

COMMITTENTI:



Parcheggio GIUSTINIANO Napoli

Proposta di parcheggio da realizzare con finanza di progetto

PROGETTO PRELIMINARE

COORDINAMENTO A CURA DELLA



FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

Progettisti:

Architettonico:

Arch. Paolo De Stefano

DESCIV STUDIO

Arch. Benedetto Annunziata

Arch. Virna Mastrangelo

Consulenza Geotecnica:

Prof. Carlo Viggiani

Consulenza Strutture:

Prof. Gaetano Manfredi

Consulenza Impianti:

Ing. Riccardo Stolica

Consulenza Giuridica:

Avv. Enrico Soprano

Fattibilità economico-finanziaria:

Ing. Pierluigi Coppola

Prof. Massimo de Falco

Dott. Eugenio D'Angelo

Consulenza impatto ambientale

Ing. Gino Menegazzi

Luglio 2008

Sovvenzione della C.C.I.A.A. di Napoli



INTRODUZIONE

La presente analisi è stata effettuata al fine di osservare la sostenibilità dell'attrazione del capitale privato nella realizzazione e gestione delle ipotesi progettuali di otto parcheggi di scambio, di destinazione e pertinenziali di cui al presente Piano. Pur trovandoci in vigenza di una normativa speciale quale quella a cui può ricorrere il Sindaco di Napoli in forza dei suoi poteri di Commissario Straordinario per la Mobilità, la metodologia utilizzata, come puntualmente rappresentato nel seguito, è quella comunemente seguita nell'ambito delle procedure di partenariato pubblico-privato.

In particolare, il presente lavoro ha posto tra i propri assunti teorici, puntualmente rappresentati in ciascuna analisi, quello di effettuare la valutazione sulla base di tariffe da applicare che fossero in linea con il mercato ma sostenibili dal punto di vista dell'utenza. In tal senso, la valutazione della tariffa di riferimento da utilizzare nella determinazione dei ricavi derivanti dalla gestione è stata effettuata sulla base della tariffe mediamente applicate da parcheggi analoghi siti in aree limitrofe a ciascun investimento, tenendo nel contempo conto dell'interesse collettivo del servizio reso con tali interventi. A tale assunto si aggiunge quello di non aver considerato alcun apporto/sostegno a titolo di "prezzo" da parte del soggetto pubblico. Tale approccio ha come obiettivo quello di dare all'Amministrazione, ma più in generale al partenariato con il privato, uno strumento in relazione al quale poter effettuare le migliori e più opportune considerazioni, approfondimenti ed infine scelte strategiche per addivenire all'attivazione con successo delle iniziative in argomento. Tale approccio ha permesso allo stato di verificare la sostenibilità economico-finanziaria degli otto parcheggi, la sua distanza dalle attese degli investitori privati e, nelle ipotesi in cui tale sostenibilità non è confermata, ad individuare e rappresentare la tariffa di equilibrio. Tariffa che pur non avendo, in taluni casi, applicabilità concreta sul mercato, ha la finalità di evidenziare il gap da colmare attraverso il ricorso alla finanza pubblica per porre in equilibrio la redditività del capitale privato investito. Come puntualmente rappresentato nel seguito, e relativamente a ciascun intervento, la necessità di intervento nella logica appena rappresentata si manifesta in particolar modo nei parcheggi prevalentemente (o quasi esclusivamente) di scambio dove la bassa o inesistente rotazione dell'occupazione dei posti disponibili e la tariffa decisamente bassa determinano le condizioni per effettuare ulteriori valutazioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi preposti.

Si ritiene, dunque, che tale approccio sia quello maggiormente in linea con la logica del partenariato che trova la sua valenza negli apporti di ciascun attore coinvolto e che, pertanto, la presente analisi debba costituire un primo step, quello di partenza, per i successivi sviluppi per addivenire alle valutazioni finali che possano costituire oggetto di procedure di evidenza pubbliche.

1. PREMESSA METODOLOGICA

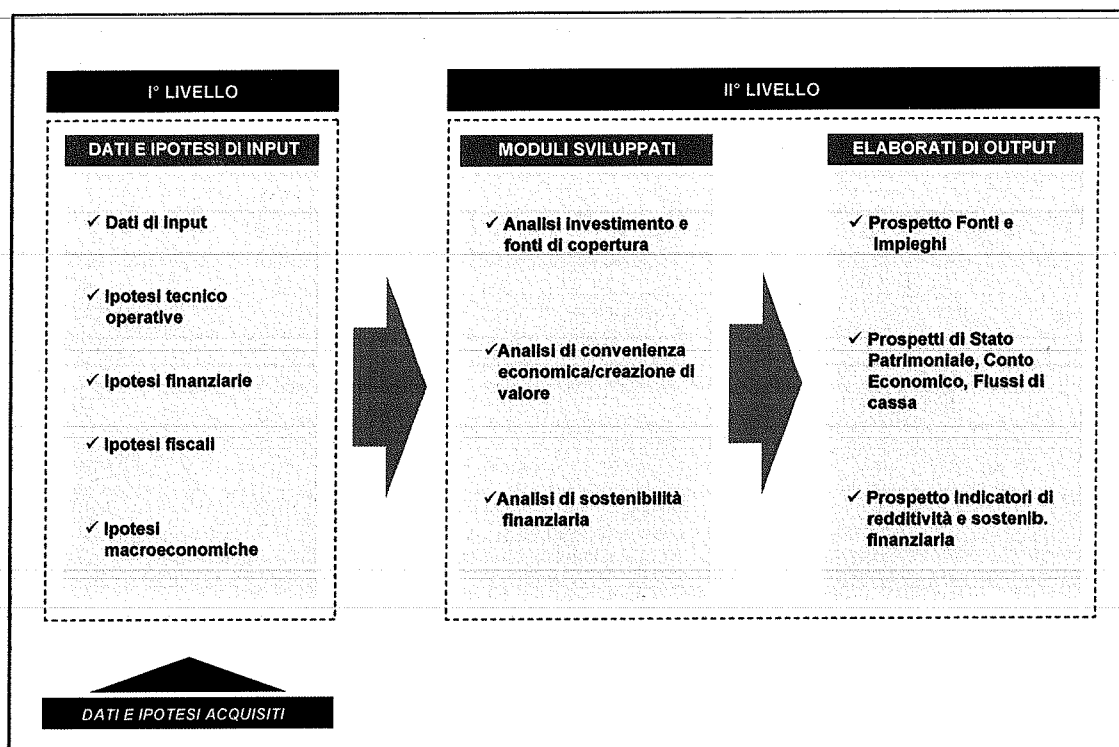
L'analisi in oggetto è basata sulla impostazione e sullo sviluppo di un modello economico-finanziario che consente di valutare la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria degli interventi di realizzazione di parcheggi di scambio (e/o destinazione e/o relazione previsti) a Napoli in regime di partenariato pubblico-privato.

In tale ambito si intende per:

- *convenienza economica*, 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;
- *sostenibilità finanziaria*, 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.

Sul piano metodologico, il processo di impostazione ed elaborazione del modello di valutazione economico-finanziaria degli interventi in oggetto, è stato sviluppato su due livelli secondo il diagramma di flusso di seguito illustrato in figura.

FIGURA – APPROCCIO METODOLOGICO PER LA VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA



I° Livello – Definizione dei dati e delle ipotesi di input.

Al primo livello sono stati considerati gli elementi di "input", ovvero i dati che individuano le caratteristiche tecniche dell'opera, l'analisi della domanda, ed un set di ipotesi su alcuni parametri chiave del contesto economico e normativo al cui interno l'infrastruttura oggetto di analisi si andrà ad inserire.

In particolare, per quanto attiene il primo aspetto, per ogni parcheggio oggetto di analisi, i dati di input considerati sono relativi all'ubicazione, alla proprietà, alle norme urbanistiche, alla tipologia di intervento da realizzare ed ai relativi vincoli, alla struttura da realizzare (superficie totale in mq, numero di piani, capacità massima di posti auto per piano, infrastrutture, etc.).

Per quanto attiene, invece, le ipotesi di input si è proceduto ad elaborare:

1) Ipotesi tecniche

Costi di investimento.

Tali costi sono stati suddivisi in due principali categorie: costi di costruzione infrastruttura (parcheggio ed eventuali altri adduttori di reddito) ed oneri accessori (costo di acquisizione suolo/esproprio se previsto, impianti ed attrezzature, oneri di progettazione e direzione lavori, C.N.P.A.I.A.). Per entrambe le tipologie di costo è stata specificata la tempistica prevista per l'esecuzione dei lavori espressa nelle diverse fasi di cantiere. Per i costi di investimento non si è proceduto all'indicizzazione all'inflazione in quanto pur generandosi in un periodo superiore all'anno, sono normalmente fissati in contratti che prevedono un corrispettivo a "prezzo fisso ed invariabile" e si presume già incorporino le aspettative inflazionistiche.

2) Ipotesi operative

Ricavi operativi.

Si è proceduto ad identificare le varie tipologie di ricavo derivanti dalla gestione dei parcheggi e degli eventuali adduttori di reddito (tali adduttori di reddito sono stati ipotizzati con esclusivo riferimento ai parcheggi "Poggioreale" e "Leopardi", gli altri sei progetti non beneficiano di tale vantaggio reddituale). Per quanto riguarda la gestione dei parcheggi le tipologie di ricavi considerati sono quelli relativi a sosta giornaliera (con tariffa oraria e giornaliera) e locazione posti auto con abbonamento di durata annuale. Sulla base dei volumi di domanda stimati per ognuna delle tipologie di ricavo ipotizzate e delle tariffe applicate in funzione della localizzazione di ogni singolo parcheggio, è stato determinato il volume complessivo dei ricavi attesi. Quest'ultimo è stato indicizzato ad un tasso di inflazione medio costante pari al 2% annuo.

