



Il Sindaco di Napoli
Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007

Area Grandi Infrastrutture
Servizio Progettazione Realizzazione e Manutenzione Parcheggi

Programma Urbano Parcheggi

I^A ANNUALITÀ PARCHEGGIO MISTO D7 TANGENZIALE-CILEA

Piano economico finanziario

responsabile del procedimento

ing. Bruno Taranto

ELABORATO UNICO

Ottobre 2007

RELAZIONE METODOLOGICA A SUPPORTO DELL'ANALISI TECNICA DEL MODELLO ECONOMICO FINANZIARIO

Metodologia di Valutazione

La valutazione di redditività economica-finanziaria dell'iniziativa è stata effettuata utilizzando il metodo di attualizzazione dei flussi di cassa (DCF – discounted cash flow) per determinare il VAN (valore attuale netto) e il TIR (tasso interno di rendimento) sia per il progetto che per l'azionista (ovvero al netto degli oneri finanziari).

Ipotesi del Modello (cfr. tabella "Input")

RICAVI

Il flusso dei ricavi è stato ipotizzato come segue:

- vendita totale dei box a prezzi di mercato e concentrata nei primi tre anni di gestione operativa. Nella valutazione del prezzo di vendita si sono considerati i seguenti parametri:
 - il prezzo di vendita dei box in zone vicine e precisamente due interventi in corso di realizzazione da parte di privati su suolo pubblico (Largo Celebrano con 200 posti auto e via Caldieri),
 - il maggior decentramento dell'area di Via Cilea rispetto all'utenza,
 - la necessità di mantenere in equilibrio il mercato.
- ricavi da parcheggio con una messa a regime complessiva dell'iniziativa cautelativamente pari a 5 anni, con indice di saturazione dei posti auto a regime al 22% per le prime 18 ore della giornata per tutta la durata della concessione ed una tariffa oraria massima pari ad 1,5 euro.

O.P.C.M. 3566 del 5/3/2007
COMMISSARIATO EMERGENZA TRAFFICO E
MOBILITÀ
IL RESPONSABILE UNICO DEL
PROCEDIMENTO



-
- ricavi dalle attività commerciali non correlate al core business dell'iniziativa tali da garantire una marginalità mensile pari a 2.000 euro/mese.

INVESTIMENTI

I circa 23,05 milioni di euro (IVA esclusa) di investimento iniziale, sono stati spalmati nei primi 24 mesi dell'iniziativa ed in particolare 40% nel primo anno, 50% nel secondo anno a pieno regime dell'iniziativa e 10% nella coda finale dell'iniziativa dal venticinquesimo mese immaginando una robusta diminuzione del tempo stimato di realizzazione essendo questo il principale indicatore inserito nella valutazione degli aspetti qualitativi del punteggio tecnico da assegnare ai progetti.

COSTI DI GESTIONE

Si sono considerati costi annui di gestione in linea con iniziative analoghe, per poco meno di 300.000 euro comprensivi di manutenzione ordinaria, pulizia, utenze, vigilanza, gestione parcometro, ICI e oneri di controllo (finalizzati a retribuire le attività di controllo da parte del Comune). La voce costi di manutenzione ordinaria e pulizie, che nel modello sono state quotate in un'unica voce per i soli parcheggi di relazione, sono suddividibili in una percentuale pari a due terzi per manutenzione ordinaria ed un terzo pulizie.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria è stata posta pari ad una incidenza del 5% sui costi realizzativi complessivi depurati dagli investimenti per le opere accessorie. Si è ipotizzato un andamento costante negli anni degli interventi riparativi straordinari.

FINANZIAMENTI

Nelle assunzioni di base sono stati introdotti finanziamenti per un importo pari a 12.840.725,00 milioni di euro in conto capitale. Si deve tenere conto che le opere accessorie (rampe di accesso e di uscita, impianti esterni e collegamenti pedonali) ammontano a 7,048 milioni di euro.

O.P.C.M. 3566 del 5/3/2007
COMMISSARIATO EMERGENZA TRAFFICO E
MOBILITA'
IL RESPONSABILE UNICO DEL
PROCEDIMENTO



Il finanziamento vero e proprio del parcheggio è quindi pari a meno di 6 milioni di euro. L'analisi di sensitività mostra come l'erogazione di un finanziamento pari al solo costo delle opere accessorie comporti la perdita totale di interesse economico per l'iniziativa.

Per altro si rammenti che nell'ipotesi originaria il finanziamento pubblico copriva integralmente l'intervento.

L'erogazione dei finanziamenti si è ipotizzata per le opere accessorie (dopo il collaudo delle stesse) nel secondo anno dell'iniziativa ossia tra il tredicesimo ed il ventiquattresimo mese, periodo nel quale viene erogato anche il 50% dell'importo residuale al completamento delle strutture. Il restante 50% viene erogato tra il venticinquesimo e trentaseiesimo mese al collaudo finale delle strutture del parcheggio.

STRUTTURA FINANZIARIA

per il calcolo del Valore Attuale Netto e del Tasso Interno di Ritorno dell'investimento (TIR) si è stata ipotizzata una struttura finanziaria costituita da equity pari al 20% e debito pari all'80%, con un tasso di remunerazione del debito pari al 6,40% ed un costo del capitale pari al 7%.

