anni</b>											
Totale costi di realizzazione	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133
<b>Totale manutenzioni straordinarie</b>	10	10	10	10	10	10	-	-	-	-	-
Imprevisti (costi non previsti a budget)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>143</b>	<b>143</b>	<b>143</b>	<b>143</b>	<b>143</b>	<b>143</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>
<b>Totale Costi di esercizio</b>	<b>464</b>	<b>371</b>	<b>377</b>	<b>383</b>	<b>389</b>	<b>395</b>	<b>391</b>	<b>398</b>	<b>404</b>	<b>411</b>	<b>516</b>

TAB. 3 - COSTI D'ESERCIZIO

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

Servizi (valori in Euro/000)	2.017 Anno -2	2.018 Anno -1	2.019 Anno 0	2.020 Anno 1	2.021 Anno 2	2.022 Anno 3	2.023 Anno 4	2.024 Anno 5	2.025 Anno 6	2.026 Anno 7	2.027 Anno 8
	0	(3)	(4)	(105)	(108)	(111)	(113)	(116)	(119)	(122)	(125)
<b>CV</b> di cui VARIABILI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CF</b> di cui FISSI	0	3	4	105	108	111	113	116	119	122	125
<b>Calcolo analitico dei costi per servizi</b>											
Costi industriali	0	0	0	101	104	106	109	112	114	117	120
Costi commerciali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi amministrativi	0	3	4	4	4	4	4	5	5	5	5
Altri costi per servizi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Costi industriali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>101</b>	<b>104</b>	<b>106</b>	<b>109</b>	<b>112</b>	<b>114</b>	<b>117</b>	<b>120</b>
<b>CF</b> Consumi ed energia	0	0	0	10	11	11	11	11	12	12	12
<b>CF</b> Pulizia e sorveglianza	0	0	0	8	8	8	8	8	9	9	9
<b>CF</b> Manutenzione ordinaria	0	0	0	80	82	84	86	88	90	92	95
<b>CF</b> Assicurazione	0	0	0	3	3	3	3	4	4	4	4
<b>Costi commerciali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CV</b> Spese di marketing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Costi amministrativi</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>CF</b> Spese amministrative/Consulenze varie	0	3	4	4	4	4	4	5	5	5	5
<b>Altri costi per servizi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CF</b> Manutenzione straordinaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Servizi</b> (valori in Euro/000)	<b>2.028</b> Anno 9	<b>2.029</b> Anno 10	<b>2.030</b> Anno 11	<b>2.031</b> Anno 12	<b>2.032</b> Anno 13	<b>2.033</b> Anno 14	<b>2.034</b> Anno 15	<b>2.035</b> Anno 16	<b>2.036</b> Anno 17	<b>2.037</b> Anno 18	<b>2.038</b> Anno 19
	(128)	(131)	(132)	(136)	(139)	(142)	(146)	(147)	(150)	(154)	(158)
<b>di cui VARIABILI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>di cui FISSI</b>	128	131	132	136	139	142	146	147	150	154	158
<b>Calcolo analitico dei costi per servizi</b>											
<b>Costi industriali</b>	123	126	127	130	133	137	140	141	144	148	151
<b>Costi commerciali</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Costi amministrativi</b>	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
<b>Altri costi per servizi</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Costi industriali</b>	<b>123</b>	<b>126</b>	<b>127</b>	<b>130</b>	<b>133</b>	<b>137</b>	<b>140</b>	<b>141</b>	<b>144</b>	<b>148</b>	<b>151</b>
Consumi ed energia	12	13	13	13	14	14	14	15	15	16	16
Pulizia e sorveglianza	9	10	10	10	10	11	11	11	11	12	12
Manutenzione ordinaria	97	99	100	103	105	108	110	110	113	116	118
Assicurazione	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
<b>Costi commerciali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Spese di marketing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Costi amministrativi</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Spese amministrative/Consulenze varie	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
<b>Altri costi per servizi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Manutenzione straordinaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0


COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Servizi</b> (valori in Euro/000)	<b>2.039</b> Anno 20	<b>2.040</b> Anno 21	<b>2.041</b> Anno 22	<b>2.042</b> Anno 23	<b>2.043</b> Anno 24	<b>2.044</b> Anno 25	<b>2.045</b> Anno 26	<b>2.046</b> Anno 27	<b>2.047</b> Anno 28	<b>2.048</b> Anno 29	<b>2.049</b> Anno 30
	(162)	(166)	(170)	(174)	(179)	(183)	(188)	(192)	(197)	(202)	(207)
<b>di cui VARIABILI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>di cui FISSI</b>	162	166	170	174	179	183	188	192	197	202	207
<b>Calcolo analitico dei costi per servizi</b>											
<b>Costi industriali</b>	155	159	163	167	171	176	180	184	189	194	199
<b>Costi commerciali</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Costi amministrativi</b>	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8
<b>Altri costi per servizi</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Costi industriali</b>	<b>155</b>	<b>159</b>	<b>163</b>	<b>167</b>	<b>171</b>	<b>176</b>	<b>180</b>	<b>184</b>	<b>189</b>	<b>194</b>	<b>199</b>
Consumi ed energia	16	17	17	18	18	19	19	19	20	20	21
Pulizia e sorveglianza	12	13	13	13	14	14	14	15	15	15	16
Manutenzione ordinaria	121	124	128	131	134	137	141	144	148	152	155
Assicurazione	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	7
<b>Costi commerciali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Spese di marketing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Costi amministrativi</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Spese amministrative/Consulenze varie	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8
<b>Altri costi per servizi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Manutenzione straordinaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0


COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

1° anno concessione

<b>Costo del lavoro</b> (valori in Euro/000)		<b>2.017</b> Anno -2	<b>2.018</b> Anno -1	<b>2.019</b> Anno 0	<b>2.020</b> Anno 1	<b>2.021</b> Anno 2	<b>2.022</b> Anno 3	<b>2.023</b> Anno 4	<b>2.024</b> Anno 5	<b>2.025</b> Anno 6	<b>2.026</b> Anno 7	<b>2.027</b> Anno 8
		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(20,61)</b>	<b>(21,00)</b>	<b>(21,39)</b>	<b>(21,79)</b>	<b>(22,20)</b>	<b>(22,62)</b>	<b>(23,04)</b>	<b>(23,47)</b>
<b>CV</b>	<b>di cui VARIABILI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CF</b>	<b>di cui FISSI</b>	0,00	0,00	0,00	20,61	21,00	21,39	21,79	22,20	22,62	23,04	23,47
	<b>Numero medio dipendenti</b>	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	<b>Costo medio pro capite</b>	n.s.	n.s.	n.s.	21	21	21	22	22	23	23	23
<b>Calcolo analitico costo del lavoro</b>												
<b>Dipendenti</b>												
<b>CF</b>	Retribuzioni	0,00	0,00	0,00	15,00	15,28	15,57	15,86	16,16	16,46	16,77	17,08
	Retribuzione media unitaria	0	0	0	15,0	15,3	15,6	15,9	16,2	16,5	16,8	17,1
<b>CF</b>	Oneri sociali netto fisc.		0	0	5	5	5	5	5	5	5	5
<b>CF</b>	Acc.to Fondo Tfr		0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>CF</b>	Altri costi del personale		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Costo del lavoro</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
<b>Organico aziendale per categoria</b>												
	Numero di dirigenti (ULA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Retribuzione complessiva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Retribuzione media dirigenti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Numero di impiegati (ULA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Retribuzione complessiva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Retribuzione media impiegati	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Numero di operai (ULA)	0,0			1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Retribuzione complessiva	0,00	0,00	0,00	15,00	15,28	15,57	15,86	16,16	16,46	16,77	17,08
	Retribuzione media operai	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>N. dipendenti medi</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Retribuzione complessiva</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15,00</b>	<b>15,28</b>	<b>15,57</b>	<b>15,86</b>	<b>16,16</b>	<b>16,46</b>	<b>16,77</b>	<b>17,08</b>

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Costo del lavoro</b> (valori in Euro/000)		<b>2.028</b> Anno 9	<b>2.029</b> Anno 10	<b>2.030</b> Anno 11	<b>2.031</b> Anno 12	<b>2.032</b> Anno 13	<b>2.033</b> Anno 14	<b>2.034</b> Anno 15	<b>2.035</b> Anno 16	<b>2.036</b> Anno 17	<b>2.037</b> Anno 18	<b>2.038</b> Anno 19
		(23,91)	(24,36)	(24,82)	(25,28)	(25,76)	(26,24)	(26,73)	(27,23)	(27,74)	(28,27)	(28,80)
<b>CV</b>	<b>di cui VARIABILI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CF</b>	<b>di cui FISSI</b>	23,91	24,36	24,82	25,28	25,76	26,24	26,73	27,23	27,74	28,27	28,80
	<b>Numero medio dipendenti</b>	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	<b>Costo medio pro capite</b>	24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29
<b>Calcolo analitico costo del lavoro</b>												
<b>Dipendenti</b>												
<b>CF</b>	Retribuzioni	17,40	17,73	18,06	18,40	18,75	19,10	19,46	19,82	20,19	20,57	20,96
	Retribuzione media unitaria	17,4	17,7	18,1	18,4	18,7	19,1	19,5	19,8	20,2	20,6	21,0
<b>CF</b>	Oneri sociali netto fisc.	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6
<b>CF</b>	Acc.to Fondo Tfr	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
<b>CF</b>	Altri costi del personale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Costo del lavoro</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>29</b>
<b>Organico aziendale per categoria</b>												
	Numero di dirigenti (ULA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Retribuzione complessiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Retribuzione media dirigenti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Numero di impiegati (ULA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Retribuzione complessiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Retribuzione media impiegati	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Numero di operai (ULA)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Retribuzione complessiva	17,40	17,73	18,06	18,40	18,75	19,10	19,46	19,82	20,19	20,57	20,96
	Retribuzione media operai	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>N. dipendenti medi</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
	<b>Retribuzione complessiva</b>	<b>17,40</b>	<b>17,73</b>	<b>18,06</b>	<b>18,40</b>	<b>18,75</b>	<b>19,10</b>	<b>19,46</b>	<b>19,82</b>	<b>20,19</b>	<b>20,57</b>	<b>20,96</b>