Stima dei volumi di domanda

Per un corretto dimensionamento dei parcheggi, si è proceduto a stimare il numero massimo di veicoli che chiedono di sostare nello stesso periodo di tempo (occupazione massima). La previsione dell'occupazione massima deriva dall'analisi e dalla previsione dei flussi di traffico, distinti in funzione della tipologia di sosta (stanziale, di relazione e di scambio) e della durata media della stessa. Si è quindi proceduto ad individuare in via preliminare, la funzione o il mix-funzionale di domanda che caratterizza ogni parcheggio oggetto di analisi.

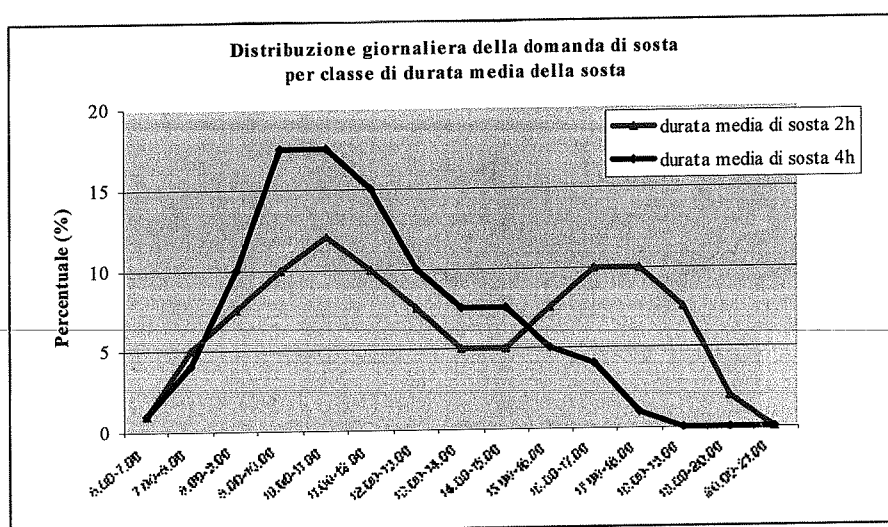
Distinguiamo: 1) parcheggi "pertinenziali" a servizio della domanda di sosta stanziale; 2) parcheggi "di relazione" a servizio della domanda in destinazione nelle zone raggiungibili a piedi dal parcheggio (ad una distanza pedonale non superiore ai 400 metri); 3) parcheggi "di scambio modale" a servizio dei flussi di autovetture provenienti dalle aree periferiche o esterne al comune che effettuano il park&ride per raggiungere le zone centrali della città.

La quota di *stalli* (o box-auto) da destinare alla domanda stanziale deriva dal gap esistente tra la domanda e l'offerta di sosta su strada esistente nell'intorno del parcheggio, dalla politica urbanistica dell'amministrazione (ad es. eliminazione delle auto in sosta a bordo strada, recupero

e rigenerazione degli spazi urbani, etc.), e dall'analisi del contesto socioeconomico dell'area di influenza del parcheggio (livello di reddito, tipologie abitative, etc.).

Per la previsione della domanda *in destinazione* nel parcheggio si è invece proceduto: 1) alla individuazione dei flussi di domanda che utilizzano l'auto, attratti dalle attività presenti nelle zone di influenza del parcheggio, distinti per durata media della sosta; 2) alla stima della percentuale che sulla generica relazione OD sosta nel parcheggio in esame; tale stima è funzione della tariffa di sosta applicata in destinazione e dell'accessibilità del parcheggio, ovvero dei tempi necessari per giungere dal parcheggio alla destinazione finale dello spostamento; 3) alla stima del *turn-over* tra i veicoli in sosta; nel caso in esame sono state considerate due classi di durata media di sosta (pari rispettivamente a 2 ore e 4 ore) per le quali si è assunta la distribuzione giornaliera degli arrivi riportata in figura 1.

FIGURA – DISTRIBUZIONE GIORNALIERA DEGLI ARRIVI NEI PARCHEGGI PER DURATA MEDIA DI SOSTA



Per la previsione dei flussi di scambio i passi seguiti sono stati i seguenti: 1) individuazione del bacino potenziale di domanda; 2) ipotesi sulla tariffa di sosta; 3) previsione dei flussi che effettuano il park&ride nel parcheggio in esame; vale a dire: individuazione dei flussi di domanda Origine-Destinazione (OD) provenienti dal bacino potenziale e diretti nelle zone centrali e sub-centrali di Napoli; stima della quota modale di park&ride per ogni coppia OD, ovvero della percentuale che sulla generica relazione OD effettua uno scambio intermodale (auto + ferro) nel parcheggio in esame; tale stima è funzione della tariffa di sosta applicata e dell'accessibilità del parcheggio, ovvero dei tempi necessari per giungere al parcheggio dall'origine (tempi in auto) e dei tempi necessari a raggiungere la destinazione finale dello spostamento (tempi sul trasporto collettivo).

Costi operativi

Si è proceduto ad identificare le varie tipologie di costo derivanti dalla gestione dei parcheggi. Le principali voci di costo considerate sono relative a consumi e servizi, ammortamenti, personale, oneri diversi di gestione. Tali costi sono stati indicizzati ad un tasso di inflazione medio costante pari al 2% annuo.

3) Ipotesi finanziarie

Si è proceduto a definire la struttura di finanziamento di ogni operazione in termini di quota di debito e quota di equity. Per quanto attiene l'indebitamento sono stati definiti: l'importo

complessivo del finanziamento; la tempistica per la sua erogazione; il tasso di interesse sul debito ed uno spread richiesto dall'ente finanziatore; il piano di rimborso del prestito e la durata complessiva del finanziamento. Il tasso di sconto utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa è stato stimato con la metodologia del WACC, considerando un costo medio del debito pari al 6,47% e un costo dell'equity dell'8,00%.

4) Ipotesi fiscali

Imposizione fiscale.

E' stata considerata un'aliquota fiscale rispettivamente pari al 27,50% per l'IRES e 4,90% per l'IRAP. L'IVA è stata considerata pari al 20% sui ricavi e su tutte le tipologie di costi soggette a tale imposizione.

Metodi e aliquote di ammortamento.

Le aliquote di ammortamento considerate sono: per le opere infrastrutturali parcheggio ed eventuali altri adduttori di reddito, progettazione, oneri finanziari relativi alla fase di cantiere l'aliquota è al 3,0%; per gli impianti e le attrezzature l'aliquota è pari al 6,5%.

5) Ipotesi macroeconomiche

Parametro inflattivo.

L'analisi economico-finanziaria è stata realizzata a "prezzi correnti". Ricavi e costi sono stati adeguati su base annua, all'andamento dell'inflazione previsto per l'intero periodo di gestione ipotizzato (tasso medio annuo costante ipotizzato pari al 2%).

Tassi d'interesse.

Per lo sviluppo dell'analisi finanziaria è stata identificata la struttura dei tassi di interesse idonea a rappresentare il costo base dei finanziamenti - Tasso Fisso EURIRS o IRS a 30 anni attualmente al 4,97% (Fonte: *Il Sole24Ore*) - cui è stato aggiunto un margine dell'1,5% per l'intermediario bancario in funzione del livello di rischio associato agli interventi in oggetto.

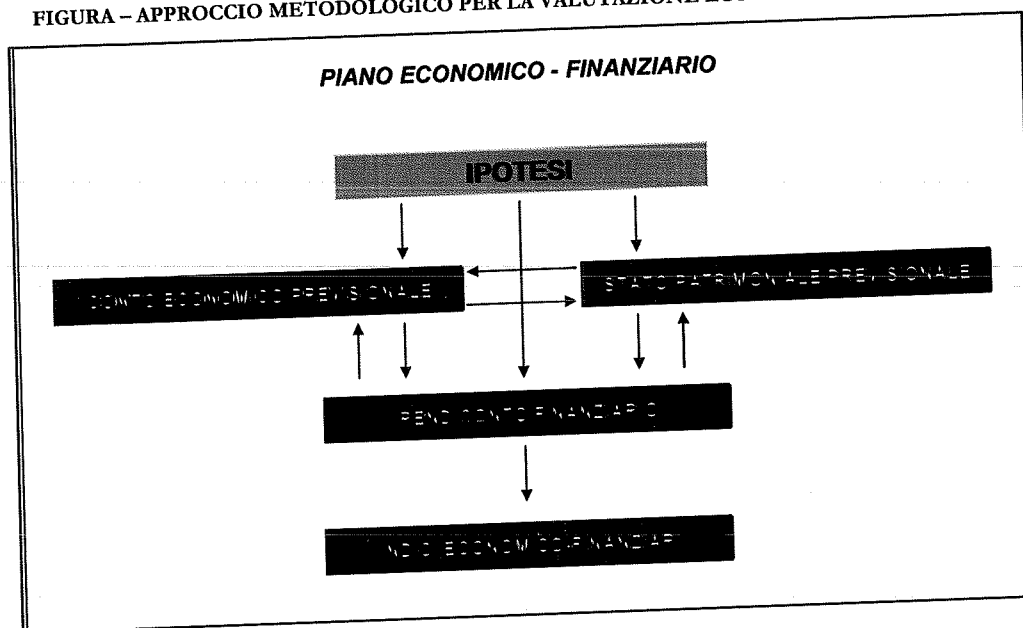
II° Livello – Sviluppo Analisi economico finanziarie

Acquisiti i dati e formulate le ipotesi di input, si è proceduto con lo svolgimento dell'analisi economico finanziaria (si veda figura) tramite la quale è stato possibile costruire un insieme di indicatori atto a valutare la convenienza economica dell'iniziativa e la sua sostenibilità finanziaria di m/l termine.