Risultati della Valutazione

La valutazione dell'investimento evidenzia una redditività economico-finanziaria positiva sia di progetto che per l'azionista. In particolare è rilevante sottolineare il tempo di recupero di 17 anni (punto di pareggio dell'iniziativa), in linea con iniziative analoghe ed un Valore Attuale Netto dell'iniziativa pari a 3,04 milioni di euro per l'azionista che è ancora confrontabile con progetti simili.

Si ritengono i risultati, che sono comunque massimi teorici in quanto il punteggio economico premierà gli offerenti che forniranno sotto varie voci all'amministrazione comunale una riduzione dei valori economico finanziari evidenziati nel caso base appena citato, sufficientemente appetibili per il mercato degli operatori specialistici sia nazionali

O.P.C.M. 3566 del 5/3/2007
COMMISSARIATO EMERGENZA TRAFFICO E
MOBILITA'
IL RESPONSABILE UNICO DEL
PROCEDIMENTO



che internazionali ossia tali da consentire la partecipazione di un numero di soggetti relativamente robusto tale da consentire un ventaglio propositivo di rispetto.

Analisi di Sensitività (cfr. tabella “Risultati e Sensitivity”)

E' stata effettuata un'analisi di sensitività dei risultati rispetto alle principali variabili di ingresso del modello (ricavi, costi di gestione, costi di investimento, finanziamenti e costo del debito).

Ci si è concentrati sulla variazione dei ricavi dalla vendita dei box (si ricorda che le assunzioni base prevedono la vendita totale dei box auto) prevedendo una variazione del +/- 10%, sui ricavi di gestione del parcheggio (o per analogia sull'incremento dei ricavi da esercizio delle attività accessorie) sempre per una analoga variazione e per una variazione percentualmente paritetica alle precedenti, in modo da rendere confrontabili tra loro le variazioni, sia dei costi di investimento sia dei costi di gestione.

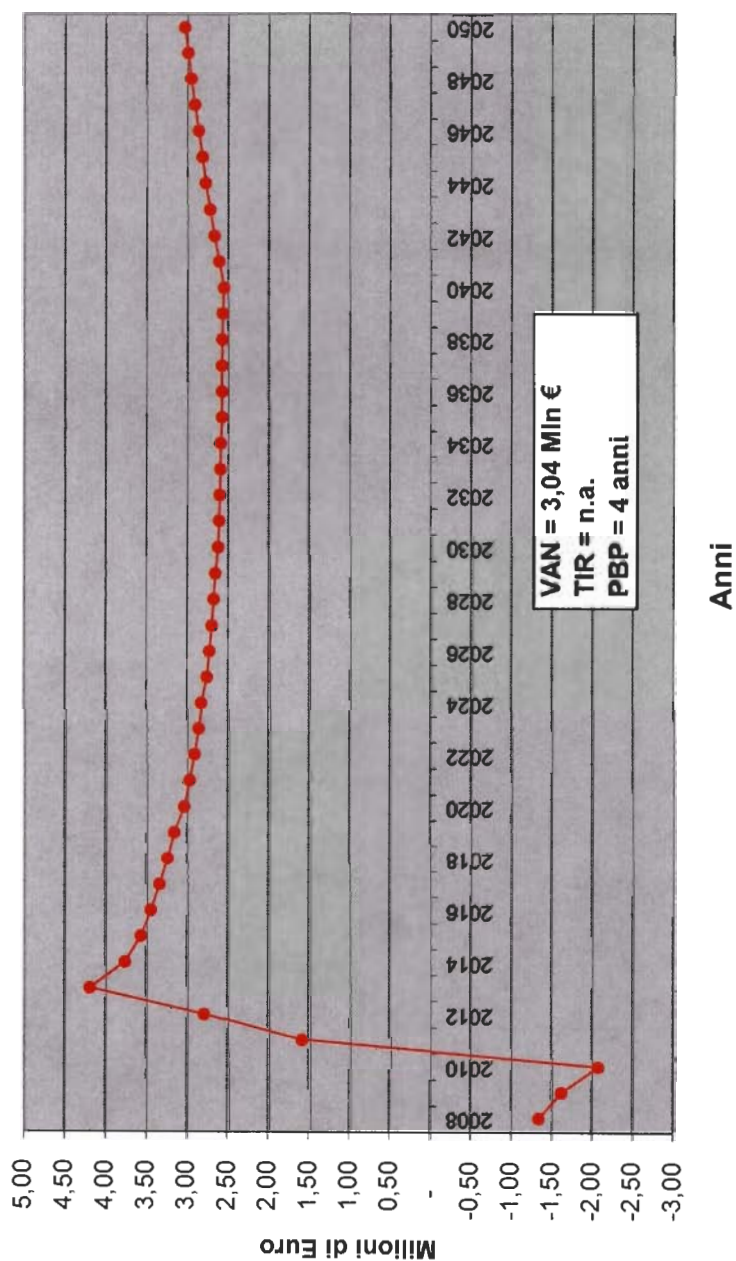
Analoghe variazioni del costo del debito portano nel complesso ad una valutazione sostanzialmente “robusta” rispetto alle ipotesi fatte. Si evidenzia ancora una volta una significativa sensibilità ai costi d'investimento ed in particolare all'importo dei finanziamenti. In quest'ultimo caso, infatti, con i finanziamenti compressi a poco più del solo importo delle opere accessorie di viabilità l'iniziativa perde la sua attrattività economico-finanziaria.