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Costo del lavoro</b> (valori in Euro/000)		<b>2.039</b> Anno 20	<b>2.040</b> Anno 21	<b>2.041</b> Anno 22	<b>2.042</b> Anno 23	<b>2.043</b> Anno 24	<b>2.044</b> Anno 25	<b>2.045</b> Anno 26	<b>2.046</b> Anno 27	<b>2.047</b> Anno 28	<b>2.048</b> Anno 29	<b>2.049</b> Anno 30
		<b>(29,34)</b>	<b>(29,89)</b>	<b>(30,45)</b>	<b>(31,02)</b>	<b>(31,60)</b>	<b>(32,19)</b>	<b>(32,79)</b>	<b>(33,41)</b>	<b>(34,04)</b>	<b>(34,67)</b>	<b>(35,32)</b>
<b>CV</b>	<b>di cui VARIABILI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CF</b>	<b>di cui FISSI</b>	29,34	29,89	30,45	31,02	31,60	32,19	32,79	33,41	34,04	34,67	35,32
	<b>Numero medio dipendenti</b>	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	<b>Costo medio pro capite</b>	29	30	30	31	32	32	33	33	34	35	35
<b>Calcolo analitico costo del lavoro</b>												
<b>Dipendenti</b>												
<b>CF</b>	Retribuzioni	21,35	21,75	22,16	22,57	23,00	23,43	23,87	24,31	24,77	25,23	25,71
	Retribuzione media unitaria	21,3	21,7	22,2	22,6	23,0	23,4	23,9	24,3	24,8	25,2	25,7
<b>CF</b>	Oneri sociali netto fisc.	6	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8
<b>CF</b>	Acc.to Fondo Tfr	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
<b>CF</b>	Altri costi del personale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Costo del lavoro</b>		<b>29</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>35</b>
<b>Organico aziendale per categoria</b>												
	Numero di dirigenti (ULA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Retribuzione complessiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Retribuzione media dirigenti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Numero di impiegati (ULA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Retribuzione complessiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Retribuzione media impiegati	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Numero di operai (ULA)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Retribuzione complessiva	21,35	21,75	22,16	22,57	23,00	23,43	23,87	24,31	24,77	25,23	25,71
	Retribuzione media operai	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>N. dipendenti medi</b>		<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Retribuzione complessiva</b>		<b>21,35</b>	<b>21,75</b>	<b>22,16</b>	<b>22,57</b>	<b>23,00</b>	<b>23,43</b>	<b>23,87</b>	<b>24,31</b>	<b>24,77</b>	<b>25,23</b>	<b>25,71</b>

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATTI"  
Piano Economico Finanziario

Immobilizzazioni (valori in Euro/000)	2.017 Anno -2	2.018 Anno -1	2.019 Anno 0	2.020 Anno 1	2.021 Anno 2	2.022 Anno 3	2.023 Anno 4	2.024 Anno 5	2.025 Anno 6	2.026 Anno 7	2.027 Anno 8
	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000
<b>VNC Immobilizzazioni Immateriali TOTALI</b>	<b>1.312</b>	<b>2.656</b>	<b>4.000</b>	<b>3.867</b>	<b>3.734</b>	<b>3.600</b>	<b>3.467</b>	<b>3.334</b>	<b>3.200</b>	<b>3.067</b>	<b>2.934</b>
<b>Ammortamenti Immateriali TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>
<b>VNC Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>1.312</b>	<b>2.656</b>	<b>4.000</b>	<b>3.867</b>	<b>3.734</b>	<b>3.600</b>	<b>3.467</b>	<b>3.334</b>	<b>3.200</b>	<b>3.067</b>	<b>2.934</b>
<b>Ammortamenti Immateriali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>
<b>VNC Immobilizzazioni Immateriali NEW</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ammortamenti Immateriali NEW</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Check investimenti immateriali</b>	<b>1.312</b>	<b>1.344</b>	<b>1.344</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>											
<b>Calcolo analitico intangibles OLD</b>											
<b>Costruzione parcheggi</b>											
Costo storico		1.312	2.656	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Incrementi / Diminuzioni	1.312	1.344	1.344	0	0						
Fdo ammortamento	0	0	0	-133	-267	-400	-533	-667	-800	-933	-1.067
Ammortamento	0	0	0	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133
Aliquota media				3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%
<b>Valore Netto Contabile</b>	<b>1.312</b>	<b>2.656</b>	<b>4.000</b>	<b>3.867</b>	<b>3.734</b>	<b>3.600</b>	<b>3.467</b>	<b>3.334</b>	<b>3.200</b>	<b>3.067</b>	<b>2.934</b>
<b>Spese per l'amministrazione (max 2,5% investimento)</b>											
Costo storico		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementi / Diminuzioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fdo ammortamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aliquota media	0,00%	0,00%	0,00%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%
<b>Valore Netto Contabile</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Calcolo analitico intangibles NEW</b>											
<b>Costruzione parcheggi</b>											
Costo storico			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementi / Diminuzioni			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fdo ammortamento			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aliquota media			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>Valore Netto Contabile</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATT"  
Piano Economico Finanziario

Immobilizzazioni (valori in Euro/000)	2.028 Anno 9	2.029 Anno 10	2.030 Anno 11	2.031 Anno 12	2.032 Anno 13	2.033 Anno 14	2.034 Anno 15	2.035 Anno 16	2.036 Anno 17	2.037 Anno 18	2.038 Anno 19
	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000
<b>VNC Immobilizzazioni Immateriali TOTALI</b>	<b>2.800</b>	<b>2.747</b>	<b>2.605</b>	<b>2.462</b>	<b>2.320</b>	<b>2.178</b>	<b>2.036</b>	<b>1.893</b>	<b>1.751</b>	<b>1.609</b>	<b>1.467</b>
<b>Ammortamenti Immateriali TOTALI</b>	<b>(133)</b>	<b>(142)</b>	<b>(142)</b>	<b>(142)</b>	<b>(142)</b>	<b>(142)</b>	<b>(142)</b>	<b>(142)</b>	<b>(142)</b>	<b>(142)</b>	<b>(142)</b>
<b>VNC Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>2.800</b>	<b>2.667</b>	<b>2.534</b>	<b>2.400</b>	<b>2.267</b>	<b>2.134</b>	<b>2.000</b>	<b>1.867</b>	<b>1.734</b>	<b>1.600</b>	<b>1.467</b>
<b>Ammortamenti Immateriali</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>
<b>VNC Immobilizzazioni Immateriali NEW</b>	<b>0</b>	<b>80</b>	<b>71</b>	<b>62</b>	<b>53</b>	<b>44</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
<b>Ammortamenti Immateriali NEW</b>	<b>0</b>	<b>(9)</b>	<b>(9)</b>	<b>(9)</b>	<b>(9)</b>	<b>(9)</b>	<b>(9)</b>	<b>(9)</b>	<b>(9)</b>	<b>(9)</b>	<b>(9)</b>
<b>Check investimenti immateriali</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>											
<b>Calcolo analitico intangibles OLD</b>											
<b>Costruzione parcheggi</b>											
Costo storico	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Incrementi / Diminuzioni											
Fdo ammortamento	-1.200	-1.333	-1.467	-1.600	-1.734	-1.867	-2.000	-2.134	-2.267	-2.400	-2.534
Ammortamento	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133
Aliquota media	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%
<b>Valore Netto Contabile</b>	<b>2.800</b>	<b>2.667</b>	<b>2.534</b>	<b>2.400</b>	<b>2.267</b>	<b>2.134</b>	<b>2.000</b>	<b>1.867</b>	<b>1.734</b>	<b>1.600</b>	<b>1.467</b>
<b>Spese per l'amministrazione (max 2,5% investimento)</b>											
Costo storico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementi / Diminuzioni											
Fdo ammortamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aliquota media	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%
<b>Valore Netto Contabile</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Calcolo analitico intangibles NEW</b>											
<b>Costruzione parcheggi</b>											
Costo storico	0	0	89	89	89	89	89	89	89	89	89
Incrementi / Diminuzioni											
Fdo ammortamento	0	-9	-18	-27	-35	-44	-53	-62	-71	-80	-89
Ammortamento	0,00	-8,87	-8,87	-8,87	-8,87	-8,87	-8,87	-8,87	-8,87	-8,87	-8,87
Aliquota media	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>Valore Netto Contabile</b>	<b>0</b>	<b>80</b>	<b>71</b>	<b>62</b>	<b>53</b>	<b>44</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>0</b>

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATTI"  
Piano Economico Finanziario