Operativamente sono stati costruiti schemi di Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario previsionali a 40 anni (periodo di durata media di concessione dell'opera ai soggetti privati).

Lo schema proposto consta di un insieme di relazioni e di prospetti in grado di documentare la redditività di ogni singolo progetto (e del capitale investito) a partire dalle ipotesi esogene definite al primo livello.

FIGURA – APPROCCIO METODOLOGICO PER LA VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA



Il processo logico seguito è stato suddiviso nelle seguenti tre fasi:

- quantificazione e trasposizione negli schemi di bilancio e nel flusso di cassa operativo dei valori connessi alla gestione operativa (costruzione e gestione) del progetto;
- quantificazione e trasposizione negli schemi di bilancio e nel flusso di cassa netto dei valori inerenti la dinamica finanziaria dell'investimento;
- calcolo degli indici per l'analisi della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria.

Per ogni parcheggio oggetto di analisi, si è proceduto a sviluppare i moduli di seguito delineati:

- Analisi investimento e fonti di copertura (Prospetto Fonti e Impieghi). Sintetizza l'equilibrio complessivo fra i costi sostenuti per la realizzazione degli investimenti e le relative modalità di copertura. In tale analisi sono stati esclusi eventuali apporti di risorse pubbliche (ad eccezione dei suoli che quando di proprietà del Comune di Napoli sono stati esclusi dagli oneri d'investimento).
- Analisi di convenienza economica e creazione di valore. L'analisi della convenienza economica dell'investimento in oggetto è stata effettuata con il ricorso a metodologie di valutazione basate sul calcolo di specifici indicatori idonei a fornire un giudizio sintetico sulla capacità dell'investimento di creare valore e generare un'adeguata redditività: il V.A.N. (*Valore Attuale Netto*) ed il T.I.R. (*Tasso Interno di Rendimento*).
- Analisi di sostenibilità finanziaria. L'analisi della sostenibilità finanziaria dell'investimento in oggetto, con l'obiettivo di verificare la capacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti e un'adeguata redditività per gli azionisti, è stata effettuata calcolando i coefficienti di copertura DSCR (*Debt Service Cover Ratio*) e LLCR (*Loan Life Cover Ratio*).

2. Parcheggio N. 1 – GIUSTINIANO

2.1 DATI E IPOTESI DI INPUT

2.1.1 Piano Investimenti

Costo investimento e profilo temporale

Le voci di costo considerate nel piano investimenti sono relative ai costi di costruzione del parcheggio e dei relativi oneri accessori per la realizzazione delle opere in oggetto.

I dati e le ipotesi di input per la stima del costo complessivo di investimento sono di seguito illustrati:

- a) costo di acquisizione del suolo pari ad Euro 400.000;
- b) costo di realizzazione del parcheggio (comprensivo del costo degli impianti) pari ad Euro 6.119.868;
- c) oneri concessori pari ad Euro 651.986,80 (pari al 10% del costo di realizzazione del parcheggio e dell'acquisizione del suolo);
- d) oneri di progettazione e direzione lavori e costi di allacciamento utenze stimati rispettivamente pari ad Euro 586.788 e 55.078 (rispettivamente pari al 9,0% e all'1,0% del costo di costruzione del parcheggio);
- e) oneri di C.N.P.A.I.A. stimati pari a Euro 11.735 (2,0% degli oneri di progettazione e direzione lavori);
- f) iva su lavori, su spese tecniche e su oneri di allacciamento utenze per un ammontare complessivo di Euro 1.434.694 (pari al 20%).

L'orizzonte temporale considerato per la realizzazione, completamento e messa in opera dell'infrastruttura è pari a 24 mesi (oltre al tempo necessario per la progettazione della stessa).

E' stata, inoltre, ipotizzata la seguente ripartizione temporale del costo complessivo di costruzione: 50% da sostenersi nel primo anno di costruzione e il restante 50% nel secondo anno.

2.1.2 Ricavi e Costi di gestione

Analisi della domanda

Il parcheggio si configura come parcheggio "di destinazione/relazione" e "pertinenziale/stanziale".

I flussi giornalieri di traffico considerati sono, quindi, duplici: quelli derivanti da domanda in destinazione nell'area e quelli da domanda stanziale.

Le ipotesi formulate prevedono un utilizzo del parcheggio su 300 giorni di apertura annui con una durata media di 14 ore al giorno; una domanda in destinazione di 630 posti auto/giorno occupati per due ore e 270 posti auto/giorno occupati per quattro ore; una domanda stanziale pari a 150 posti auto/giorno riservati ad privati con abbonamento annuale.

La percentuale di saturazione del parcheggio prevista pari al 79% (si veda tabella).

La previsione dei flussi giornalieri di veicoli in sosta, è stata condotta sulla base delle attività presenti e di quelle che potenzialmente potranno essere sviluppate nell'intorno del parcheggio.

TABELLA – PERCENTUALE MEDIA DI SATURAZIONE PARCHEGGIO

OCCUPAZIONE MEDIA ORARIA	
Posti riservati a domanda stanziale	150
Posti riservati a domanda in destinazione	250
Posti riservati a domanda di scambio	0
Posti auto totali	400
Durata parcheggio ore	14
Totale ore di stallaggio massima saturazione	5.600
Domanda in destinazione 4h	270
Domanda in destinazione 2h	630
Totale saturazione prevista	4.440
Percentuale media di saturazione	79%

Ricavi

In funzione della tipologia di domanda identificata per il parcheggio in oggetto sono stati considerati due diverse tipologie di ricavi: quelli derivanti dall'applicazione di una tariffa oraria di mercato pari a Euro 2 ad ora; quelli derivanti da abbonamenti annuali per privati residenti in zona stimati considerando un costo annuo di Euro 1.200. Le tariffe considerate sono lordo I.V.A. al 20%.

Costi di gestione

I costi di gestione annui, considerati a partire dalla fine dell'anno 3 (primo anno di esercizio del parcheggio), sono comprensivi di spese di manutenzione ordinaria, di utenze, di consumi ed oneri diversi di gestione, cui è stato aggiunto il costo del personale considerando cinque addetti per un costo medio annuo per addetto stimato pari a Euro 25.000, dell'assicurazione, degli oneri di smaltimento rifiuti e dell'ICI.

Sono stati, inoltre, considerati oneri di manutenzione straordinaria con cadenza quinquennale stimati pari alla somma del 2% del costo di costruzione delle opere civili relative al parcheggio e agli annessi adduttori di reddito (residenze e negozi) e del 10% del costo relativo alla realizzazione degli impianti (tali costi sono stati capitalizzati e ammortizzati).

2.1.3 Struttura di finanziamento

La struttura di finanziamento ipotizzata prevede una leva finanziaria pari a 1 (50% di debito, 50% di equity).

Per quanto attiene l'indebitamento è stato ipotizzato il ricorso ad un mutuo di durata pari a 27 anni con le caratteristiche di seguito specificate: periodo di ammortamento 27 anni, periodo di preammortamento 2 anni, tasso di interesse 6,47%, numero rate annue pari a uno.

Il tasso di interesse sul debito è ipotizzato pari al 6,47% (considerando un tasso Fisso IRS a 30 anni attualmente al 4,97% cui è stato aggiunto un margine dell'1,5% per l'intermediario bancario in funzione del livello di rischio associato agli interventi in oggetto).

E' stato, inoltre considerato un finanziamento ponte contratto nell'anno 2 e completamente rimborsato nell'anno successivo con tasso di interesse annuo pari al 6,5%.

2.1.4 Altre ipotesi Piano

Per le ipotesi fiscali e macroeconomiche si faccia riferimento a quanto indicato nel par. 1 della premessa metodologica.

2.2 IL PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO

2.2.1 Analisi investimento e fonti di copertura

Si riporta di seguito il piano di destinazione tecnica dei costi di realizzazione del parcheggio (al netto di I.V.A.) e delle relative fonti di copertura.

TABELLA – PIANO INVESTIMENTI E FONTI DI COPERTURA

Parcheggio Giustiniano		
Struttura Finanziaria dell'Investimento		
Investimento	Val. Ass. (Euro)	Val. %
Costruzione	5.384.437	69%
Concessione urbanizzazione ed esproprio	1.051.987	13%
Progettazione	586.788	7%
C.N.P.A.I.A.	11.736	0%
Impianti ed attrezzature	790.510	10%
Totale impieghi fissi	7.825.457	100%
Fonti non correnti		%
Equity	3.912.729	50%
Senior Debt	3.912.729	50%
	Fattore Leva (MP/MT)	1,00
Totale fonti non correnti	7.825.457	100%
Surplus / (Deficit) gestione non corrente	0	0%

Il costo complessivo per la realizzazione dell'opera, da sostenersi su di un arco temporale di tre anni (anno 0 - anno 2) ammonta ad **Euro 7,8 milioni** di cui Euro 5,3 milioni (69,0%) di costruzione, Euro 0,7 milioni di impianti (10,0%), Euro 0,5 milioni (7,0%) di progettazione e direzione lavori, Euro 1,0 milioni (13,0%) di concessione urbanizzazione ed esproprio area. Tale costo sarà finanziato con il ricorso a Euro 3,9 milioni di equity (50%) ed Euro 3,9 milioni di senior debt (50%), secondo la dinamica temporale illustrata nella tabella relativa al piano finanziario dell'investimento.