Nelle tabelle allegate si mette in evidenza quanto emerge dall'analisi condotta nel caso base con finanziamento complessivo pari a 12.840.725,00 milioni di euro e poi nel caso di finanziamento pari a 7,048 milioni di euro (costo opere accessorie).

O.P.C.M. 3566 del 5/3/2007
COMMISSARIATO EMERGENZA TRAFFICO E
MOBILITA'
IL RESPONSABILE UNICO DEL
PROCEDIMENTO



Cash Flow per l'Azionista (FCFE) Attualizzato Cumulato



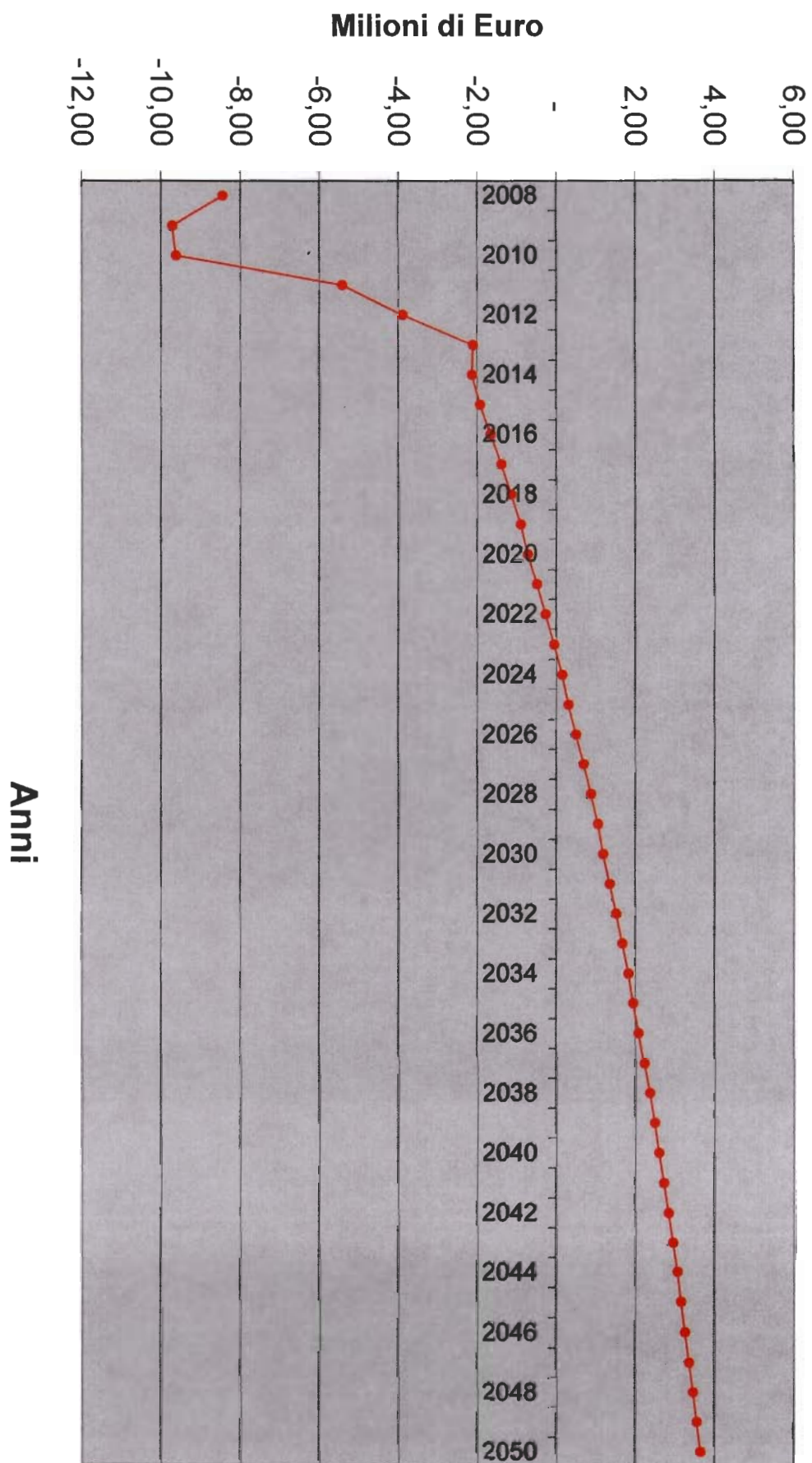
O.P.C.M. 3566 del 5/3/2007
COMMISSARIATO EMERGENZA TRAFFICO E
MOBILITA'
IL RESPONSABILE UNICO DEL
PROCEDIMENTO