Immobilizzazioni (valori in Euro/000)	2.039 Anno 20	2.040 Anno 21	2.041 Anno 22	2.042 Anno 23	2.043 Anno 24	2.044 Anno 25	2.045 Anno 26	2.046 Anno 27	2.047 Anno 28	2.048 Anno 29	2.049 Anno 30
	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '001	Euro '002
<b>VNC Immobilizzazioni Immateriali TOTALI</b>	<b>1.423</b>	<b>1.280</b>	<b>1.137</b>	<b>993</b>	<b>850</b>	<b>707</b>	<b>564</b>	<b>421</b>	<b>277</b>	<b>134</b>	<b>1</b>
<b>Ammortamenti Immateriali TOTALI</b>	<b>(142)</b>	<b>(143)</b>	<b>(143)</b>	<b>(143)</b>	<b>(143)</b>	<b>(143)</b>	<b>(143)</b>	<b>(143)</b>	<b>(143)</b>	<b>(143)</b>	<b>(143)</b>
<b>VNC Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>1.333</b>	<b>1.200</b>	<b>1.067</b>	<b>933</b>	<b>800</b>	<b>667</b>	<b>533</b>	<b>400</b>	<b>267</b>	<b>133</b>	<b>0</b>
<b>Ammortamenti Immateriali</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>
<b>VNC Immobilizzazioni Immateriali NEW</b>	<b>89</b>	<b>80</b>	<b>70</b>	<b>60</b>	<b>50</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Ammortamenti Immateriali NEW</b>	<b>(9)</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>
<b>Check investimenti immateriali</b>	<b>98</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>											
<b>Calcolo analitico intangibles OLD</b>											
<b>Costruzione parcheggi</b>											
Costo storico	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Incrementi / Diminuzioni											
Fdo ammortamento	-2.667	-2.800	-2.934	-3.067	-3.200	-3.334	-3.467	-3.600	-3.734	-3.867	-4.000
Ammortamento	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133
Aliquota media	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%
<b>Valore Netto Contabile</b>	<b>1.333</b>	<b>1.200</b>	<b>1.067</b>	<b>933</b>	<b>800</b>	<b>667</b>	<b>533</b>	<b>400</b>	<b>267</b>	<b>133</b>	<b>0</b>
<b>Spese per l'amministrazione (max 2,5% investimento)</b>											
Costo storico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementi / Diminuzioni											
Fdo ammortamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aliquota media	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%
<b>Valore Netto Contabile</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Calcolo analitico intangibles NEW</b>											
<b>Costruzione parcheggi</b>											
Costo storico	0	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
Incrementi / Diminuzioni											
Fdo ammortamento	98	-19	-29	-38	-48	-58	-68	-78	-88	-97	-97
Ammortamento	-9	-9,83	-9,83	-9,83	-9,83	-9,83	-9,83	-9,83	-9,83	-9,83	-9,83
Aliquota media	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>Valore Netto Contabile</b>	<b>89</b>	<b>80</b>	<b>70</b>	<b>60</b>	<b>50</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Fondo TFR</b> (valori in Euro/000)	<b>2017</b> Anno -2	<b>2018</b> Anno -1	<b>2019</b> Anno 0	<b>2020</b> Anno 1	<b>2021</b> Anno 2	<b>2022</b> Anno 3	<b>2023</b> Anno 4	<b>2024</b> Anno 5	<b>2025</b> Anno 6	<b>2026</b> Anno 7	<b>2027</b> Anno 8
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Calcolo analitico Fondo TFR</b>											
<b>Fondo iniziale</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accantonamento	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
Coefficiente di accantonamento			13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5
Tasso inflazione		0,0%									
Maggiorazione			1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Coefficiente di rivalutazione			75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
Utilizzi (-)			0	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Fondo finale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

Fondo TFR (valori in Euro/000)	2028 Anno 9	2029 Anno 10	2030 Anno 11	2031 Anno 12	2032 Anno 13	2033 Anno 14	2034 Anno 15	2035 Anno 16	2036 Anno 17	2037 Anno 18	2038 Anno 19
-----------------------------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Calcolo analitico Fondo TFR**

<b>Fondo iniziale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Accantonamento	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
Coefficiente di accantonamento	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5
Tasso inflazione											
Maggiorazione	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Coefficiente di rivalutazione	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
Utilizzi (-)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)
<b>Fondo finale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Fondo TFR</b> (valori in Euro/000)	<b>2039</b> Anno 20	<b>2040</b> Anno 21	<b>2041</b> Anno 22	<b>2042</b> Anno 23	<b>2043</b> Anno 24	<b>2044</b> Anno 25	<b>2045</b> Anno 26	<b>2046</b> Anno 27	<b>2047</b> Anno 28	<b>2048</b> Anno 29	<b>2049</b> Anno 30
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Calcolo analitico Fondo TFR</b>											
<b>Fondo iniziale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Accantonamento	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Coefficiente di accantonamento	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5
Tasso inflazione											
Maggiorazione	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Coefficiente di rivalutazione	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
Utilizzi (-)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
Fondo finale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Oneri/proventi finanziari</b> (valori in Euro/000)	<b>2017</b> Anno -2	<b>2018</b> Anno -1	<b>2019</b> Anno 0	<b>2020</b> Anno 1	<b>2021</b> Anno 2	<b>2022</b> Anno 3	<b>2023</b> Anno 4	<b>2024</b> Anno 5	<b>2025</b> Anno 6	<b>2026</b> Anno 7	<b>2027</b> Anno 8
	<b>(49)</b>	<b>(106)</b>	<b>(162)</b>	<b>(150)</b>	<b>(135)</b>	<b>(119)</b>	<b>(103)</b>	<b>(74)</b>	<b>(62)</b>	<b>(49)</b>	<b>(35)</b>
incid. % ricavi	67%	31%	25%	19%	9%	5%	5%	4%	7%	19%	41%
<b>Totale oneri/proventi finanziari</b>	<b>(49)</b>	<b>(106)</b>	<b>(162)</b>	<b>(150)</b>	<b>(135)</b>	<b>(119)</b>	<b>(103)</b>	<b>(74)</b>	<b>(62)</b>	<b>(49)</b>	<b>(35)</b>
Oneri/proventi finanziario a breve											
Oneri finanziari a lungo	(49)	(106)	(162)	(150)	(135)	(119)	(103)	(74)	(62)	(49)	(35)
<b>Oneri/proventi finanziari a breve</b>											
Posizione finanziaria media a breve	116	449	858	1.299	2.167	3.770	5.651	7.110	8.006	8.329	8.141
<b>Tasso di interesse attivo</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>
Tasso attivo di riferimento	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%
Spread su tasso attivo		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Tasso di interesse passivo</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>
Euribor 3 mesi	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%
Spread su tasso passivo	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<b>Proventi finanziari a breve</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Oneri finanziari a breve</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Oneri/proventi finanziari a breve</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Oneri finanziari a lungo</b>											
Oneri finanziari su mutui	(38)	(81)	(125)	(119)	(108)	(98)	(86)	(74)	(62)	(49)	(35)
Oneri finanziari su linea IVA	(12)	(24)	(37)	(32)	(27)	(22)	(17)	0	0	0	0
Oneri finanziari su leasing finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Oneri finanziari a lungo</b>	<b>(49)</b>	<b>(106)</b>	<b>(162)</b>	<b>(150)</b>	<b>(135)</b>	<b>(119)</b>	<b>(103)</b>	<b>(74)</b>	<b>(62)</b>	<b>(49)</b>	<b>(35)</b>

TAB. 6 - ONERI E PROVENTI FINANZIARI

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Oneri/proventi finanziari</b> (valori in Euro/000)	<b>2028</b> Anno 9	<b>2029</b> Anno 10	<b>2030</b> Anno 11	<b>2031</b> Anno 12	<b>2032</b> Anno 13	<b>2033</b> Anno 14	<b>2034</b> Anno 15	<b>2035</b> Anno 16	<b>2036</b> Anno 17	<b>2037</b> Anno 18
	<b>(21)</b>	<b>(5)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
incid. % ricavi	23%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Totale oneri/proventi finanziari</b>	<b>(21)</b>	<b>(5)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
Oneri/proventi finanziario a breve										
Oneri finanziari a lungo	(21)	(5)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
<b>Oneri/proventi finanziari a breve</b>										
Posizione finanziaria media a breve	7.772	7.443	7.273	7.203	7.128	7.052	6.973	6.893	6.812	6.729
<b>Tasso di interesse attivo</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>
Tasso attivo di riferimento	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%
Spread su tasso attivo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Tasso di interesse passivo</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>
Euribor 3 mesi	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%
Spread su tasso passivo	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<b>Proventi finanziari a breve</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Oneri finanziari a breve</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Oneri/proventi finanziari a breve</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Oneri finanziari a lungo</b>										
Oneri finanziari su mutui	(21)	(5)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Oneri finanziari su linea IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari su leasing finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Oneri finanziari a lungo</b>	<b>(21)</b>	<b>(5)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>

TAB. 6 - ONERI E PROVENTI FINANZIARI

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Oneri/proventi finanziari</b> (valori in Euro/000)	<b>2038</b> Anno 19	<b>2039</b> Anno 20	<b>2040</b> Anno 21	<b>2041</b> Anno 22	<b>2042</b> Anno 23	<b>2043</b> Anno 24	<b>2044</b> Anno 25	<b>2045</b> Anno 26	<b>2046</b> Anno 27	<b>2047</b> Anno 28	<b>2048</b> Anno 29	<b>2049</b> Anno 30
incid. % ricavi	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Totale oneri/proventi finanziari</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
Oneri/proventi finanziario a breve												
Oneri finanziari a lungo	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
<b>Oneri/proventi finanziari a breve</b>												
Posizione finanziaria media a breve	6.643	6.504	6.364	6.273	6.176	6.077	5.975	5.870	5.761	5.650	5.535	5.412
<b>Tasso di interesse attivo</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>
Tasso attivo di riferimento	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%
Spread su tasso attivo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Tasso di interesse passivo</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>	<b>3,84%</b>
Euribor 3 mesi	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%
Spread su tasso passivo	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<b>Proventi finanziari a breve</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Oneri finanziari a breve</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Oneri/proventi finanziari a breve</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Oneri finanziari a lungo</b>												
Oneri finanziari su mutui	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Oneri finanziari su linea IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari su leasing finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Oneri finanziari a lungo</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>