2.2.2 Analisi di Stato Patrimoniale

Dall'analisi dello Stato Patrimoniale a 40 anni emerge che l'investimento in oggetto, generando un buon volume di utili già nel primo anno a regime (anno 3), produce gli effetti di seguito delineati:

- il totale attività è tendenzialmente crescente su tutto l'orizzonte temporale di riferimento. In particolare è da segnalare che la capacità dell'investimento di generare flussi di cassa positivi, stante l'assunto teorico di non distribuzione di dividendi.

Anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
ATTIVO																					
Immobilizzazioni lorde	1.650.511	4.737.984	7.825.457	7.825.457	7.825.457	7.825.457	7.825.457	8.012.197	8.012.197	8.012.197	8.012.197	8.012.197	8.198.937	8.198.937	8.198.937	8.198.937	8.198.937	8.198.937	8.385.677	8.385.677	8.385.677
- Fondo ammortamento	0	0	0	-253.760	-507.519	-761.279	-1.015.039	-1.306.146	-1.597.254	-1.888.362	-2.179.469	-2.470.577	-2.761.684	-3.052.792	-3.343.900	-3.635.007	-3.926.115	-4.217.223	-4.508.330	-4.799.437	-5.090.544
Immobilizzazioni nette	1.650.511	4.737.984	7.825.457	7.571.698	7.317.938	7.064.178	6.810.419	6.706.051	6.414.943	6.126.836	5.832.728	5.541.620	5.437.252	5.146.145	4.855.037	4.563.930	4.272.822	3.981.714	3.690.606	3.399.498	3.108.390
Interessi bancari	0	126.577	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730
- Fondo ammortamento	0	0	0	-11.507	-23.014	-34.521	-46.028	-57.535	-69.042	-80.549	-92.056	-103.563	-115.070	-126.577	-138.084	-149.591	-161.098	-172.605	-184.112	-195.619	-207.126
Interessi bancari netti	0	126.577	379.730	368.223	356.716	345.209	333.702	322.195	310.688	299.181	287.674	276.168	264.661	253.154	241.647	230.140	218.633	207.126	195.619	184.112	172.605
Oneri finanziari fase di cantiere	199.705	617.495	976.989	507.822	144.104	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti IVA	67	100	0	109.204	142.287	156.596	170.635	166.988	175.666	184.580	193.740	203.154	212.580	222.531	232.765	243.292	254.125	265.022	276.022	287.126	298.230
Crediti verso erario (acconti imposte)	199.705	617.495	976.989	507.822	144.104	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti totali	199.705	617.495	976.989	507.822	144.104	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tesoreria disponibile	49.966	74.761	8.872	232.387	1.050.701	1.540.252	1.700.375	2.059.055	2.619.683	3.195.538	3.786.888	4.394.000	4.829.721	5.468.489	6.123.830	6.796.014	7.485.314	8.004.579	8.711.450	9.435.906	10.178.557
Tesoreria totale	49.966	74.761	8.872	232.387	1.050.701	1.540.252	1.700.375	2.059.055	2.619.683	3.195.538	3.786.888	4.394.000	4.829.721	5.468.489	6.123.830	6.796.014	7.485.314	8.004.579	8.711.450	9.435.906	10.178.557
ATTIVO TOTALE	1.900.249	5.556.916	9.191.049	8.789.335	9.011.746	9.106.236	9.015.131	9.254.289	9.520.980	9.803.135	10.101.030	10.414.942	10.744.214	11.090.318	11.453.278	11.833.376	12.230.894	12.645.181	13.130.326	13.616.687	14.121.598
PASSIVO																					
Capitale	1.900.000	3.600.000	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729
Riserva legale (comprensivo di altre riserve)	0	0	0	0	12.332	24.240	37.880	53.213	68.188	84.127	101.057	119.008	138.008	158.056	179.218	201.527	225.018	249.728	275.660	304.666	337.729
Utili/(perdite) portati a nuovo	0	180	450	-93.903	140.409	366.649	625.812	917.135	1.201.668	1.504.507	1.826.182	2.167.241	2.528.254	2.909.169	3.311.242	3.735.113	4.181.444	4.650.926	5.143.633	5.694.742	6.271.246
Utili/(perdite) di periodo	180	269	-94.353	246.645	238.147	272.803	306.656	299.508	318.778	338.605	359.010	380.013	400.963	423.235	446.180	469.822	494.191	518.639	580.115	606.846	634.431
Totale mezzi propri	1.900.180	3.600.450	3.818.375	4.065.470	4.303.617	4.576.420	4.883.076	5.182.584	5.501.363	5.839.908	6.198.978	6.578.991	6.979.954	7.403.189	7.849.369	8.319.191	8.813.383	9.332.022	9.912.137	10.518.983	11.153.414
Linea di credito principale (Senior Debt)	0	1.956.364	3.912.729	3.884.183	3.825.245	3.762.494	3.695.683	3.624.549	3.548.812	3.468.176	3.382.322	3.290.914	3.193.591	3.089.972	2.979.648	2.862.187	2.737.126	2.603.973	2.462.206	2.311.266	2.150.560
Linea di credito IVA (VAT Facility)	0	0	359.495	718.989	718.989	359.495	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Linea di credito stand-by (bridge financing)	0	0	1.100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti a medio e lungo termine totali	0	1.956.364	5.372.223	4.603.173	4.544.235	4.121.989	3.695.683	3.624.549	3.548.812	3.468.176	3.382.322	3.290.914	3.193.591	3.089.972	2.979.648	2.862.187	2.737.126	2.603.973	2.462.206	2.311.266	2.150.560
Fondo accantonamento TFR	0	0	0	9.259	18.704	28.337	38.163	48.186	58.409	68.836	79.472	90.321	101.386	112.673	124.186	135.929	147.907	160.124	172.586	185.297	198.262
Debiti IVA	0	0	0	0	0	219.698	224.092	228.574	233.146	237.809	242.565	247.416	252.364	257.412	262.560	267.811	273.167	278.631	284.203	289.887	295.685
Debito per imposte dirette	68	102	0	111.433	145.191	159.792	174.117	170.396	179.251	188.347	197.694	207.300	216.919	227.072	237.515	248.258	259.311	270.431	281.604	292.837	304.126
Debiti a breve termine totali	68	102	0	111.433	145.191	159.792	174.117	170.396	179.251	188.347	197.694	207.300	216.919	227.072	237.515	248.258	259.311	270.431	281.604	292.837	304.126
PASSIVO TOTALE	1.900.249	5.556.916	9.191.049	8.789.335	9.011.746	9.106.236	9.015.131	9.254.289	9.520.980	9.803.135	10.101.030	10.414.942	10.744.214	11.090.318	11.453.278	11.833.376	12.230.894	12.645.181	13.130.326	13.616.687	14.121.598

Pandolfino Giustiziani
Stato Patrimoniale Annuale (a prezzi correnti)

Anni	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
ATTIVO																				
Immobilitazioni lorde	8.385.677	8.572.416	8.572.416	8.572.416	8.572.416	8.572.416	8.759.156	8.759.156	8.759.156	8.759.156	8.759.156	8.945.896	8.945.896	8.945.896	8.945.896	8.945.896	9.132.636	9.132.636	9.132.636	9.132.636
- Fondo ammortamento	-5.170.850	-5.409.257	-5.647.664	-5.886.071	-6.124.478	-6.362.885	-6.601.292	-6.839.699	-7.078.106	-7.316.513	-7.554.920	-7.793.327	-8.031.734	-8.270.141	-8.508.548	-8.746.955	-8.985.362	-9.223.769	-9.462.176	-9.699.583
Immobilitazioni nette	3.214.826	3.163.159	2.924.752	2.686.345	2.447.938	2.209.531	2.157.864	1.919.457	1.681.050	1.442.643	1.204.236	1.152.569	914.163	675.755	437.348	400.000	549.392	512.044	474.696	437.348
Interessi bancari	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730	379.730
- Fondo ammortamento	-218.633	-230.140	-241.647	-253.154	-264.661	-276.168	-287.674	-299.181	-310.688	-322.195	-333.702	-345.209	-356.716	-368.223	-379.730	-379.730	-379.730	-379.730	-379.730	-379.730
Oneri finanziari fase di cessione	161.098	149.591	138.084	126.577	115.070	103.563	92.056	80.549	69.042	57.535	46.028	34.521	23.014	11.507	0	0	0	0	0	0
Crediti IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti verso erario (acconti imposte)	329.747	342.423	355.751	369.495	383.674	398.306	413.158	428.754	444.864	461.721	476.647	489.032	501.921	515.069	528.479	609.558	623.259	637.489	652.005	666.811
Crediti totali	329.747	342.423	355.751	369.495	383.674	398.306	413.158	428.754	444.864	461.721	476.647	489.032	501.921	515.069	528.479	609.558	623.259	637.489	652.005	666.811
Tesoreria disponibile	10.939.668	11.532.082	12.330.226	13.147.611	13.984.490	14.841.112	15.730.296	16.646.444	17.587.724	18.555.204	19.537.997	20.532.031	21.530.296	22.530.296	23.530.296	24.530.296	25.530.296	26.530.296	27.530.296	28.530.296
Tesoreria totale	10.939.668	11.532.082	12.330.226	13.147.611	13.984.490	14.841.112	15.730.296	16.646.444	17.587.724	18.555.204	19.537.997	20.532.031	21.530.296	22.530.296	23.530.296	24.530.296	25.530.296	26.530.296	27.530.296	28.530.296
ATTIVO TOTALE	14.645.339	15.187.255	15.748.812	16.330.028	16.931.172	17.552.511	18.193.373	18.855.204	19.537.997	20.233.243	20.922.493	21.648.510	22.392.510	23.155.082	23.926.768	24.707.605	25.498.906	26.290.906	27.083.606	27.877.306
PASSIVO																				
Capitale	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729	3.912.729
Riserva legale (comprensivo di altre riserve)	366.729	399.875	434.456	470.557	508.226	547.518	588.487	631.156	675.622	721.945	770.221	820.183	871.484	924.185	978.313	1.033.897	1.090.139	1.163.862	1.231.130	1.299.975
Utili/(perdite) portate a nuovo	6.873.956	7.503.717	8.160.769	8.846.676	9.562.397	10.308.936	11.087.343	11.898.070	12.742.906	13.623.051	14.540.294	15.489.581	16.464.297	17.465.606	18.494.040	19.550.142	20.700.737	21.949.475	23.297.573	24.605.620
Utili/(perdite) di periodo	662.907	691.634	722.007	753.391	785.831	819.375	853.397	889.301	926.468	965.519	999.250	1.026.017	1.054.010	1.082.562	1.111.686	1.284.837	1.314.461	1.345.367	1.376.891	1.409.046
Totale mezzi propri	11.816.321	12.507.955	13.229.961	13.983.352	14.769.183	15.588.559	16.441.955	17.331.256	18.257.724	19.223.243	20.222.493	21.248.510	22.302.510	23.385.082	24.496.768	25.751.605	27.098.068	28.441.432	29.818.323	31.227.370
Linea di credito principale (Senior Debt)	1.979.456	1.797.283	1.603.322	1.396.812	1.176.941	942.845	693.602	428.234	145.696	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Linea di credito IVA (VAT Facility)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Linea di credito stand-by (bridge financing)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti a medio e lungo termine totali	1.979.456	1.797.283	1.603.322	1.396.812	1.176.941	942.845	693.602	428.234	145.696	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fondo accantonamento TFR	211.487	224.976	238.734	252.768	267.083	281.684	296.577	311.768	327.262	343.067	359.187	375.630	392.402	409.510	426.959	444.757	462.912	481.429	500.317	519.583
Debiti IVA	301.599	307.631	313.784	320.059	326.460	332.990	339.649	346.442	353.371	360.439	367.647	375.000	382.500	390.150	397.953	405.912	414.031	422.311	430.758	439.373
Debito per imposte dirette	336.476	349.411	363.011	377.036	391.504	406.434	421.589	437.504	453.943	471.144	486.374	499.012	512.165	525.580	539.264	621.998	635.978	650.499	665.311	680.419
Debiti a breve termine totali	849.562	882.018	915.529	949.864	985.048	1.021.108	1.057.816	1.095.714	1.134.577	1.174.649	1.213.200	1.249.643	1.287.067	1.325.240	1.364.176	1.472.668	1.512.921	1.554.240	1.596.386	1.639.375
PASSIVO TOTALE	14.645.339	15.187.255	15.748.812	16.330.028	16.931.172	17.552.511	18.193.373	18.855.204	19.537.997	20.233.243	20.922.493	21.648.510	22.392.510	23.155.082	23.926.768	24.707.605	25.498.906	26.290.906	27.083.606	27.877.306