[Signature]

CASH FLOW per AZIONISTA ("levered")		Rapporto D/E		4,00		20,00		Anni restituzione mutuo		
(Valori espressi in Mln di Euro)		Costo del debito %		6,40				(rate costanti posticipate)		
Anno		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Progressivo		1	2	3	4	5	6	7	8	9
FLUSSI DI CASSA:										
1. RISULTATO OPERATIVO		-0,040	-0,040	-0,040	6,588	3,270	3,337	0,115	0,160	0,170
2. RETTIFICHE		-	-	-	0,300	0,300	0,300	0,300	0,321	0,321
2a. (-) Ricavi/contributi da soggetti pubblici		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2b. (-) Capitalizzazioni		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2c. (+) Ammortamenti		-	-	-	0,300	0,300	0,300	0,300	0,321	0,321
2d. (+) variazione netta fondo TFR		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2e. (+/-) Minus/plusvalenze		-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. CASH FLOW ECONOMICO		-0,040	-0,040	-0,040	6,888	3,570	3,637	0,415	0,481	0,491
4. CONFERIMENTI CAPITALE E AMMORTAMENTO MUTUO		-1,918	-2,443	-0,685	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530
4a. Fabbisogno capitale per investimenti e interessi cap.		-9,592	-12,217	-3,425	-	-	-	-	-	-
4b. Variazione indebitamento per investimenti		7,674	9,774	2,740	-0,238	-0,253	-0,269	-0,287	-0,305	-0,324
4c. Interessi su mutuo		-	-	-	-1,292	-1,277	-1,261	-1,243	-1,225	-1,205
5. MANUT. STRAORD./MANT. IN EFFIC.		-	-	-	-	-	-	-	-0,107	-
5a. Prestazioni terzi		-	-	-	-	-	-	-	-0,107	-
5b. Altri		-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. VARIAZIONI CAPITALE CIRCOLANTE		1,543	0,340	-1,511	-0,886	0,278	0,001	0,277	0,001	0,001
6a. Variazione scorte		-	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Variazione crediti commerciali		-	-	-	-0,555	0,279	-	0,276	-	-
6c. Variazione debiti vs. fornitori in c/esercizio		0,007	-	-	0,034	-0,001	0,001	0,001	0,001	0,001
6d. Variazione debiti vs. fornitori in c/investimenti		1,536	0,340	-1,511	-0,365	-	-	-	-	-
7. VARIAZIONE SALDO IVA		-1,006	-0,221	0,981	1,547	-0,678	-0,001	-0,673	-0,001	-0,001
10. IMPOSTE		-	-	-	-1,908	-0,677	-0,708	-	-	-
15. VARIAZIONE CONF. CAPITALE E AMMORT. MUTUO		-	2,041	0,702	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826
(in presenza di Contributi in conto capitale)										

30		Anno inizio restituzione										2011									
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033					
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26					
0,180	0,190	0,200	0,210	0,221	0,232	0,243	0,254	0,266	0,277	0,289	0,302	0,314	0,327	0,340	0,353	0,366					
0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321					
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321					
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
0,501	0,511	0,521	0,531	0,542	0,553	0,564	0,575	0,587	0,598	0,610	0,622	0,635	0,648	0,661	0,674	0,687					
-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530					
-0,345	-0,367	-0,391	-0,416	-0,442	-0,471	-0,501	-0,533	-0,567	-0,603	-0,642	-0,683	-0,727	-0,773	-0,823	-0,875	-0,931					
-1,185	-1,163	-1,139	-1,114	-1,087	-1,059	-1,029	-0,997	-0,963	-0,927	-0,888	-0,847	-0,803	-0,757	-0,707	-0,655	-0,599					
-	-	-	-0,107	-	-	-	-	-0,107	-	-	-	-	-0,107	-	-	-					
-	-	-	-0,107	-	-	-	-	-0,107	-	-	-	-	-0,107	-	-	-					
0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001					
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001					
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001					
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826					

Cash Flow di Progetto (FCFO) Attualizzato Cumulato



O.P.C.M. 3566 del 5/3/2007

COMMISSARIATO EMERGENZA TRAFFICO E
 MOBILITA'
 IL RESPONSABILE UNICO DEL
 PROCEDIMENTO

CASH FLOW di PROGETTO ("unfunded")
(Valori espressi in Mio di Euro)