TAB. 6 - ONERI E PROVENTI FINANZIARI

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

Imposte (valori in Euro/000)	2017 Anno -2	2018 Anno -1	2019 Anno 0	2020 Anno 1	2021 Anno 2	2022 Anno 3	2023 Anno 4	2024 Anno 5	2025 Anno 6	2026 Anno 7	2027 Anno 8
	(16)	(75)	(149)	(121)	(324)	(606)	(520)	(393)	(168)	(0)	0
<b>Calcolo analitico delle imposte</b>											
<b>IRES</b>	(12)	(58)	(117)	(93)	(262)	(496)	(425)	(321)	(136)	0	0
<b>IRAP</b>	(4)	(17)	(32)	(28)	(62)	(110)	(94)	(71)	(32)	(0)	0
<b>Calcolo IRES</b>											
Reddito ante-imposte	24	237	487	389	1.091	2.066	1.773	1.339	565	(71)	(230)
Utilizzo perdite pregresse			0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Rettifiche &gt;&gt;&gt;</b>	27	3	0	0	0	0	0	0	0	16	0
Imponibile IRES	51	240	487	389	1.091	2.066	1.773	1.339	565	(56)	(230)
Aliquota	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%
<b>IRES</b>	<b>(12)</b>	<b>(58)</b>	<b>(117)</b>	<b>(93)</b>	<b>(262)</b>	<b>(496)</b>	<b>(425)</b>	<b>(321)</b>	<b>(136)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Calcolo IRAP</b>											
Reddito operativo	74	343	649	539	1.226	2.186	1.875	1.413	627	(23)	(195)
+Costo del personale	0	0	0	21	21	21	22	22	23	23	23
+Compensi per collaborazioni coordinate e continuative											
+Compensi lavoro autonomo											
+Canoni locazione finanziaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imponibile Irap	74	343	649	560	1.247	2.207	1.897	1.435	650	0	(172)
Aliquota	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%
<b>IRAP</b>	<b>(4)</b>	<b>(17)</b>	<b>(32)</b>	<b>(28)</b>	<b>(62)</b>	<b>(110)</b>	<b>(94)</b>	<b>(71)</b>	<b>(32)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
<b>Reddito ante imposte lordo</b>	<b>24</b>	<b>237</b>	<b>487</b>	<b>389</b>	<b>1.091</b>	<b>2.066</b>	<b>1.773</b>	<b>1.339</b>	<b>565</b>	<b>(71)</b>	<b>(230)</b>

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Imposte</b> (valori in Euro/000)	<b>2028</b> Anno 9	<b>2029</b> Anno 10	<b>2030</b> Anno 11	<b>2031</b> Anno 12	<b>2032</b> Anno 13	<b>2033</b> Anno 14	<b>2034</b> Anno 15	<b>2035</b> Anno 16	<b>2036</b> Anno 17	<b>2037</b> Anno
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Calcolo analitico delle imposte</b>										
<b>IRES</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IRAP</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Calcolo IRES</b>										
Reddito ante-imposte	(218)	(214)	(214)	(216)	(218)	(221)	(223)	(222)	(225)	(227)
Utilizzo perdite pregresse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Rettifiche &gt;&gt;&gt;</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imponibile IRES	(218)	(214)	(214)	(216)	(218)	(221)	(223)	(222)	(225)	(227)
Aliquota	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%
<b>IRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Calcolo IRAP</b>										
Reddito operativo	(197)	(208)	(214)	(216)	(218)	(221)	(223)	(222)	(225)	(227)
+Costo del personale	24	24	25	25	26	26	27	27	28	28
+Compensi per collaborazioni coordinate e continuative										
+Compensi lavoro autonomo										
+Canoni locazione finanziaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imponibile Irap	(173)	(184)	(189)	(191)	(193)	(194)	(196)	(195)	(197)	(199)
Aliquota	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%
<b>IRAP</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Reddito ante imposte lordo</b>	<b>(218)</b>	<b>(214)</b>	<b>(214)</b>	<b>(216)</b>	<b>(218)</b>	<b>(221)</b>	<b>(223)</b>	<b>(222)</b>	<b>(225)</b>	<b>(227)</b>

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Imposte</b> (valori in Euro/000)	18	2038 Anno 19	2039 Anno 20	2040 Anno 21	2041 Anno 22	2042 Anno 23	2043 Anno 24	2044 Anno 25	2045 Anno 26	2046 Anno 27	2047 Anno 28	2048 Anno 29	2049 Anno 30
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Calcolo analitico delle imposte</b>													
<b>IRES</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IRAP</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Calcolo IRES</b>													
Reddito ante-imposte		(230)	(232)	(236)	(239)	(242)	(245)	(248)	(251)	(254)	(257)	(261)	(264)
Utilizzo perdite pregresse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Rettifiche &gt;&gt;&gt;</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imponibile IRES		(230)	(232)	(236)	(239)	(242)	(245)	(248)	(251)	(254)	(257)	(261)	(264)
Aliquota		24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%
<b>IRES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Calcolo IRAP</b>													
Reddito operativo		(230)	(232)	(236)	(239)	(242)	(245)	(248)	(251)	(254)	(257)	(261)	(264)
+Costo del personale		29	29	30	30	31	32	32	33	33	34	35	35
+Compensi per collaborazioni coordinate e continuative													
+Compensi lavoro autonomo													
+Canoni locazione finanziaria		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imponibile Irap		(201)	(203)	(206)	(208)	(211)	(213)	(215)	(218)	(221)	(223)	(226)	(229)
Aliquota		4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%
<b>IRAP</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Reddito ante imposte lordo</b>		<b>(230)</b>	<b>(232)</b>	<b>(236)</b>	<b>(239)</b>	<b>(242)</b>	<b>(245)</b>	<b>(248)</b>	<b>(251)</b>	<b>(254)</b>	<b>(257)</b>	<b>(261)</b>	<b>(264)</b>

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Clienti</b> (valori in Euro/000)	<b>2017</b> Anno -2	<b>2018</b> Anno -1	<b>2019</b> Anno 0	<b>2020</b> Anno 1	<b>2021</b> Anno 2	<b>2022</b> Anno 3	<b>2023</b> Anno 4	<b>2024</b> Anno 5	<b>2025</b> Anno 6	<b>2026</b> Anno 7
	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000
	<b>14</b>	<b>68</b>	<b>130</b>	<b>147</b>	<b>284</b>	<b>475</b>	<b>414</b>	<b>322</b>	<b>164</b>	<b>34</b>
Giorni medi di incasso dei crediti	12	32	53	31	36	69	n.d.	60	60	60
<b>Calcolo analitico clienti</b>										
<b>Clienti</b>	<b>14</b>	<b>68</b>	<b>130</b>	<b>147</b>	<b>284</b>	<b>475</b>	<b>414</b>	<b>322</b>	<b>164</b>	<b>34</b>
<b>Crediti vs Clienti</b>	<b>14</b>	<b>68</b>	<b>130</b>	<b>147</b>	<b>284</b>	<b>475</b>	<b>414</b>	<b>322</b>	<b>164</b>	<b>34</b>
Ricavi dalle vendite di box	68	341	648	733	1.416	2.371	2.064	1.603	819	171
Aliquota IVA	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Giorni medi di incasso dei crediti	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
<b>(Fdo Svalutazione Crediti iniziale)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(Acc. A Fdo svalut. Crediti)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Utilizzo										
<b>(Fdo Svalutazione Crediti finale)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Clients</b> (values in Euro/000)	<b>2027</b> Anno 8	<b>2028</b> Anno 9	<b>2029</b> Anno 10	<b>2030</b> Anno 11	<b>2031</b> Anno 12	<b>2032</b> Anno 13	<b>2033</b> Anno 14	<b>2034</b> Anno 15	<b>2035</b> Anno 16	<b>2036</b> Anno 17	<b>2037</b> Anno 18
	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000
Days average of credit collection	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.
<b>Client analytical calculation</b>											
<b>Clients</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Credits vs Clients</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ricavi dalle vendite di box	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aliquota IVA	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Days average of credit collection	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
<b>(Fdo Svalutazione Crediti iniziale)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Acc. A Fdo svalut. Crediti)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilizzo											
<b>(Fdo Svalutazione Crediti finale)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Clients</b> (values in Euro/000)	<b>2038</b> Anno 19	<b>2039</b> Anno 20	<b>2040</b> Anno 21	<b>2041</b> Anno 22	<b>2042</b> Anno 23	<b>2043</b> Anno 24	<b>2044</b> Anno 25	<b>2045</b> Anno 26	<b>2046</b> Anno 27	<b>2047</b> Anno 28	<b>2048</b> Anno 29	<b>2049</b> Anno 30
	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '001	Euro '002
Days average of credit collection	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.	0 n.d.
<b>Client calculation</b>												
<b>Clients</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Credits vs Clients</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ricavi dalle vendite di box	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aliquota IVA	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Days average of credit collection	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
<b>(Fdo Svalutazione Crediti iniziale)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Acc. A Fdo svalut. Crediti)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilizzo												
<b>(Fdo Svalutazione Crediti finale)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Altre attività non correnti</b> (valori in Euro/000)	<b>2017</b> Anno -2	<b>2018</b> Anno -1	<b>2019</b> Anno 0	<b>2020</b> Anno 1	<b>2021</b> Anno 2	<b>2022</b> Anno 3	<b>2023</b> Anno 4	<b>2024</b> Anno 5	<b>2025</b> Anno 6	<b>2026</b> Anno 7	<b>2027</b> Anno 8	<b>2028</b> Anno 9	<b>2029</b> Anno 10
	<b>1.008</b>	<b>2.097</b>	<b>3.083</b>	<b>2.836</b>	<b>2.361</b>	<b>1.564</b>	<b>871</b>	<b>332</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Calcolo analitico altre att. non corr.</b>													
<b>Aree da vendere</b>	<b>1.008</b>	<b>2.097</b>	<b>3.083</b>	<b>2.836</b>	<b>2.361</b>	<b>1.564</b>	<b>871</b>	<b>332</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investimento aree dacedere	1.031	1.203	1.203	0	0								
Costo storico aree da cedere	1.031	2.235	3.438	3.438	3.438	3.438	3.438	3.438	3.438	3.438	3.438	3.438	3.438
Cessione aee	(23)	(115)	(218)	(246)	(476)	(796)	(693)	(539)	(275)	(57)	0	0	0
Cessioni cumulate aree	(23)	(138)	(355)	(602)	(1.077)	(1.874)	(2.567)	(3.106)	(3.381)	(3.438)	(3.438)	(3.438)	(3.438)
<b>Valore netto dei box da vendere</b>	<b>1.008</b>	<b>2.097</b>	<b>3.083</b>	<b>2.836</b>	<b>2.361</b>	<b>1.564</b>	<b>871</b>	<b>332</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATTI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Altre attività correnti</b> (valori in Euro/000)	<b>2017</b> Anno -2	<b>2018</b> Anno -1	<b>2019</b> Anno 0	<b>2020</b> Anno 1	<b>2021</b> Anno 2	<b>2022</b> Anno 3	<b>2023</b> Anno 4	<b>2024</b> Anno 5	<b>2025</b> Anno 6	<b>2026</b> Anno 7	<b>2027</b> Anno 8
<b>Calcolo analitico altre attività correnti</b>											
Crediti per IVA	234	414	527	363	47	0	0	0	0	0	0
Altri crediti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ratei e risconti attivi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Credito IVA</b>											
<b>IVA a credito per investimenti</b>	<b>234</b>	<b>255</b>	<b>255</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
investimenti	2.344	2.547	2.547	0	0	0	0	0	0	0	0
aliquota IVA	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>IVA a credito per gestione caratteristica</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
costi operativi	0	3	4	105	108	111	113	116	119	122	125
aliquota IVA	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>TOTALE IVA A CREDITO</b>	<b>234</b>	<b>255</b>	<b>255</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>Debito IVA</b>											
<b>IVA a debito per gestione caratteristica</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	<b>143</b>	<b>175</b>	<b>326</b>	<b>538</b>	<b>470</b>	<b>369</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18</b>
Ricavi dalle vendite e prestazioni		0	0	60	67	75	75	76	78	79	81
aliquota IVA	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Ricavi cessione box	68	341	648	733	1.416	2.371	2.064	1.603	819	171	0
aliquota IVA	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
<b>TOTALE IVA A DEBITO</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	<b>143</b>	<b>175</b>	<b>326</b>	<b>538</b>	<b>470</b>	<b>369</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18</b>
<b>(RIMBORSO IVA ANNUALE)</b>											
<b>SALDO IVA A CREDITO annuo</b>	<b>234</b>	<b>180</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SALDO IVA A DEBITO annuo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(164)</b>	<b>(315)</b>	<b>(44)</b>	<b>(38)</b>	<b>(30)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
<b>SALDO IVA CUMULATO annuo</b>	<b>234</b>	<b>414</b>	<b>527</b>	<b>363</b>	<b>47</b>	<b>(44)</b>	<b>(38)</b>	<b>(30)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATTI"  
Piano Economico Finanziario