2.2.3 Analisi di Conto Economico

La simulazione del conto economico a quaranta anni evidenzia la dinamica reddituale che scaturisce dalle ipotesi in precedenza formulate su ricavi e costi operativi.

Come evidente in tabella, il volume di ricavi generato dall'investimento sin dai primi anni di attività di gestione del parcheggio è tale non solo da coprire abbondantemente l'ammontare complessivo dei costi di esercizio, ma da produrre nel m/l periodo un consistente reddito operativo che si incrementa da Euro 0,65 milioni nell'anno 3 a 1,8 milioni nell'anno 40.

Il pagamento di oneri finanziari sul senior debt contratto per il finanziamento dell'opera e l'incidenza fiscale rendono comunque il reddito netto positivo e tendenzialmente crescente nel m/l termine da Euro 246.000 nell'anno 3 a Euro 1,4 milioni nell'anno 40.

Il ROE medio a 20 anni risulta essere sufficientemente positivo e pari a 8,8%.

Lo stesso indicatore calcolato su di un orizzonte temporale pari a 40 anni risulta essere superiore e pari a 17,0%.

2.2.4 Analisi di Rendiconto Finanziario

Dall'analisi del rendiconto finanziario a quaranta anni emerge che l'investimento in oggetto genera un flusso di cassa operativo positivo già a partire dal primo anno di regime (anno 3) e tendenzialmente crescente nel medio lungo periodo su valori prossimi al milione di Euro.

La capacità dell'investimento di generare flussi di cassa operativi di ammontare tale da coprire i flussi in uscita per il pagamento di interessi e quota capitale sui finanziamenti contratti per la realizzazione dell'investimento, produce un saldo finanziario complessivo positivo già nei primi anni di gestione dell'attività e tendenzialmente crescente nell'arco dei quaranta anni considerati, come illustrato nelle tabelle che seguono.

Parcheggini Giustiniano
(Conto Economico Annuale (a prezzi correnti))

Anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Ricavi di esercizio	0	0	0	1.293.288	1.319.153	1.345.536	1.372.447	1.399.896	1.427.894	1.456.452	1.485.581	1.515.293	1.545.598	1.576.510	1.608.041	1.640.201	1.673.006	1.706.466	1.740.595	1.775.407	1.810.915
Servizi, consumi ed oneri diversi di gestione	0	0	0	237.451	242.200	247.044	251.985	257.025	262.165	267.408	272.757	278.212	283.776	289.452	295.241	301.145	307.168	313.312	319.578	325.969	332.489
Ammortamenti	0	0	0	265.267	265.267	265.267	265.267	302.615	302.615	302.615	302.615	302.615	302.615	302.615	302.615	302.615	302.615	302.615	249.914	249.914	249.914
Personale	0	0	0	125.000	127.500	130.050	132.651	135.304	138.010	140.770	143.586	146.457	149.387	152.374	155.422	158.530	161.701	164.935	168.234	171.598	175.030
Accantonamenti TFR	0	0	0	9.259	9.444	9.633	9.826	10.023	10.223	10.427	10.636	10.849	11.066	11.287	11.513	11.743	11.978	12.217	12.462	12.711	12.965
Totale costi di esercizio	0	0	0	636.977	644.411	651.994	659.729	704.966	713.013	721.221	729.593	738.132	746.843	755.727	764.790	774.033	783.462	793.078	802.887	812.891	822.995
Reddito Operativo	0	0	0	656.311	674.742	693.542	712.719	694.930	714.881	735.231	755.988	777.160	798.756	820.783	843.251	866.168	889.544	913.387	937.510	961.516	985.920
Gestione finanziaria non corrente (senior debt)	0	0	0	-253.154	-251.307	-247.493	-243.433	-239.111	-234.508	-229.608	-224.391	-218.836	-212.922	-206.625	-199.921	-192.783	-185.183	-177.092	-168.477	-159.305	-149.559
Gestione finanziaria non corrente (altro)	0	0	0	-94.867	-46.734	-23.367	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestione finanziaria corrente	249	372	514	1.655	6.636	9.913	11.488	14.085	17.656	21.329	25.106	28.990	32.048	36.150	40.365	44.695	49.142	52.775	57.378	62.191	67.130
Gestione straordinaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reddito ante imposte	249	372	514	1.655	6.636	9.913	11.488	14.085	17.656	21.329	25.106	28.990	32.048	36.150	40.365	44.695	49.142	52.775	57.378	62.191	67.130
Irap	0	0	0	-38.738	-39.773	-40.828	-41.905	-43.005	-44.133	-45.289	-46.466	-47.666	-48.891	-50.142	-51.420	-52.726	-54.061	-55.426	-56.821	-58.246	-59.701
Ires	-68	-102	0	-72.695	-105.418	-118.963	-132.213	-129.224	-136.958	-144.912	-153.093	-161.511	-169.917	-178.835	-188.016	-197.472	-207.213	-216.994	-226.810	-236.663	-246.554
Reddito Netto	180	269	514	246.645	238.147	272.803	306.656	299.508	318.778	338.605	359.010	380.013	400.963	423.235	446.180	469.822	494.191	518.639	543.767	569.566	596.015

Parcheggini Giustiniano
(Conto Economico Annuale (a prezzi correnti))