Anno	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Progressivo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
FLUSSI DI CASSA:																		
1. RISULTATO OPERATIVO	-0,040	-0,040	-0,040	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
2. RETTIFICHE																		
2a. (-) Rivalutazioni da soggetti pubblici	-	-	-	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
2b. (-) Capitalizzazioni	-	-	-	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
2c. (+) Ammortamenti	-	-	-	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
2d. (+) Variazione netta fondo TFR	-	-	-	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
2e. (+/-) Minusvalenze	-	-	-	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
3. CASH FLOW ECONOMICO	-0,040	-0,040	-0,040	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
4. INVESTIMENTI AL NETTO CAPITALIZZAZIONI	-0,347	-1,513	-2,221	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. MAINT. STRAORDINARI IN EFFIC.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5a. Prestazioni terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5b. Altri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. VARIAZIONI CAPITALE CIRCOLANTE	1,543	0,340	-1,571	-0,000	0,270	0,001	0,277	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001
6a. Variazione scorte	-	-	-	-0,555	0,279	-	0,276	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Variazione crediti commerciali	0,007	-	-	0,004	-0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001
6c. Variazione debiti vs. fornitori in c/c	1,536	0,340	-1,511	-0,365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6d. Variazione debiti vs. fornitori in c/c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. VARIAZIONE SALDO IVA	-1,000	-0,221	0,001	1,547	-0,078	-0,001	-0,073	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001
10. IMPOSTE	-	-	-	-2,352	-1,116	-1,144	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. CONTRIBUTI PUBBLICI IN CONTO CAPITALE	-	0,000	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18. RETTIFICA IMPOSTE	-	-	-	-0,120	-0,120	-0,120	-0,000	-0,077	-0,000	-0,004	-0,000	-0,002	-0,000	-0,002	-0,000	-0,103	-0,112	-0,116
17. TOTALE CASH FLOW	-0,049	-1,290	0,000	0,000	0,000	0,000	-0,001	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Cash flow attualizzato	-0,442	-1,284	0,000	4,204	1,528	1,700	-0,000	0,204	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Cash flow attualizzato cumulato	-0,442	-0,708	-0,674	-0,410	-0,002	-0,002	-0,122	-1,918	-1,600	-1,300	-1,138	-0,890	-0,717	-0,468	-0,287	-0,083	0,105	0,310

O.P.C.M. 3566 del 5/3/2007
COMMISSARIATO EMERGENZA TRAFFICO E
MOBILITA'
IL RESPONSABILE UNICO DEL
PROCEDIMENTO



CONTO ECONOMICO
(Valori espressi in Mio di Euro)

Anno	2006	2008	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Programma	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
CONTO ECONOMICO:																		
A. RICAVI:																		
Ricavi da vendita box	-	-	-	7.181	3.858	3.931	0.718	0.708	0.803	0.819	0.838	0.852	0.889	0.907	0.908	0.922	0.941	0.960
Ricavi da parcheggio	-	-	-	6.755	3.360	3.360	0.641	0.712	0.726	0.741	0.755	0.770	0.785	0.802	0.818	0.834	0.851	0.868
Ricavi da esercizi commerciali (officina...)	-	-	-	0.386	0.427	0.498	0.074	0.076	0.077	0.079	0.080	0.082	0.084	0.085	0.087	0.089	0.091	0.092
Ricavi da esercizi commerciali pubblici (conto esercizio)	-	-	-	0.070	0.071	0.073	0.074	0.076	0.077	0.079	0.080	0.082	0.084	0.085	0.087	0.089	0.091	0.092
B. COSTI DI GESTIONE:																		
Manutenzione ordinaria, pulizia e utenze	-0.040	-0.040	-0.040	-0.283	-0.288	-0.294	-0.290	-0.294	-0.304	-0.313	-0.328	-0.332	-0.338	-0.346	-0.352	-0.360	-0.366	-0.373
Presidio, vigilanza, controlli e altri servizi	-	-	-0.040	-0.117	-0.119	-0.122	-0.124	-0.127	-0.128	-0.132	-0.132	-0.137	-0.140	-0.143	-0.145	-0.146	-0.151	-0.154
Fondo cauzionale (una tantum)	-	-	-	-0.120	-0.122	-0.125	-0.127	-0.130	-0.132	-0.135	-0.138	-0.141	-0.143	-0.146	-0.149	-0.152	-0.155	-0.158
Costi attività commerciale	-	-	-	-0.046	-0.047	-0.048	-0.049	-0.050	-0.051	-0.052	-0.053	-0.054	-0.055	-0.056	-0.057	-0.058	-0.060	-0.061
C. MARGINE DELLA PRODUZIONE (A-B)	-0.040	-0.040	-0.040	6.898	3.570	3.637	0.618	0.681	0.681	0.681	0.681	0.681	0.681	0.681	0.681	0.681	0.681	0.681
D. AMMORTAMENTI:																		
Immobiliazioni tecniche di progetto	-	-	-	-0.300	-0.300	-0.300	-0.300	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321
Immobiliazioni tecniche di mantenimento	-	-	-	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575
Contributi in conto capitale	-	-	-	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321
Interessi in corso d'opera	-	-	-	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046
E. RISULTATO OPERATIVO (C-D)	-0.040	-0.040	-0.040	6.828	3.270	3.337	0.118	0.180	0.170	0.190	0.190	0.200	0.210	0.221	0.232	0.243	0.254	0.265
F. PROVENTI/ONERI FINANZIARI:																		
	-	-	-	-1.282	-1.277	-1.281	-1.243	-1.225	-1.208	-1.188	-1.168	-1.138	-1.114	-1.097	-1.059	-1.020	-0.987	-0.953
G. IMPOSTE (IRES & IRAP)																		
	-	-	-	-2.028	-0.797	-0.227	-0.008	-0.007	-0.007	-0.008	-0.008	-0.008	-0.008	-0.008	-0.008	-0.008	-0.011	-0.011
H. RISULTATO NETTO (E+G)	-0.040	-0.040	-0.040	3.258	1.187	1.240	-1.133	-1.072	-1.043	-1.013	-0.981	-0.946	-0.913	-0.878	-0.837	-0.797	-0.754	-0.709