Altre attività correnti (valori in Euro/000)	2028 Anno 9	2029 Anno 10	2030 Anno 11	2031 Anno 12	2032 Anno 13	2033 Anno 14	2034 Anno 15	2035 Anno 16	2036 Anno 17	2037 Anno 18
<b>Calcolo analitico altre attività correnti</b>										
Crediti per IVA	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri crediti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ratei e risconti attivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Credito IVA</b>										
<b>IVA a credito per investimenti</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
investimenti	0	89	0	0	0	0	0	0	0	0
aliquota IVA	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>IVA a credito per gestione caratteristica</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
costi operativi	128	131	132	136	139	142	146	147	150	154
aliquota IVA	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>TOTALE IVA A CREDITO</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>Debito IVA</b>										
<b>IVA a debito per gestione caratteristica</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
Ricavi dalle vendite e prestazioni	82	84	85	87	89	90	92	94	95	97
aliquota IVA	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Ricavi cessione box	0									
aliquota IVA	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
<b>TOTALE IVA A DEBITO</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
<b>(RIMBORSO IVA ANNUALE)</b>										
<b>SALDO IVA A CREDITO annuo</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SALDO IVA A DEBITO annuo</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
<b>SALDO IVA CUMULATO annuo</b>	<b>(0)</b>	<b>4</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATTI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Altre attività correnti</b> (valori in Euro/000)	<b>2038</b> Anno 19	<b>2039</b> Anno 20	<b>2040</b> Anno 21	<b>2041</b> Anno 22	<b>2042</b> Anno 23	<b>2043</b> Anno 24	<b>2044</b> Anno 25	<b>2045</b> Anno 26	<b>2046</b> Anno 27	<b>2047</b> Anno 28	<b>2048</b> Anno 29	<b>2049</b> Anno 30
<b>Calcolo analitico altre attività correnti</b>												
Crediti per IVA	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri crediti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ratei e risconti attivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Credito IVA</b>												
<b>IVA a credito per investimenti</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
investimenti	0	98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
aliquota IVA	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>IVA a credito per gestione caratteristica</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>21</b>
costi operativi	158	162	166	170	174	179	183	188	192	197	202	207
aliquota IVA	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>TOTALE IVA A CREDITO</b>	<b>16</b>	<b>26</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>22</b>
<b>Debito IVA</b>												
<b>IVA a debito per gestione caratteristica</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>
Ricavi dalle vendite e prestazioni	99	101	103	105	107	109	111	113	115	117	119	122
aliquota IVA	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Ricavi cessione box												
aliquota IVA	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
<b>TOTALE IVA A DEBITO</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>
<b>(RIMBORSO IVA ANNUALE)</b>												
<b>SALDO IVA A CREDITO annuo</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SALDO IVA A DEBITO annuo</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(0)</b>
<b>SALDO IVA CUMULATO annuo</b>	<b>(1)</b>	<b>4</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(0)</b>

COMUNE DI POSITANO  
 Project Financing "P6-LI PARLATI"  
 Piano Economico Finanziario

<b>Altre passività correnti</b> (valori in Euro/000)	<b>2017</b> Anno -2	<b>2018</b> Anno -1	<b>2019</b> Anno 0	<b>2020</b> Anno 1	<b>2021</b> Anno 2	<b>2022</b> Anno 3	<b>2023</b> Anno 4	<b>2024</b> Anno 5	<b>2025</b> Anno 6	<b>2026</b> Anno 7	<b>2027</b> Anno 8
	0	0	0	0	0	44	38	30	0	0	0
<b>Calcolo analitico altre passività correnti</b>											
<b>Altre passività correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>38</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Debiti Tributari</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Debiti verso istituti di previdenza</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Altri debiti</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ratei e risconti passivi</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Debiti per IVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>38</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

TAB. 11 - ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

COMUNE DI POSITANO  
 Project Financing "P6-LI PARLATI"  
 Piano Economico Finanziario

<b>Altre passività correnti</b> (valori in Euro/000)	<b>2028</b> Anno 9	<b>2029</b> Anno 10	<b>2030</b> Anno 11	<b>2031</b> Anno 12	<b>2032</b> Anno 13	<b>2033</b> Anno 14	<b>2034</b> Anno 15	<b>2035</b> Anno 16	<b>2036</b> Anno 17	<b>2037</b> Anno 18
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Calcolo analitico altre passività correnti</b>										
<b>Altre passività correnti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Debiti Tributari</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Debiti verso istituti di previdenza</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Altri debiti</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ratei e risconti passivi</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Debiti per IVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

COMUNE DI POSITANO  
 Project Financing "P6-LI PARLATI"  
 Piano Economico Finanziario

<b>Altre passività correnti</b> (valori in Euro/000)	<b>2038</b> Anno 19	<b>2039</b> Anno 20	<b>2040</b> Anno 21	<b>2041</b> Anno 22	<b>2042</b> Anno 23	<b>2043</b> Anno 24	<b>2044</b> Anno 25	<b>2045</b> Anno 26	<b>2046</b> Anno 27	<b>2047</b> Anno 28	<b>2048</b> Anno 29	<b>2049</b> Anno 30
	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
<b>Calcolo analitico altre passività correnti</b>												
<b>Altre passività correnti</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Debiti Tributari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti verso istituti di previdenza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri debiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ratei e risconti passivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per IVA	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Patrimonio netto</b> (valori in Euro/000)	<b>2017</b> Anno -2	<b>2018</b> Anno -1	<b>2019</b> Anno 0	<b>2020</b> Anno 1	<b>2021</b> Anno 2	<b>2022</b> Anno 3	<b>2023</b> Anno 4	<b>2024</b> Anno 5	<b>2025</b> Anno 6	<b>2026</b> Anno 7	<b>2027</b> Anno 8
	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000
<b>Capitale</b>	<b>1.808</b>	<b>3.616</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>
<b>Calcolo analitico del patrimonio netto aziendale</b>											
Capitale sociale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Aumenti di capitale (successivi)	1.708	3.516	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065
				0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Riserve</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>171</b>	<b>509</b>	<b>777</b>	<b>1.544</b>	<b>3.005</b>	<b>4.258</b>	<b>5.204</b>	<b>5.602</b>	<b>5.530</b>
<b>Calcolo analitico delle riserve</b>											
Finanziamento soci riserva di PN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Rimborso finanziamento soci</i>											
Riserve	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>171</b>	<b>509</b>	<b>777</b>	<b>1.544</b>	<b>3.005</b>	<b>4.258</b>	<b>5.204</b>	<b>5.602</b>	<b>5.530</b>
Risultato netto a nuovo	<b>8</b>	<b>163</b>	<b>338</b>	<b>268</b>	<b>767</b>	<b>1.461</b>	<b>1.253</b>	<b>946</b>	<b>397</b>	<b>(71)</b>	<b>(230)</b>
Dividendi											