Anni	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Ricavi di esercizio	1.847.133	1.884.076	1.921.757	1.960.193	1.999.396	2.039.384	2.080.172	2.121.776	2.164.211	2.207.495	2.251.645	2.296.678	2.342.612	2.389.464	2.437.253	2.485.998	2.535.718	2.586.433	2.638.161	2.690.924
Servizi, consumi ed oneri diversi di gestione	339.139	345.921	352.840	359.897	367.095	374.436	381.925	389.564	397.355	405.302	413.408	421.676	430.110	438.712	447.486	456.436	465.565	474.876	484.373	494.061
Ammortamenti	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914	249.914
Personale	178.531	182.101	185.743	189.458	193.247	197.112	201.055	205.076	209.177	213.361	217.628	221.981	226.420	230.949	235.568	240.279	245.085	249.986	254.986	260.086
Accantonamenti TFR	13.225	13.489	13.759	14.034	14.315	14.601	14.893	15.191	15.495	15.805	16.121	16.443	16.772	17.107	17.449	17.798	18.154	18.517	18.888	19.266
Totale costi di esercizio	780.808	791.426	802.256	813.303	824.571	836.064	847.787	859.744	871.941	884.381	897.071	910.014	923.216	936.682	950.417	964.361	978.511	992.878	1.007.456	1.022.244
Reddito Operativo	1.066.325	1.092.650	1.119.502	1.146.890	1.174.826	1.203.321	1.232.385	1.262.031	1.292.270	1.323.114	1.354.575	1.386.664	1.419.396	1.452.782	1.486.836	1.521.637	1.557.207	1.593.557	1.630.705	1.668.678
Gestione finanziaria non corrente (senior debt)	-139.141	-128.071	-116.284	-103.735	-90.374	-76.148	-61.002	-44.876	-27.707	-9.427	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestione finanziaria non corrente (altro)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestione finanziaria corrente	72.199	76.465	81.800	87.272	92.883	98.637	103.603	109.650	115.848	122.976	131.050	138.365	146.778	155.360	164.114	172.698	180.872	190.161	199.637	209.301
Gestione straordinaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reddito ante imposte	999.383	1.041.045	1.085.018	1.130.427	1.177.336	1.225.810	1.274.986	1.326.805	1.380.412	1.436.663	1.485.624	1.525.029	1.566.174	1.608.142	1.650.950	1.696.835	1.745.439	1.795.866	1.848.203	1.899.466
Irap	-61.646	-63.124	-64.631	-66.169	-67.737	-69.337	-70.968	-72.633	-74.330	-76.062	-77.828	-79.629	-81.467	-83.341	-85.253	-87.199	-89.179	-91.191	-93.236	-95.316
Ires	-274.830	-286.287	-298.380	-310.867	-323.767	-337.098	-350.621	-364.871	-379.613	-395.082	-408.547	-419.383	-430.698	-442.239	-454.011	-466.124	-478.580	-491.383	-504.536	-518.050
Reddito Netto	662.907	691.634	722.007	753.391	785.831	819.375	853.397	889.301	926.468	965.519	999.250	1.026.017	1.054.010	1.082.562	1.111.686	1.284.837	1.314.461	1.345.367	1.376.891	1.409.046

Parcheggio Giustiniano
Sintesi dei flussi di cassa complessivi

Anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Impieghi in conto investimento	-1.650.511	-3.087.473	-3.087.473	0	0	0	0	-186.740	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-186.740	0	0	0
Impieghi correnti	0	0	0	-237.451	-242.200	-247.044	-251.985	-257.025	-262.165	-267.408	-272.757	-278.212	-283.776	-289.452	-295.241	-301.145	-307.168	-313.312	-319.578	-325.969	-332.489
Personale	0	0	0	-125.000	-127.500	-130.050	-132.651	-135.304	-138.010	-140.770	-143.586	-146.457	-149.387	-152.374	-155.422	-158.530	-161.701	-164.935	-168.234	-171.598	-175.030
Gestione finanziaria corrente	249	372	514	1.655	6.636	9.913	11.488	14.085	17.656	21.329	25.106	28.990	32.048	36.150	40.365	44.695	49.142	52.775	57.378	62.191	67.130
Gestione fiscale	-67	-102	-2	-109.204	-144.515	-159.500	-173.831	-170.471	-179.073	-188.165	-197.507	-207.108	-216.726	-226.869	-237.306	-248.043	-259.090	-270.208	-288.619	-311.013	-323.428
Totale impieghi correnti	182	270	512	-470.000	-507.579	-526.681	-546.979	-548.714	-561.593	-575.015	-588.743	-602.787	-617.841	-632.345	-647.504	-663.023	-678.817	-695.680	-729.052	-746.390	-763.817
Totale gestione IVA	-199.705	-417.790	-359.495	469.167	363.718	363.802	4.394	4.482	4.571	4.663	4.756	4.851	4.948	5.047	5.148	5.251	5.356	5.463	5.573	5.684	5.798
Fonti della gestione	0	0	0	1.293.288	1.319.153	1.345.536	1.372.447	1.399.896	1.427.894	1.456.452	1.485.581	1.515.293	1.545.598	1.576.510	1.608.041	1.640.201	1.673.006	1.706.466	1.740.595	1.775.407	1.810.915
Totale fonti della gestione	0	0	0	1.293.288	1.319.153	1.345.536	1.372.447	1.399.896	1.427.894	1.456.452	1.485.581	1.515.293	1.545.598	1.576.510	1.608.041	1.640.201	1.673.006	1.706.466	1.740.595	1.775.407	1.810.915
Saldo intermedio	-1.850.034	-3.504.993	-3.446.456	1.292.455	1.175.292	1.182.658	829.862	668.924	870.873	886.100	901.594	917.356	945.966	949.013	965.585	982.429	999.545	829.509	1.017.115	1.034.701	1.052.895
Fonti di copertura unlevered	1.900.000	1.700.000	312.729	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale fonti di copertura unlevered	1.900.000	1.700.000	312.729	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo finanziario unlevered	49.966	-1.804.993	-3.133.728	1.292.455	1.175.292	1.182.658	829.862	668.924	870.873	886.100	901.594	917.356	945.966	949.013	965.585	982.429	999.545	829.509	1.017.115	1.034.701	1.052.895
Saldo finanziario levered cumulato	49.966	-1.755.027	-4.888.754	-3.596.300	-2.421.007	-1.238.349	-408.487	260.437	1.131.310	2.017.410	2.919.004	3.836.360	4.582.327	5.531.339	6.496.924	7.479.354	8.478.898	9.308.408	10.525.523	11.360.224	12.413.120
Finanziamento LT n. 1	0	1.956.364	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento LT n. 2	0	0	1.956.364	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento LT n. 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento IVA	0	0	359.495	359.495	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento Ponte	0	0	1.100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento LT 1 - capitale	0	0	0	-28.546	-30.392	-32.359	-34.452	-36.682	-39.055	-41.582	-44.272	-47.136	-50.186	-53.433	-56.890	-60.571	-64.490	-68.663	-73.105	-77.835	-82.871
Rimborso finanziamento LT 2 - capitale	0	0	0	0	-28.546	-30.392	-32.359	-34.452	-36.682	-39.055	-41.582	-44.272	-47.136	-50.186	-53.433	-56.890	-60.571	-64.490	-68.663	-73.105	-77.835
Rimborso finanziamento LT 3 - capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento IVA - capitale	0	0	0	0	0	0	-359.495	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento Ponte - capitale	0	0	0	-1.100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento LT 1 - interessi	0	-126.577	-126.577	-126.577	-124.730	-122.763	-120.670	-118.441	-116.068	-113.541	-110.850	-107.986	-104.936	-101.689	-98.232	-94.551	-90.632	-86.460	-82.017	-77.287	-72.251
Rimborso finanziamento LT 2 - interessi	0	0	-126.577	-126.577	-124.730	-122.763	-120.670	-118.441	-116.068	-113.541	-110.850	-107.986	-104.936	-101.689	-98.232	-94.551	-90.632	-86.460	-82.017	-77.287	-72.251
Rimborso finanziamento LT 3 - interessi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento IVA - interessi	0	0	-23.367	-46.734	-23.367	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento Ponte - interessi	0	0	-71.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo finanziario levered	49.966	24.794	-45.889	223.516	818.313	489.551	160.123	358.679	560.628	575.856	591.350	607.112	435.721	638.768	655.341	672.185	689.300	519.265	706.871	724.456	742.651
Saldo finanziario levered cumulato	49.966	74.501	8.872	232.387	1.050.701	1.540.252	1.700.375	2.059.055	2.619.683	3.195.538	3.786.888	4.394.000	4.829.721	5.468.489	6.123.830	6.796.014	7.485.314	8.004.579	8.711.480	9.435.906	10.178.557
Saldo finanziario complessivo	49.966	24.794	-45.889	223.516	818.313	489.551	160.123	358.679	560.628	575.856	591.350	607.112	435.721	638.768	655.341	672.185	689.300	519.265	706.871	724.456	742.651
Saldo finanziario complessivo cumulato	49.966	74.501	8.872	232.387	1.050.701	1.540.252	1.700.375	2.059.055	2.619.683	3.195.538	3.786.888	4.394.000	4.829.721	5.468.489	6.123.830	6.796.014	7.485.314	8.004.579	8.711.480	9.435.906	10.178.557