O.P.C.M. 3566 del 5/3/2007
COMMISSARIATO EMERGENZA TRAFFICO E
MOBILITA'
IL RESPONSABILE UNICO DEL
PROCEDIMENTO



2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
0.878	0.888	1.018	1.039	1.060	1.061	1.103	1.126	1.147	1.170	1.184	1.217	1.242	1.267	1.282	1.318	1.344	1.371	1.398	1.428	1.455	1.484	1.514
0.885	0.903	0.921	0.939	0.956	0.977	0.997	1.017	1.037	1.056	1.079	1.100	1.122	1.145	1.168	1.191	1.215	1.239	1.264	1.289	1.315	1.341	1.368
0.084	0.096	0.098	0.100	0.102	0.104	0.106	0.108	0.110	0.113	0.115	0.117	0.119	0.122	0.124	0.127	0.129	0.132	0.135	0.137	0.140	0.143	0.146
-0.381	-0.388	-0.398	-0.404	-0.412	-0.421	-0.429	-0.438	-0.446	-0.455	-0.464	-0.474	-0.483	-0.493	-0.503	-0.513	-0.523	-0.533	-0.544	-0.555	-0.566	-0.577	-0.588
-0.157	-0.161	-0.164	-0.167	-0.170	-0.174	-0.177	-0.181	-0.184	-0.188	-0.192	-0.196	-0.200	-0.204	-0.208	-0.212	-0.216	-0.220	-0.225	-0.229	-0.234	-0.239	-0.243
-0.162	-0.165	-0.168	-0.171	-0.175	-0.178	-0.182	-0.186	-0.189	-0.193	-0.197	-0.201	-0.205	-0.209	-0.213	-0.217	-0.222	-0.226	-0.231	-0.235	-0.240	-0.245	-0.250
-0.062	-0.063	-0.064	-0.066	-0.067	-0.068	-0.070	-0.071	-0.073	-0.074	-0.075	-0.077	-0.079	-0.080	-0.082	-0.083	-0.085	-0.087	-0.088	-0.090	-0.092	-0.094	-0.096
0.686	0.618	0.622	0.635	0.646	0.661	0.674	0.687	0.701	0.715	0.729	0.744	0.759	0.774	0.789	0.804	0.821	0.838	0.856	0.872	0.889	0.907	0.925
-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321
-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575
-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021
0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321
-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046
0.377	0.389	0.392	0.314	0.327	0.340	0.353	0.366	0.380	0.394	0.408	0.423	0.438	0.453	0.469	0.489	0.509	0.529	0.549	0.569	0.589	0.614	0.632
-0.927	-0.938	-0.947	-0.963	-0.977	-0.985	-0.999	-1.009	-1.019	-1.028	-1.036	-1.047	-1.057	-1.067	-1.076	-1.085	-1.092	-1.098	-1.104	-1.109	-1.114	-1.119	-1.124
-0.012	-0.012	-0.013	-0.013	-0.014	-0.014	-0.015	-0.016	-0.016	-0.017	-0.017	-0.017	-0.017	-0.017	-0.017	-0.017	-0.017	-0.017	-0.017	-0.017	-0.017	-0.017	-0.017
-0.861	-0.811	-0.888	-0.603	-0.444	-0.382	-0.317	-0.248	-0.176	-0.098	-0.017	0.060	0.101	0.165	0.232	0.333	0.343	0.343	0.344	0.374	0.395	0.387	0.408

O.P.C.M. 3566 del 5/3/2007
 COMMISSARIATO EMERGENZA TRAFFICO E
 MOBILITA'
 IL RESPONSABILE UNICO DEL
 PROCEDIMENTO



2049	2050
42	43
1,844	1,876
1,386	1,423
0,149	0,152
-0,601	-0,613
-0,248	-0,253
-0,255	-0,260
-0,098	-0,100
0,943	0,962
-0,276	-0,283
-0,575	-0,575
-0,021	0,321
0,321	0,321
0,689	0,709
-	-
-0,249	-0,264
0,420	0,446

O.P.C.M. 3566 del 5/3/2007
 COMMISSARIATO EMERGENZA TRAFFICO E
 MOBILITA'
 IL RESPONSABILE UNICO DEL
 PROCEDIMENTO



Dati di Base Parcheggio

n° posti auto di relazione		390
n° box singoli		336
n° box doppi		42
totale posti auto		810
sup posto auto di relazione	mq	13,0
sup box singolo	mq	18,82
sup box doppio	mq	25,5
anni di concessione		40

Ricavi da vendita

prezzo box singolo (lordo IVA)	€	40.000
prezzo box doppio (lordo IVA)	€	65.000
IVA		20%
prezzo box singolo (netto IVA)	€	33.333
prezzo box doppio (netto IVA)	€	54.167
prezzo a metro quadro medio	€/mq	1.839
Totale ricavi da vendita box (netto IVA)	€	13.475.000