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

Patrimonio netto (valori in Euro/000)	2028 Anno 9	2029 Anno 10	2030 Anno 11	2031 Anno 12	2032 Anno 13	2033 Anno 14	2034 Anno 15	2035 Anno 16	2036 Anno 17	2037 Anno 18
	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000
<b>Capitale</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>
<b>Calcolo analitico del patrimonio netto aziendale</b>										
Capitale sociale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Aumenti di capitale (successivi)	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Riserve</b>	<b>5.300</b>	<b>5.082</b>	<b>4.868</b>	<b>4.654</b>	<b>4.438</b>	<b>4.220</b>	<b>3.999</b>	<b>3.776</b>	<b>3.554</b>	<b>3.329</b>
<b>Calcolo analitico delle riserve</b>										
Finanziamento soci riserva di PN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Rimborso finanziamento soci</i>						0	0	0	0	0
Riserve	5.300	5.082	4.868	4.654	4.438	4.220	3.999	3.776	3.554	3.329
Risultato netto a nuovo	(218)	(214)	(214)	(216)	(218)	(221)	(223)	(222)	(225)	(227)
Dividendi										

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Patrimonio netto</b> (valori in Euro/000)	<b>2038</b> Anno 19	<b>2039</b> Anno 20	<b>2040</b> Anno 21	<b>2041</b> Anno 22	<b>2042</b> Anno 23	<b>2043</b> Anno 24	<b>2044</b> Anno 25	<b>2045</b> Anno 26	<b>2046</b> Anno 27	<b>2047</b> Anno 28	<b>2048</b> Anno 29	<b>2049</b> Anno 30
	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '000	Euro '001	Euro '002
<b>Capitale</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>	<b>5.165</b>
<b>Calcolo analitico del patrimonio netto aziendale</b>												
Capitale sociale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Aumenti di capitale (successivi)	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065	5.065
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Riserve</b>	<b>3.102</b>	<b>2.872</b>	<b>2.640</b>	<b>2.404</b>	<b>2.165</b>	<b>1.924</b>	<b>1.679</b>	<b>1.431</b>	<b>1.181</b>	<b>927</b>	<b>670</b>	<b>409</b>
<b>Calcolo analitico delle riserve</b>												
Finanziamento soci riserva di PN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Rimborso finanziamento soci</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riserve	3.102	2.872	2.640	2.404	2.165	1.924	1.679	1.431	1.181	927	670	409
Risultato netto a nuovo	(230)	(232)	(236)	(239)	(242)	(245)	(248)	(251)	(254)	(257)	(261)	(264)
Dividendi												

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Debiti finanziari a lungo termine</b> (valori in Euro/000)	2017 Anno -2	2018 Anno -1	2019 Anno 0	2020 Anno 1	2021 Anno 2	2022 Anno 3	2023 Anno 4	2024 Anno 5	2025 Anno 6	2026 Anno 7	2027 Anno 8	2028 Anno 9	2029 Anno 10
<b>Debiti a m/l termine</b>	<b>750</b>	<b>1.625</b>	<b>2.371</b>	<b>2.166</b>	<b>1.950</b>	<b>1.724</b>	<b>1.486</b>	<b>1.237</b>	<b>975</b>	<b>700</b>	<b>411</b>	<b>108</b>	<b>0</b>
<b>Linea di credito IVA</b>	<b>234</b>	<b>489</b>	<b>744</b>	<b>634</b>	<b>534</b>	<b>434</b>	<b>334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Calcolo analitico debiti finanziari a lungo e oneri finanziari</b>													
Mutui di nuova accensione	750	1.625	2.371	2.166	1.950	1.724	1.486	1.237	975	700	411	108	0
Oneri finanziari su mutui di nuova accensione	(38)	(81)	(125)	(119)	(108)	(98)	(86)	(74)	(62)	(49)	(35)	(21)	(5)
Linea di finanziamento IVA totale	234	489	744	634	534	434	334						
Linea di finanziamento IVA quota annua	234	255	255	(110)	(100)	(100)	(100)						
Oneri finanziari su linea di finanziamento IVA (5%)	(12)	(24)	(37)	(32)	(27)	(22)	(17)						
Tasso di interesse su linea IVA	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
<b>Ammortamento finanziario mutui:</b>													
<i>Anno di erogazione: finanziamento 1</i>													
<b>Anno 1</b>													
<b>Saldo iniziale</b>	<b>750</b>	<b>750</b>	<b>750</b>	<b>690</b>	<b>628</b>	<b>562</b>	<b>493</b>	<b>421</b>	<b>344</b>	<b>265</b>	<b>181</b>	<b>93</b>	<b>0</b>
Servizio	38	38	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	0
Quota capitale	0	0	60	63	66	69	72	76	80	84	88	93	0
Oneri finanziari	38	38	38	35	31	28	25	21	17	13	9	5	0
<b>Saldo finale</b>	<b>750</b>	<b>750</b>	<b>690</b>	<b>628</b>	<b>562</b>	<b>493</b>	<b>421</b>	<b>344</b>	<b>265</b>	<b>181</b>	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Parametri:</i>													
Preammortamento (si, no)	si	si	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no
Durata preammortamento (anni)	2												
Periodi preammortamento (1,0)	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tasso applicato	5,00%												
Durata finanziamento (anni) senza preammortamento	10												
Durata complessiva mutuo	12												
Durata residua mutuo	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0
Durata residua mutuo per calcolo "servizio"	0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<i>Anno di erogazione: finanziamento 1</i>													
<b>Anno 2</b>													
<b>Saldo iniziale</b>	<b>875</b>	<b>875</b>	<b>805</b>	<b>732</b>	<b>656</b>	<b>575</b>	<b>491</b>	<b>402</b>	<b>309</b>	<b>211</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Servizio	44	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	0
Quota capitale	0	70	73	77	81	85	89	93	98	103	108	0	0
Oneri finanziari	44	44	40	37	33	29	25	20	15	11	5	0	0
<b>Saldo finale</b>	<b>875</b>	<b>805</b>	<b>732</b>	<b>656</b>	<b>575</b>	<b>491</b>	<b>402</b>	<b>309</b>	<b>211</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Parametri:</i>													
Preammortamento (si, no)	si	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no
Durata preammortamento (anni)	1												
Periodi preammortamento (1,0)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tasso applicato	5,00%												
Durata finanziamento (anni) senza preammortamento	10												
Durata complessiva mutuo	11												
Durata residua mutuo	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	0
Durata residua mutuo per calcolo "servizio"	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
<i>Anno di erogazione: finanziamento 1</i>													
<b>Anno 3</b>													
<b>Saldo iniziale</b>		<b>875</b>	<b>875</b>	<b>805</b>	<b>732</b>	<b>656</b>	<b>575</b>	<b>491</b>	<b>402</b>	<b>309</b>	<b>211</b>	<b>108</b>	<b>108</b>
Servizio		44	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113
Quota capitale		0	70	73	77	81	85	89	93	98	103	108	108
Oneri finanziari		44	44	40	37	33	29	25	20	15	11	5	5
<b>Saldo finale</b>		<b>875</b>	<b>805</b>	<b>732</b>	<b>656</b>	<b>575</b>	<b>491</b>	<b>402</b>	<b>309</b>	<b>211</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATTI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Fornitori</b> (valori in Euro/000)	<b>2.017</b> Anno -2	<b>2.018</b> Anno -1	<b>2.019</b> Anno 0	<b>2.020</b> Anno 1	<b>2.021</b> Anno 2	<b>2.022</b> Anno 3	<b>2.023</b> Anno 4	<b>2.024</b> Anno 5	<b>2.025</b> Anno 6	<b>2.026</b> Anno 7
	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>22</b>
Giorni medi di pagamento dei fornitori	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
<b>Calcolo analitico fornitori</b>										
<b>Fornitori commerciali</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>22</b>
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>22</b>
Costi operativi	0	3	4	105	108	111	113	116	119	122
Aliquota IVA	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Giorni medi di pagamento dei fornitori	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
<b>Debiti verso fornitori immobilizz.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costi per immobilizzazioni	3	3	3							
Aliquota IVA	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Giorni medi di pagamento dei fornitori	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATTI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Fornitori</b> (valori in Euro/000)	<b>2.027</b> <b>Anno 8</b>	<b>2.028</b> <b>Anno 9</b>	<b>2.029</b> <b>Anno 10</b>	<b>2.030</b> <b>Anno 11</b>	<b>2.031</b> <b>Anno 12</b>	<b>2.032</b> <b>Anno 13</b>	<b>2.033</b> <b>Anno 14</b>	<b>2.034</b> <b>Anno 15</b>	<b>2.035</b> <b>Anno 16</b>	<b>2.036</b> <b>Anno 17</b>	<b>2.037</b> <b>Anno 18</b>
	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>28</b>
Giorni medi di pagamento dei fornitori	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
<b>Calcolo analitico fornitori</b>											
<b>Fornitori commerciali</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>28</b>
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>28</b>
Costi operativi	125	128	131	132	136	139	142	146	147	150	154
Aliquota IVA	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Giorni medi di pagamento dei fornitori	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
<b>Debiti verso fornitori immobilizz.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costi per immobilizzazioni											
Aliquota IVA	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Giorni medi di pagamento dei fornitori	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60

COMUNE DI POSITANO  
Project Financing "P6-LI PARLATTI"  
Piano Economico Finanziario

<b>Fornitori</b> (valori in Euro/000)	<b>2.038</b> Anno 19	<b>2.039</b> Anno 20	<b>2.040</b> Anno 21	<b>2.041</b> Anno 22	<b>2.042</b> Anno 23	<b>2.043</b> Anno 24	<b>2.044</b> Anno 25	<b>2.045</b> Anno 26	<b>2.046</b> Anno 27	<b>2.047</b> Anno 28	<b>2.048</b> Anno 29	<b>2.049</b> Anno 30
	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>37</b>
Giorni medi di pagamento dei fornitori	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
<b>Calcolo analitico fornitori</b>												
<b>Fornitori commerciali</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>37</b>
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>37</b>
Costi operativi	158	162	166	170	174	179	183	188	192	197	202	207
Aliquota IVA	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Giorni medi di pagamento dei fornitori	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
<b>Debiti verso fornitori immobilizz.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costi per immobilizzazioni												
Aliquota IVA	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Giorni medi di pagamento dei fornitori	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60