Anni	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Impieghi in conto investimento	0	-186.740	0	0	0	0	-186.740	0	0	0	0	-186.740	0	0	0	0	-186.740	0	0	0
Impieghi correnti																				
Personale	-339.139	-345.921	-352.840	-359.897	-367.095	-374.436	-381.925	-389.564	-397.355	-405.302	-413.408	-421.676	-430.110	-438.712	-447.486	-456.436	-465.565	-474.876	-484.373	-494.061
Servizi, consumi ed oneri diversi di gestione	-178.531	-182.101	-185.743	-189.458	-193.247	-197.112	-201.055	-205.076	-209.177	-213.361	-217.628	-221.981	-226.420	-230.949	-235.568	-240.279	-245.085	-249.986	-254.986	-260.086
Gestione finanziaria corrente	72.199	76.465	81.800	87.272	92.883	98.637	103.603	109.650	115.848	122.976	131.050	138.365	146.778	155.360	164.114	172.698	180.872	190.161	199.637	209.301
Gestione fiscale	-336.220	-349.152	-362.739	-376.756	-391.215	-406.136	-421.286	-437.186	-453.615	-470.800	-488.070	-498.760	-511.902	-525.312	-538.990	-620.344	-635.699	-650.209	-665.015	-680.117
Totale impieghi correnti	-781.691	-800.710	-819.522	-838.839	-858.674	-879.047	-900.664	-922.175	-944.299	-966.487	-986.056	-1.004.052	-1.021.653	-1.039.612	-1.057.930	-1.144.360	-1.165.476	-1.184.910	-1.204.738	-1.224.962
Totale gestione IVA	5.914	6.032	6.153	6.276	6.401	6.529	6.660	6.793	6.929	7.067	7.209	7.353	7.500	7.650	7.803	7.959	8.118	8.281	8.446	8.615
Fonti della gestione																				
Ricavi da parcheggio ed altri adduttori di reddito	1.847.133	1.884.076	1.921.757	1.960.193	1.999.396	2.039.384	2.080.172	2.121.776	2.164.211	2.207.495	2.251.645	2.296.678	2.342.612	2.389.464	2.437.253	2.485.998	2.535.718	2.586.433	2.638.161	2.690.924
Totale fonti della gestione	1.847.133	1.884.076	1.921.757	1.960.193	1.999.396	2.039.384	2.080.172	2.121.776	2.164.211	2.207.495	2.251.645	2.296.678	2.342.612	2.389.464	2.437.253	2.485.998	2.535.718	2.586.433	2.638.161	2.690.924
Saldo intermedio	1.071.356	902.658	1.08.388	1.127.630	1.147.124	1.166.866	999.429	1.206.393	1.226.841	1.248.075	1.272.798	1.113.240	1.328.458	1.357.502	1.387.126	1.349.597	1.191.621	1.409.803	1.441.870	1.474.577
Fonti di copertura unlevered																				
Equity	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale fonti di copertura unlevered	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo finanziario unlevered	1.071.356	902.658	1.08.388	1.127.630	1.147.124	1.166.866	999.429	1.206.393	1.226.841	1.248.075	1.272.798	1.113.240	1.328.458	1.357.502	1.387.126	1.349.597	1.191.621	1.409.803	1.441.870	1.474.577
Saldo finanziario unlevered cumulado	13.484.476	14.387.154	15.495.522	16.623.152	17.770.276	18.937.142	19.936.571	21.142.964	22.369.805	23.617.881	24.890.678	26.003.918	27.332.376	28.689.878	30.077.004	31.426.602	32.618.223	34.028.026	35.469.896	36.944.473
Finanziamento LT n. 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento LT n. 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento LT n. 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento Ponte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento LT 1 - capitale	-88.233	-93.941	-100.019	-106.490	-113.380	-120.716	-128.526	-136.842	-145.696	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento LT 2 - capitale	-82.871	-88.233	-93.941	-100.019	-106.490	-113.380	-120.716	-128.526	-136.842	-145.696	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento LT 3 - capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento IVA - capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento Ponte - capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento LT 1 - interessi	-66.890	-61.181	-55.103	-48.632	-41.742	-34.406	-26.596	-18.280	-9.427	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento LT 2 - interessi	-72.251	-66.890	-61.181	-55.103	-48.632	-41.742	-34.406	-26.596	-18.280	-9.427	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento LT 3 - interessi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento IVA - interessi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento Ponte - interessi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo finanziario levered	761.111	592.414	798.143	817.385	836.879	856.622	689.184	896.149	916.596	1.002.953	1.272.798	1.113.240	1.328.458	1.357.502	1.387.126	1.349.597	1.191.621	1.409.803	1.441.870	1.474.577
Saldo finanziario levered cumulado	10.939.608	11.532.082	12.330.226	13.147.011	13.984.490	14.841.112	15.530.296	16.426.444	17.343.041	18.435.994	19.708.791	20.822.031	22.150.489	23.507.991	24.895.117	26.244.715	27.436.336	28.846.139	30.288.009	31.762.586
Saldo finanziario complessivo	761.111	592.414	798.143	817.385	836.879	856.622	689.184	896.149	916.596	1.002.953	1.272.798	1.113.240	1.328.458	1.357.502	1.387.126	1.349.597	1.191.621	1.409.803	1.441.870	1.474.577
Saldo finanziario complessivo cumulado	10.939.608	11.532.082	12.330.226	13.147.011	13.984.490	14.841.112	15.530.296	16.426.444	17.343.041	18.435.994	19.708.791	20.822.031	22.150.489	23.507.991	24.895.117	26.244.715	27.436.336	28.846.139	30.288.009	31.762.586

2.3 L'ANALISI DEGLI INDICI DI PROGETTO

2.3.1 Analisi di convenienza economica e creazione di valore

Valore Attuale Netto (VAN) e il Tasso Interno di Rendimento (TIR)

Il Valore Attuale Netto dell'investimento a 40 anni, ottenuto scontando al tasso WACC pari al 7,24% i flussi di cassa operativi generati dal parcheggio, è positivo e pari a circa **1,8 milioni di Euro**.

Il **TIR** dell'investimento risulta quindi essere pari al **8,79%**.

TABELLA – PARAMETRI DI VALUTAZIONE ECONOMICA DEL PROGETTO

Parametri di Valutazione economica del Progetto	
VAN progetto (calcolato al WACC su 40 anni)	1.816.252
WACC	7,24%
TIR	8,79%
Pay-Back Finanziario attualizzato	Anno26
Pay-Back Finanziario non attualizzato	Anno14
ROE (anno di regime - 3)	6,30%
ROE medio (su 20 anni)	8,81%
ROE medio (su 40 anni)	17,03%

2.3.2 Analisi di sostenibilità finanziaria

Debt Service Cover Ratio (DSCR) e Loan Life Cover Ratio (LLCR)

Dall'analisi a 40 anni dell'indicatore **DSCR** (che misura la capacità dei flussi di gestione di far fronte al servizio del debito nell'orizzonte temporale di durata del debito) pari al rapporto, calcolato per ogni dato periodo dell'orizzonte temporale previsto per la durata dei finanziamenti, fra il flusso di cassa per il servizio del debito e quest'ultima grandezza, comprensiva di quota capitale e quota interessi, risulta che l'indicatore assume **valori sempre superiori a 2,5** a dimostrazione della capacità dell'investimento di liberare risorse molto più che sufficienti a coprire le rate del debito spettanti ai finanziatori in tutto l'arco temporale di riferimento.

Dall'analisi a 40 anni dell'indicatore **LLCR** (che misura in un dato momento la capacità dei flussi di cassa futuri di coprire il servizio del debito residuo) espresso dal rapporto fra la somma cumulata e attualizzata dei flussi di cassa operativi valutati all'inizio del progetto fino all'ultimo anno di rimborso del debito, incrementata della riserva di cassa per il servizio del debito, e il debito residuo calcolato al momento iniziale in cui viene effettuata la valutazione, risulta che anche tale indicatore assume **valori superiori a 2,5** a testimonianza della capacità dei flussi di cassa futuri di coprire il servizio del debito residuo (si veda tabella).

TABELLA – PARAMETRI DI SOSTENIBILITA' FINANZIARIA DEL DEBITO

Parametri di Sostenibilità Finanziaria del Debito	
DSCR (valore medio) compresa la fase di cantiere	3,14
DSCR (valore medio) esclusa la fase di cantiere	3,37
DSCR (valore minimo) esclusa la fase di cantiere	2,47
Loan Life Cover Ratio	2,62
Project Life Cover Ratio	3,05
EBITDA / Rata (valore medio) compresa la fase di cantiere	3,89
EBITDA / Rata (valore medio) esclusa la fase di cantiere	3,94
EBITDA / Rata (valore minimo) esclusa la fase di cantiere	3,06

Parcheggio Giustiniano
Debt Service Cover Ratio

Anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Impieghi correnti																					
Servizi	0	0	0	-237.451	-242.200	-247.044	-251.985	-257.025	-262.165	-267.408	-272.757	-278.212	-283.776	-289.452	-295.241	-301.145	-307.168	-313.312	-319.578	-325.969	-332.489
Consumi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personale	0	0	0	-125.000	-127.500	-130.050	-132.651	-135.304	-138.010	-140.770	-143.586	-146.457	-149.387	-152.374	-155.422	-158.530	-161.701	-164.935	-168.234	-171.598	-175.030
Accantonamenti TFR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Org. amministrativo e controllo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manutenzione straordinaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestione finanziaria corrente	249	372	514	1.655	6.636	9.913	11.488	14.085	17.656	21.329	25.106	28.990	32.048	36.150	40.365	44.695	49.142	52.775	57.378	62.191	67.130
Gestione fiscale	-67	-102	-2	-109.204	-144.515	-159.500	-173.831	-170.471	-179.073	-186.165	-197.507	-207.108	-216.726	-226.869	-237.306	-248.043	-259.090	-270.208	-288.619	-311.013	-323.428
Interessi debito non corrente (no Senior Debt)	0	0	-94.867	-46.734	-23.367	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Impieghi correnti	182	270	-94.355	-516.735	-554.313	-550.048	-546.979	-548.714	-561.593	-576.015	-588.743	-602.767	-617.841	-632.545	-647.604	-663.023	-678.817	-695.680	-729.052	-746.390	-763.817
Fonti correnti																					
Parcheggio ed altri adduttori di reddito	0	0	0	1.293.288	1.319.153	1.345.536	1.372.447	1.399.896	1.427.894	1.456.452	1.485.581	1.515.293	1.545.598	1.576.510	1.608.041	1.640.201	1.673.006	1.706.466	1.740.595	1.775.407	1.810.915
Totale fonti correnti	0	0	0	1.293.288	1.319.153	1.345.536	1.372.447	1.399.896	1.427.894	1.456.452	1.485.581	1.515.293	1.545.598	1.576.510	1.608.041	1.640.201	1.673.006	1.706.466	1.740.595	1.775.407	1.810.915
Cash flow a servizio del Senior Debt	182	270	-94.355	776.553	764.840	795.438	825.468	851.182	866.301	881.437	896.838	912.505	927.757	943.965	960.437	977.178	994.188	1.010.786	1.017.643	1.029.017	1.047.098
Importo rata per rimborso debito (B)	0	126.577	253.154	281.699	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245
Debt Service Cover Ratio	n.d.	0.00	0.00	2.76	2.47	2.56	2.66	2.74	2.79	2.84	2.89	2.94	2.99	3.04	3.10	3.15	3.20	3.26	3.26	3.32	3.38