Ricavi annui da parcometro

Giorni apertura / anno	gg/anno	365
Ore apertura / giorno	h/gg	24
Occupazione giornaliera / posto auto	h/gg	4,0
Totale ore anno	h	569.400
Tariffa oraria (lordo IVA)	€	1,5
IVA		20%
Tariffa oraria (netto IVA)	€	1,25
Totale ricavi da parcometro (netto IVA)	€	711.750

Ricavi da esercizi commerciali

	€	70.000
--	---	--------

Costi di investimento

Costi di realizzazione (netto IVA)	€	21.434.870
IVA costruzione		10%
Progettazione e Spese Generali (netto IVA)	€	1.545.715
IVA progett.ne e spese generali		20%
IVA media pesata		10,87%
Totale costi di investimento (netto IVA)	€	22.980.585

Costi di gestione annui

Manutenzione ordinaria, pulizia e utenze	€/posto auto	300
	tot €	117.000
Presidio, vigilanza e altri servizi	€	100.000
Costi attività commerciali	€	46.000
Fondo salvaguardia	€	20.000
IVA		20%
Totale costi di gestione (netto IVA)	€	237.000

Manutenzione straordinaria

Incidenza man. straord. su costi realizz.	€	5%
Quota realizzazioni oggetto di man. straord	€	15.000.000
Frequenza manutenzione straordinaria	anni	5
Totale manutenzione straordinaria	€	750.000
Costo medio singolo intervento di man straord	€	107.143

Altri costi

Fondo cauzionale (una tantum)	€	10.000
Canone di concessione annuo	€	-
Fondo salvaguardia (primi tre anni)	€	40.000

Contributi Pubblici

Importo finanziamenti (conto esercizio)	€	-
Importo finanziamenti (conto capitale)	€	12.840.725

Ipotesi finanziarie

Quota debito		80%
Quota equity		20%
D/E		4,0
Costo del debito		6,40%
Durata finanziamento		30
Costo del capitale		7%
WACC		4,83%

Caso Base**Risultati Valutazione**

	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	3,64	3,04
TIR (%)	8,44	n.a.
PBP (anni)	17	4

Analisi di Sensività**Ricavi da vendita box +10%****Risultati Valutazione**

	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	4,32	3,66
TIR (%)	9,33	n.a.
PBP (anni)	14	4

Ricavi da vendita box -10%**Risultati Valutazione**

	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	2,96	2,42
TIR (%)	7,62	n.a.
PBP (anni)	20	4

Ricavi da parcheggio +10%**Risultati Valutazione**

	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	4,45	3,77
TIR (%)	9,03	n.a.
PBP (anni)	15	4

Ricavi da parcheggio -10%**Risultati Valutazione**

	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	2,84	2,29
TIR (%)	7,79	n.a.
PBP (anni)	19	4

Costi investimento +10%**Risultati Valutazione**

	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	1,85	1,29
TIR (%)	6,31	n.a.
PBP (anni)	28	4

Costi investimento -10%**Risultati Valutazione**

	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	5,43	4,82
TIR (%)	11,85	n.a.
PBP (anni)	8	4

Costi di gestione +10%**Risultati Valutazione**

	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	3,28	2,70
TIR (%)	8,14	n.a.
PBP (anni)	18	4

Costi di gestione -10%**Risultati Valutazione**

	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	4,01	3,37
TIR (%)	8,72	n.a.
PBP (anni)	16	4

Contributi Pubblici solo 7 Min€**Risultati Valutazione**

	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	-0,68	-1,45
TIR (%)	n.a.	n.a.
PBP (anni)	n.a.	n.a.

Costo del debito 6,40%+0,5%**Risultati Valutazione**

	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	3,26	2,69
TIR (%)	8,44	n.a.
PBP (anni)	17	4

Costo del debito 6,40%+1,0%**Risultati Valutazione**

	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	2,91	2,32
TIR (%)	8,44	n.a.
PBP (anni)	18	4

O.P.C.M. 3566 del 5/3/2007
 COMMISSARIATO EMERGENZA TRAFFICO E
 MOBILITA'
 IL RESPONSABILE UNICO DEL
 PROCEDIMENTO



	2008 Anno 1	2009 Anno 2	2010 Anno 3
Ricavi			
da vendita box			
da parcometro	1,02		
da esercizi commerciali	1,02		
da finanziamenti pubblici (c/esercizio)	-	-	-
Totale Ricavi	-	-	-
Costi di investimento			
Costi di realizzazione	8.573.948	10.717.435	2.143.487
Progettazione e Spese Generali	772.858	695.572	77.286
Totale Costi Investimento	9.346.806	11.413.007	2.220.773
Costi di gestione			
Manutenzione ordinaria, pulizia e utenze	1,02		
Presidio, vigilanza e altri servizi	1,02		
Attività commerciali	1,02		
Fondo di salvaguardia	1,02		
Manutenzione straordinaria	40.000	40.000	40.000
Totale costi di gestione	40.000	40.000	40.000
Altri Costi			
Fondo cauzionale (una tantum)			
Totale altri costi	-	-	-