## Allegato "A"

*SINDACO: Terzo e ultimo punto all'ordine del giorno "Concessione di project financing per l'intervento della realizzazione di un parcheggio sulla via G. Marconi con impianto di collegamento meccanizzato alla strada del cimitero. Project financing articolo 153 comma 19 decreto legislativo n. 163/2006 presa atto delibera giunta comunale 177/2022 e approvazione definitiva variante in corso d'opera alla concessione"*

*Questo chiaramente, parliamo del progetto di realizzazione del parcheggio zona Liparlati con vettore meccanico che collegherà con l'ascensore il nostro cimitero. Allora innanzitutto, prima di entrare nel merito della delibera, volevo informare il consiglio comunale che, come da previsioni, rispetto alla chiusura dei lavori questi sono previsti il mese di maggio di quest'anno. Quindi diciamo tutti i tempi che erano stabiliti sono stati rispettati per cui da maggio di quest'anno, salvo casi straordinari e eccezionali, ma che sicuramente non accadranno, il parcheggio verrà collaudato, verrà finalmente consegnato per la parte pubblica all'amministrazione comunale così anche l'ascensore che porterà al cimitero e, secondo me, sicuramente questo sarà un risultato importante che consentirà di togliere delle macchine dalla strada che sicuramente è uno dei problemi più importanti che ci sono, per cui veramente voglio ringraziare tutti coloro che hanno preso parte alla realizzazione di quest'opera perchè per noi è un'opera fondamentale che sicuramente è una struttura che serviva al nostro paese e che rappresenta per tutti una cosa molto molto importante. Ovviamente questo è anche un momento di ricognizione complessiva di quella che è stata la realizzazione dell'opera stessa; e infatti la quale ha subito dalla prima previsione due varianti, una prima variante che fu approvata se non erro nel 2020, e quest'ulteriore variante che di fatto praticamente serve a fare una ricognizione ad un riequilibrio del piano economico finanziario e alla definizione, pressoché conclusiva, di quello che sarà poi la consegna dell'opera. Diciamo che in questa operazione teniamo conto di tutta una serie di fatti che sono accaduti durante la realizzazione della stessa, tra cui una serie di sospensioni che sono state necessarie in seguito all'evento del COVID, della pandemia, a volte anche per disposizione di legge c'è stata la necessità di bloccare quando il settore edile fu fermato ma comunque di tutta una serie di eventi non prevedibili che sono accaduti e che chiaramente hanno in qualche modo alterato gli equilibri che erano previsti all'interno del piano economico finanziario. Fondamentalmente, arriviamo comunque a questa riorganizzazione che di fatti non comporta nessuna variazione su quello che sono i pilastri strutturali sul quale è basato il project financing, cioè quello che è gli anni di concessione che vengono dati all'azienda che sta realizzando l'opera e che rimangono quelli previsti dall'inizio e così sono rimasti anche adesso, nessuna variazione di quelle che sono le tariffe che erano state previste nella seconda variante che prevederà un abbonamento per i posti a rotazione a 120 euro per i residenti nel quartiere Liparlati, nessuna variazione, se non veramente millesimale, rispetto al rapporto di percentuale tra quelle che sono le opere pubbliche realizzate e le opere private realizzate; quindi arriviamo a contemplare tutte quelle che erano le necessità, attraverso una riorganizzazione che non avrà alcun costo, cioè a costo zero per l'amministrazione comunale, senza variare, dicevo, i fondamentali che sono il periodo di concessione e i prezzi che verranno dati praticati*

*CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Sindaco 30 anni, giusto?*

*SINDACO: Sì, mi sembra 30 anni, però oltre a questo chiaramente noi siamo andati a chiedere tutta una serie di migliorie all'interno di questa variante, al di là del fatto che i posti pubblici passano da 60 a 66, come avete visto nella proposta di delibera, ma le due cose fondamentali sono: la realizzazione di una cabina elettrica ENEL, che prima non era prevista nella versione originale che ovviamente andrà al servizio della struttura ma anche al servizio di tutta la zona Liparlati, Sponda, Grada Nuova, dove anche lì registriamo delle difficoltà proprio sulla linea ENEL perchè è sempre più difficile, dato lo sviluppo turistico delle attività e quant'altro, concedere aumenti di potenza e questa cabina ci concederà un po' di distribuire la rete e di ottenere dei miglioramenti in quella zona soprattutto, ma anche attraverso una riorganizzazione anche su altre zone, e questo manda a risolvere un po' la problematica lato Sponda, stiamo anche affrontando la problematica Fornillo perchè anche lì, come Sponda, c'è questa necessità di ulteriori cabine, quindi questa è una infrastruttura importante per il territorio ma soprattutto, e questa è la cosa più importante, e ci abbiamo lavorato in questi giorni prima di chiudere la delibera di variazione del PEF e dell'opera pubblica, andremo a realizzare al piano terra i bagni pubblici, risolvendo finalmente quello che è uno dei problemi,*

anche più volte discusso in questo consiglio comunale, che era la mancanza di bagni pubblici in località Sponda, per cui da maggio, credo, perchè a maggio è prevista la consegna e il collaudo del parcheggio, avremo l'opportunità di indicare agli ospiti che si troveranno in quella zona, un bagno pubblico e penso che questo è un risultato che tutti quanti attendevamo e quindi, insomma, ringrazio gli uffici ma anche la società; devo dire un perchè all'interno di tutte quelle che sono state le variazioni consentite, anche da una normativa che si è modificata sull'antincendio e sugli spazi dedicati alle aree, siamo riusciti quindi a prevedere anche la realizzazione di questi bagni, risolvendo un altro problema molto molto importante. Questi sono fondamentalmente i punti principali della variazione che, andando a chiudere, porterà poi dopo al collaudo di maggio e alla consegna del parcheggio. Se ci sono interventi?

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Allora, io vorrei fare giusto una serie di considerazioni, la prima considerazione è che noi a Positano dobbiamo ringraziare il privato affinché vengano realizzati i parcheggi e noi siamo sempre ovviamente a favore della realizzazione dei parcheggi perchè è una grande necessità nel nostro paese, lo stiamo riscontrando ad esempio in questo periodo con il disagio del doppio senso quanto sia importante avere un posto auto. Positano, a differenza di altre realtà limitrofe, come possono essere ad esempio Conca dei Marini, Amalfi o Sorrento, deve rifarsi a questi strumenti per poter appunto realizzare questo tipo di opere pubbliche perchè non è in grado di ottenere dei finanziamenti o redigere dei progetti per la realizzazione di questo tipo di opere, cosa che altri comuni fanno e, come ha detto anche lei prima, è la seconda volta che interveniamo sulla convenzione con il privato Gemar, andando a riscontrare una singolare apprensione dell'amministrazione nei confronti di quelli che sono i rischi operativi del privato, rischi operativi che comunque si è assunto nel momento in cui ha stipulato la convenzione e che vengono appunto anche riportati nella convenzione allegata, quindi l'aumento dei costi, dovuto sì alla pandemia, per interruzione dei lavori e successivamente alla guerra, sono comunque dei costi che dovrebbero essere a carico del privato perchè è proprio quello il rischio operativo, quindi noi da questo punto di vista, proprio per questo, ci asteniamo nella votazione, fermo restando che, questo vorrei scalfirlo su pietra, che più parcheggi si fanno in questo paese e meglio è per tutti, però non vogliamo essere complici in una manovra del genere perchè è abbastanza comunque complicato, perchè si interviene per la seconda volta su una convenzione che già stipulata per tutelare il privato che invece i rischi operativi sono comunque a carico suo.

SINDACO: Questa è un'affermazione grave perchè qua non stiamo tutelando nessun privato

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Io registro una singolare apprensione nei confronti di quello che è il privato punto basta

SINDACO: Questo mettiamolo a verbale

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Si si mettiamolo a verbale chiedo io che venga messo a verbale

SINDACO: E certo

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Registriamo una singolare apprensione dell'amministrazione nei confronti del privato. Mettiamolo no no no dottore mettiamolo e sottolineiamo. Perfetto non vedo l'ora di leggerlo. Questo è quanto

SINDACO: Io invece voglio dire che assolutamente non c'è nessun tipo di intenzione di agevolare o tutelare il privato, anche perché, come ho detto nella premessa, dalla variazione viene chiaro fuori che non sono assolutamente alterati quello che sono le percentuali riguardo l'attività pubblica e l'attività privata, quelle che erano le percentuali previste nella prima ipotesi di project sono state mantenute anche in questa variante anzi, ripeto, ci sono anche delle migliorie che sono state riconosciute oltre ad un aumento del numero dei posti pubblici

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: L'aumento del numero dei posti dati in concessione

SINDACO: Così come anche la realizzazione di una cabina ENEL che non era ancora prevista e soprattutto la realizzazione dei bagni pubblici. Poi quanto alla premessa, insomma i parcheggi pubblici che si realizzano con queste procedure secondo me sono quasi la totalità

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Integramente pubblici senza il project senza il partenariato pubblico privato, Luna Rossa ha avuto finanziamenti regionali, San Pancrazio

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: Sindaco, se mi permetti, mi dispiace impegnare del tempo, però devo ritornare a quello che è stata la discussione della volta scorsa perchè proprio questo la differenza tra un gruppo e l'altro gruppo. Cioè l'Alba della Libertà ha preso un impegno con la cittadinanza e ha portato avanti in modo esemplare dicendo, noi espropri non ne facciamo, e visto che non abbiamo zone pubbliche dove realizzare il parcheggio, è chiaro che il privato insieme al pubblico possono fare questo tipo di

operazione.