Parcheggio Giustiniano
Debt Service Cover Ratio

Anni	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Impieghi correnti																				
Servizi	-339.139	-345.921	-352.840	-359.897	-367.095	-374.436	-381.925	-389.564	-397.355	-405.302	-413.408	-421.676	-430.110	-438.712	-447.486	-456.436	-465.565	-474.876	-484.373	-494.061
Consumi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personale	-178.531	-182.101	-185.743	-189.458	-193.247	-197.112	-201.055	-205.076	-209.177	-213.361	-217.628	-221.981	-226.420	-230.949	-235.568	-240.279	-245.085	-249.986	-254.986	-260.086
Accantonamenti TFR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Org. amministrativo e controllo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manutenzione straordinaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestione finanziaria corrente	72.199	76.465	81.800	87.272	92.883	98.637	103.603	109.650	115.848	122.976	131.050	138.365	146.778	155.360	164.114	172.698	180.872	190.161	199.637	209.301
Gestione fiscale	-336.220	-349.152	-362.739	-376.756	-391.215	-406.136	-421.286	-437.186	-453.615	-470.800	-486.070	-498.760	-511.902	-525.312	-538.990	-620.344	-635.699	-650.209	-665.015	-680.117
Interessi debito non corrente (no Senior Debt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Impieghi correnti	-781.691	-800.710	-819.622	-838.839	-858.674	-879.047	-900.664	-922.175	-944.239	-966.487	-988.066	-1.004.052	-1.021.653	-1.039.612	-1.057.930	-1.144.360	-1.165.476	-1.184.910	-1.204.738	-1.224.962
Fonti correnti																				
Parcheggio ed altri adduttori di reddito	1.847.133	1.884.076	1.921.757	1.960.193	1.999.396	2.039.384	2.080.172	2.121.776	2.164.211	2.207.495	2.251.645	2.296.678	2.342.612	2.389.464	2.437.253	2.485.998	2.535.718	2.586.433	2.638.161	2.690.924
Totale fonti correnti	1.847.133	1.884.076	1.921.757	1.960.193	1.999.396	2.039.384	2.080.172	2.121.776	2.164.211	2.207.495	2.251.645	2.296.678	2.342.612	2.389.464	2.437.253	2.485.998	2.535.718	2.586.433	2.638.161	2.690.924
Cash flow a servizio del Senior Debt	1.065.442	1.083.366	1.102.235	1.121.354	1.140.723	1.160.337	1.179.509	1.199.600	1.219.812	1.241.008	1.265.589	1.292.626	1.320.968	1.349.862	1.379.323	1.341.638	1.370.242	1.401.623	1.433.423	1.465.962
Importo rata per rimborso debito (B)	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245	310.245
Debt Service Cover Ratio	3.43	3.49	3.55	3.61	3.68	3.74	3.80	3.87	3.93	3.99	4.06	4.12	4.19	4.26	4.32	4.39	4.46	4.53	4.60	4.67

Anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Impieghi correnti																					
Servizi	0	0	0	-237.451	-242.200	-247.044	-251.985	-257.025	-262.165	-267.408	-272.757	-278.212	-283.776	-289.452	-295.241	-301.145	-307.168	-313.312	-319.578	-325.969	-332.489
Consumi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personale	0	0	0	-125.000	-127.500	-130.050	-132.651	-135.304	-138.010	-140.770	-143.586	-146.457	-149.387	-152.374	-155.422	-158.530	-161.701	-164.935	-168.234	-171.598	-175.030
Accantonamenti TFR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Org. amministrativo e controllo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manutenzione straordinaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestione finanziaria corrente	249	372	514	1.655	6.636	9.913	11.488	14.085	17.656	21.329	25.106	28.990	32.048	36.150	40.365	44.695	49.142	52.775	57.378	62.191	67.130
Gestione fiscale	-67	-102	-2	-109.204	-144.515	-159.500	-173.831	-170.471	-179.073	-188.165	-197.507	-207.108	-216.726	-226.369	-237.306	-248.043	-259.090	-270.208	-289.619	-311.013	-323.428
Interessi debito non corrente (no Senior Debt)	0	0	-94.867	-46.734	-46.734	-23.367	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale impieghi correnti	182	270	-94.355	-516.135	-554.313	-550.048	-546.979	-548.714	-561.933	-574.015	-588.743	-602.787	-617.841	-632.545	-647.604	-663.023	-678.817	-695.660	-729.052	-746.390	-763.817
Fonti correnti																					
Parccheggio ed altri adduttori di reddito	0	0	0	1.293.288	1.319.153	1.345.536	1.372.447	1.399.896	1.427.894	1.456.452	1.485.581	1.515.293	1.545.598	1.576.510	1.608.041	1.640.201	1.673.006	1.706.466	1.740.595	1.775.407	1.810.915
Totale fonti correnti	0	0	0	1.293.288	1.319.153	1.345.536	1.372.447	1.399.896	1.427.894	1.456.452	1.485.581	1.515.293	1.545.598	1.576.510	1.608.041	1.640.201	1.673.006	1.706.466	1.740.595	1.775.407	1.810.915
Cash flow a servizio del Senior Debt	182	270	-94.355	776.553	764.840	796.488	825.468	851.182	866.301	881.437	896.838	912.505	927.757	943.965	960.437	977.178	994.188	1.010.786	1.031.543	1.059.017	1.047.098
Fattore di attualizzazione	1,00	0,94	0,88	0,83	0,78	0,73	0,69	0,64	0,61	0,57	0,53	0,50	0,47	0,44	0,42	0,39	0,37	0,34	0,32	0,30	0,29
Cash flow attualizzato	182	254	643.412	595.198	581.430	566.679	548.822	524.627	501.356	479.117	457.863	437.227	417.832	399.289	381.562	364.613	348.174	327.261	312.883	298.842	

Anni	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Impieghi correnti																				
Servizi	-339.139	-345.921	-352.840	-359.897	-367.095	-374.436	-381.925	-389.564	-397.355	-405.302	-413.408	-421.676	-430.110	-438.712	-447.486	-456.436	-465.565	-474.876	-484.373	-494.061
Consumi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personale	-178.531	-182.101	-185.743	-189.458	-193.247	-197.112	-201.055	-205.076	-209.177	-213.361	-217.628	-221.981	-226.420	-230.949	-235.568	-240.279	-245.085	-249.986	-254.966	-260.086
Accantonamenti TFR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Org. amministrativo e controllo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manutenzione straordinaria	72.199	76.465	81.800	87.272	92.883	98.637	103.603	109.650	115.848	122.976	131.050	138.365	146.778	155.360	164.114	172.698	180.872	190.161	199.637	209.301
Gestione finanziaria corrente	-336.220	-349.152	-362.739	-376.756	-391.215	-406.136	-421.286	-437.186	-453.615	-470.800	-486.070	-498.160	-511.902	-525.312	-538.990	-620.344	-635.699	-650.209	-665.015	-680.117
Gestione fiscale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi debito non corrente (no Senior Debt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale impieghi correnti	-781.691	-800.710	-819.523	-838.839	-858.674	-879.047	-900.664	-922.175	-944.299	-966.487	-988.056	-1.004.052	-1.021.653	-1.039.612	-1.057.930	-1.144.360	-1.165.478	-1.184.910	-1.204.738	-1.224.962
Fonti correnti																				
Parccheggio ed altri adduttori di reddito	1.847.133	1.884.076	1.921.757	1.960.193	1.999.396	2.039.384	2.080.172	2.121.776	2.164.211	2.207.495	2.251.645	2.296.678	2.342.612	2.389.464	2.437.253	2.485.988	2.535.718	2.586.433	2.638.161	2.690.924
Totale fonti correnti	1.847.133	1.884.076	1.921.757	1.960.193	1.999.396	2.039.384	2.080.172	2.121.776	2.164.211	2.207.495	2.251.645	2.296.678	2.342.612	2.389.464	2.437.253	2.485.988	2.535.718	2.586.433	2.638.161	2.690.924
Cash flow a servizio del Senior Debt	1.065.442	1.083.366	1.102.235	1.121.364	1.140.723	1.160.337	1.179.609	1.199.600	1.219.912	1.241.008	1.265.689	1.292.626	1.320.958	1.349.852	1.379.323	1.341.538	1.370.282	1.401.623	1.433.423	1.465.962
Fattore di attualizzazione	0,27	0,25	0,24	0,22	0,21	0,20	0,18	0,17	0,16	0,15	0,14	0,13	0,12	0,12	0,11	0,10	0,10	0,09	0,09	0,08
Cash flow attualizzato	286.600	272.757	260.644	249.051	237.957	227.340	217.053	207.335	198.033	189.216	181.237	173.860	166.874	160.162	153.714	140.428	134.707	129.409	124.312	119.408

2.4 CONSIDERAZIONI DI SINTESI

A valle dell'analisi sviluppata e sulla base delle ipotesi e stime acquisite, in sintesi conclusiva, l'investimento in oggetto risulta essere caratterizzato da un grado di fattibilità economico-finanziario discreto. L'analisi di fattibilità economico-finanziaria, infatti, mostra una discreta capacità del Progetto di creare valore e generare flussi monetari della gestione operativa, più che sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti attivati, ciò compatibilmente con la prevista remunerazione degli investitori privati coinvolti nella realizzazione e gestione dell'iniziativa.

Il Valore Attuale Netto dell'investimento risulta essere positivo e pari a circa 1,8 milioni di Euro. Si rileva, quindi, la capacità del Progetto di generare un livello di redditività per il capitale investito discretamente elevato, con un Tasso Interno di Rendimento pari al 8,79%.