Ammortamento manut straordinaria (5 anni)



2011 Anno 4	2012 Anno 5	2013 Anno 6	2014 Anno 7	2015 Anno 8	2016 Anno 9	2017 Anno 10	2018 Anno 11	2019 Anno 12	2020 Anno 13	2021 Anno 14
6.755.000	3.360.000	3.360.000								
355.875	427.050	498.225	640.575	711.750	725.985	740.505	755.315	770.421	785.830	801.546
70.000	71.400	72.828	74.285	75.770	77.286	78.831	80.408	82.016	83.656	85.330
7.180.875	3.858.450	3.931.053	714.860	787.520	803.271	819.336	835.723	852.437	869.486	886.876
117.000	119.340	121.727	124.161	126.645	129.177	131.761	134.396	137.084	139.826	142.622
100.000	102.000	104.040	106.121	108.243	110.408	112.616	114.869	117.166	119.509	121.899
46.000	46.920	47.858	48.816	49.792	50.788	51.803	52.840	53.896	54.974	56.074
20.000	20.400	20.808	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433	23.902	24.380
				107.143					107.143	
283.000	288.660	294.433	300.322	413.471	312.455	318.704	325.078	331.580	445.354	344.975
10.000										
10.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429

O.P.C.M. 3566 del 5/3/2007
 COMMISSARIATO EMERGENZA TRAFFICO E
 MOTUL'A
 IL RESPONSABILE UNICO DEL
 PROCEDIMENTO



2022 Anno 15	2023 Anno 16	2024 Anno 17	2025 Anno 18	2026 Anno 19	2027 Anno 20	2028 Anno 21	2029 Anno 22	2030 Anno 23	2031 Anno 24	2032 Anno 25
817.577	833.929	850.607	867.619	884.972	902.671	920.725	939.139	957.922	977.080	996.622
87.036	88.777	90.552	92.364	94.211	96.095	98.017	99.977	101.977	104.016	106.097
904.613	922.705	941.160	959.983	979.182	998.766	1.018.741	1.039.116	1.059.899	1.081.097	1.102.718
145.475	148.384	151.352	154.379	157.467	160.616	163.828	167.105	170.447	173.856	177.333
124.337	126.824	129.361	131.948	134.587	137.279	140.024	142.825	145.681	148.595	151.567
57.195	58.339	59.506	60.696	61.910	63.148	64.411	65.699	67.013	68.354	69.721
24.867	25.365	25.872	26.390	26.917	27.456	28.005	28.565	29.136	29.719	30.313
	107.143							107.143		
351.875	358.912	366.091	480.555	380.881	388.498	396.268	404.194	519.420	420.523	428.934
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429

2033 Anno 26	2034 Anno 27	2035 Anno 28	2036 Anno 29	2037 Anno 30	2038 Anno 31	2039 Anno 32	2040 Anno 33	2041 Anno 34	2042 Anno 35
1.016.554	1.036.885	1.057.623	1.078.776	1.100.351	1.122.358	1.144.805	1.167.701	1.191.055	1.214.876
108.219	110.383	112.591	114.842	117.139	119.482	121.872	124.309	126.795	129.331
1.124.773	1.147.268	1.170.214	1.193.618	1.217.490	1.241.840	1.266.677	1.292.010	1.317.851	1.344.208
180.880	184.497	188.187	191.951	195.790	199.706	203.700	207.774	211.929	216.168
154.598	157.690	160.844	164.061	167.342	170.689	174.102	177.584	181.136	184.759
71.115	72.537	73.988	75.468	76.977	78.517	80.087	81.689	83.323	84.989
30.920	31.538	32.169	32.812	33.468	34.138	34.820	35.517	36.227	36.952
		107.143					107.143		
437.512	446.262	562.331	464.291	473.577	483.049	492.710	609.707	512.615	522.868
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429

2043 Anno 36	2044 Anno 37	2045 Anno 38	2046 Anno 39	2047 Anno 40	2048 Anno 41	2049 Anno 42	2050 Anno 43
1.239.174	1.263.957	1.289.237	1.315.021	1.341.322	1.368.148	1.395.511	1.423.421
131.918	134.556	137.247	139.992	142.792	145.648	148.561	151.532
1.371.092	1.398.514	1.426.484	1.455.014	1.484.114	1.513.796	1.544.072	1.574.954
220.491	224.901	229.399	233.987	238.667	243.440	248.309	253.275
188.454	192.223	196.068	199.989	203.989	208.069	212.230	216.474
86.689	88.423	90.191	91.995	93.835	95.712	97.626	99.578
37.691	38.445	39.214	39.998	40.798	41.614	42.446	43.295
		107.143					
533.325	543.991	662.014	565.969	577.288	588.834	600.611	612.623
-	-	-	-	-	-	-	-
21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429	21.429
							750.000

O.P.C.M. 3566 del 5/3/2007
**COMMISSARIATO EMERGENZA TRAFFICO E
MOBILITA'**
**IL RESPONSABILE UNICO DEL
PROCEDIMENTO**