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Lei nel 2010 disse che l'Alba della Libertà avrebbe fatto parcheggi pubblici, avrebbe fatto parcheggi pubblici

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: Ti sbagli di grosso

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Ci sono i video, ci sono i video

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: Ti ripeto di nuovo, noi abbiamo detto nel 2010 abbiamo preso un impegno con la cittadinanza

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Forse c'era un po' di confusione su cosa significava pubblico, privato, partenariato, su questo forse c'era un po' di confusione

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: E abbiamo sempre rispettato, se tu sai meglio di me quello che ho detto, ripeto di nuovo, la prossima volta vieni con il foglietto

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: No, il video stava su YouTube

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: Ti ripeto di nuovo, noi abbiamo sempre detto che non avremmo fatto nessun esproprio e questo è avvenuto, mi fa piacere che il consigliere Mascolo, a nome del gruppo di minoranza, oggi ci sta dicendo due cose, uno che chiaramente, ma è una scelta e per determinati tipi di parcheggi, per cui si appresta in futuro a fare degli espropri, due...

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Non abbiamo mai detto, ma il segretario infatti riporterà le mie parole tramite l'assessore De Lucia, il segretario mi riporta questo, il segretario mi riporta questo

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: Ma io ti ho interrotto? E' chiaro che deve scrivere questo, il segretario

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Ma lei non può mettere in bocca a me parole che non ho detto

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: il segretario deve scrivere quello che tu dici e non scrivere quello che io rispondo? Fammi capire

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Non può mettere in bocca a me parole che non ho detto, è diverso

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: E' registrato dottore? E non ci sono problemi

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Il pubblico comporta sempre l'esproprio quello è

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: Io ho iniziato dicendo il Comune di Positano non ha proprietà dove si possono realizzare parcheggi

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: la mia osservazione in merito alle modalità, modalità

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: e ripeto di nuovo, sono alla prima considerazione perchè la seconda è ancora più grave, uno il gruppo di minoranza oggi ci viene a dire che in futuro, credo mai, viste le premesse, che guiderà questo comune, questo paese andrà in quella direzione, benissimo, seconda considerazione ancor più grave, è il fatto di astenersi su una progettazione che viene realizzata, che al di là di tutto quello che ha ben detto il sindaco, che con questa variazione viene a migliorare il progetto, cioè fino a ieri ci dicevate che non facevamo bagni pubblici facciamo il bagno pubblico

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: lei in consiglio dichiarò che ce ne erano troppi, lo dichiarò lei che c'erano troppi bagni pubblici a Positano, quanti bagni volete lo disse lei non so se nel verbale poi è stato riportato al verbale, non me lo ricordo

SINDACO: quindi non lo dobbiamo fare?

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: no no, va benissimo farli, ma l'assessore disse che ce ne erano troppi quindi mettiamoci d'accordo

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: io ho detto, i bagni pubblici che ha realizzato l'Alba della Libertà, non Michele De Lucia, l'Alba della Libertà, non li ha mai realizzati nessuno questa è la prova dei fatti

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: e meno male perché se non li realizzate voi chi li doveva realizzare

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: noi abbiamo amministrato fino ad oggi 12 anni ma ci stanno altri gruppi che hanno amministrato lo stesso tempo

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: e non siamo noi

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: che significa non siete voi? Io mica sto dicendo voi non li avete realizzati, sempre 30 secondi fa ho detto che secondo me non ci sono proprio le condizioni che anche in futuro potreste amministrare questo comune viste le condizioni, ma ripeto di nuovo, oltre a tutto quello che ha detto il Sindaco di migliorie del progetto, con questa nuova variazione che va incontro alle esigenze sociali, strutturali del paese e migliora anche come posti auto ma voi vi rendete conto che con quest'opera epocale opera straordinaria, opera immensa, opera che nessuno mai avrebbe pensato di realizzare, ma siamo alla fine e consentiamo a tutti i cittadini di arrivare al cimitero o consentiamo un ultimo viaggio dignitoso ai

nostri defunti? Voi vi dovrete vergognare

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Ecco e si

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: ma vergognare veramente

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: va bene sì sì sì

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: perchè voi potevate dire tutto ma non dire ci asteniamo perchè guardate può essere migliorato

VOCI SOVRAPPOSTE INCOMPRESIBILI

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: noi dobbiamo votare quello che ci dite voi, noi dobbiamo votare quello che ci dite voi, se votiamo contrario non va bene, se votiamo a favore non va bene, ci asteniamo non va bene e ci siamo stiamo qua.

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: ma io sono contentissimo che vi astenete, se votavate contrario ero ancora più contento

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Ma a non non ci interessa se lei è contento o meno sinceramente

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: ma non è normale che quattro ragazzi fanno questa cosa, non è proprio normale

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: e non è normale che lei si mette sulla cattedra per venire a fare la lezioncina, non è manco normale questo

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: ci sta un esponente importante del quartiere Liparlati che fa una votazione del genere perchè poi lo dovrà andare a giustificare

CONSIGLIERA GABRIELLA GUIDA: in quale momento è stato detto che non siamo a favore di questo progetto?

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: voi avete appena detto che vi astenete dall'approvare la proposta

CONSIGLIERA GABRIELLA GUIDA: Noi ci asteniamo a votare una presa d'atto di una delibera su un project financing che viene modificato per la seconda volta perchè? Perchè non lo riteniamo opportuno.

VOCI SOVRAPPOSTE INCOMPRESIBILI

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: l'altro project approvato da un'altra amministrazione, se questa amministrazione non lo modificava quel progetto non si poteva fare

CONSIGLIERA GABRIELLA GUIDA: ma noi stiamo parlando delle varianti che sono state fatte successivamente all'approvazione del progetto.

VOCI SOVRAPPOSTE INCOMPRESIBILI

CONSIGLIERA GABRIELLA GUIDA: noi stiamo parlando delle varianti che sono state fatte successivamente all'approvazione del vostro progetto

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: ma certo ce ne sono state diverse

CONSIGLIERA GABRIELLA GUIDA: di nient'altro quindi non cambiamo argomento

LE VOCI SI SOVRAPPONGONO

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: noi ci asteniamo sulla variante della convenzione, ci asteniamo, ci asteniamo

SINDACO: però voi vi astenete perchè ritenete che l'amministrazione sta tutelando il privato

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: ci asteniamo perchè non vogliamo essere complici di questa cosa, noi il voto a favore su questa delibera per le modalità in cui ci si è arrivati

ASSESSORE MICHELE DE LUCIA: ma votate contrario

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: Ma perchè lei ci dice che dobbiamo votare, ma come si permette lei di dirlo, ma mi faccia capire, lei magari dice cosa devono fare i suoi colleghi ma non a noi, o signore!

ASSESSORE RAFFAELE GUARRACINO: Ordine! Ordine!

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: non è lei a chiamare l'ordine, ma il Presidente del Consiglio a chiamare l'ordine

ASSESSORE RAFFAELE GUARRACINO: lo voglio richiamare io

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: non può richiamarlo lei, lo deve richiamare il sindaco, lo deve richiamare il sindaco

ASSESSORE RAFFAELE GUARRACINO: scrivi il fogliettino prima di arrivare qua, così dico quello che mi dici tu

SINDACO: la cosa è chiara, voi vi astenete perchè ritenete che con questa variante si vada a tutelare il privato e non il pubblico, giusto?

CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: noi sosteniamo la singolare apprensione che ha questa amministrazione nel

*tutelare nel tutelare il privato punto.*

*SINDACO: una variazione dove però ...*

*VOCI SOVRAPPOSTE INCOMPRENSIBILI*

*CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: io l'ho fatta la mia dichiarazione se il segretario ha segnato bene, basta*

*SINDACO: una variazione dove però abbiamo detto che rimane inalterata la percentuale tra pubblico e privato, non c'è ulteriore costo per l'amministrazione di nessun tipo, ci sono delle migliorie*

*VOCI SOVRAPPOSTE INCOMPRENSIBILI*

*CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: è la stessa osservazione che ho fatto anche alla prima variante*

*SINDACO: fermo restando che poi questo parcheggio per più del 50% così come previsto in delibera poi tornerà al pubblico*

*CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: dopo 30 anni se non verrà rinnovato ulteriormente, intanto per 30 anni ce l'ha il privato*

*SINDACO: no, a quel punto l'amministrazione che ci sarà potrà decidere se gestirlo o se darlo in gestione ma è un'opera pubblica per più del 50% della totalità*

*CONSIGLIERE GIUSEPPE MILANO: tra l'altro abbiamo ridotto anche la quota mensile giusto da 160 a 120 euro*

*CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: non ci sono però agevolazioni per le persone con handicap, per l'ascensore o agevolazioni sulle tariffe*

*CONSIGLIERE GIUSEPPE MILANO: come non sono delle migliorie? Da 160 a 120 euro al mese?*

*CONSIGLIERA ELENA MASCOLO: io dico esenzioni per persone con handicap o per l'ascensore*

*CONSIGLIERE GIUSEPPE MILANO: ma secondo voi il bagno per chi è?*

*SINDACO: ma questa è una fase che verrà gestita dopo*

*CONSIGLIERE ANTONINO DI LEVA: questo non riguarda adesso*

*SINDACO: va bene, si vota, a questo punto*

---

**Letto, approvato e sottoscritto**

**IL SINDACO**  
F.to Dott. Giuseppe Guida

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott. Alberto De Stefano

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune di Positano sul sito istituzionale del Comune all'indirizzo web [www.comune.positano.sa.it](http://www.comune.positano.sa.it) il giorno ..... con il numero ..... di Registro Generale delle Pubblicazioni per rimanervi quindici giorni consecutivi (articolo 124, comma 1 del d.lgs. n. 267/2000).

Dalla Residenza Comunale, li .....

**IL MESSO COMUNALE**  
F.to ENZO RISPOLI

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

*Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,*

ATTESTA

*che la presente deliberazione:*

- È divenuta esecutiva il giorno ....., essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (articolo 134, comma 3 del d.lgs. n. 267/2000);*
- È divenuta esecutiva il giorno ....., essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile con espressa e separata votazione (articolo 134, comma 4 del d.lgs. n. 267/2000).*

*Dalla Residenza Comunale, li .....*

**IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA**  
F.to dott. Luigi Calza

---

**Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.**

**Positano, li**