

1 DESCRIZIONE DEL PROGETTO	
1 Identificazione	
1.1. Ente Appaltante	Comune di Paullo (MI)
1.2. Titolo dell'intervento	Ammodernamento Struttura Socio Residenziale
1.3. Codici Bando	
1.4. Riferimento Programmazione Comunitaria	
1.5. Descrizione	
1.6. Principali soluzioni tecnologiche adottate	Come da relazione tecnica
1.7. Obiettivo specifico	Miglioramento della gestione
1.8. Beneficiario finale	Comune di Paullo (MI)
1.9. Ente proprietario	Comune di Paullo (MI)
1.10. Soggetto gestore dell'infrastruttura	Concessionario selezionato da Bando Pubblico
1.11. Principali stakeholders	
1.12. Inquadramento programmatico	
1.13. Elenco Annuale delle Opere Pubbliche	Intervento Incluso
2 Caratteristiche	
2.1. Localizzazione	
Provincia	MILANO
Comune e Zona	PAULLO VIA DEL RONCO N. 3
2.2. Ambito di intervento prevalente	ASSISTENZA SOCIO RESIDENZIALE
2.3. Bacino di utenza	Comunale
2.4. Natura dell'intervento	Intervento unitario
2.5. Tipologia	AMMODERNAMENTO
2.6. Costo totale del progetto cui l'intervento afferisce	€ 439.760,00
3 Tempistica: progettazione, cantiere, gestione e vita utile del progetto	
Anni di costruzione (min=1, max=6)	1
Anni di gestione	10
Anni di durata del progetto (costruzione + gestione)	10
4 Profilo gestionale	
Iter procedurale ed autorizzatorio	
Modalità di affidamento	Concessione di servizi
ADEGUAMENTO ISTAT (a decorrere dal 2° anno di gestione)	1,00%
Modello di gestione	SPV
Regime proprietario del sedime e/o dell'opera	Proprietà del Concedente

4a PRINCIPALI INDICATORI DI REDDITIVITA' E SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA	
WACC (costo medio delle fonti di finanziamento)	5,82%
VAN OPERATIVO DI PROGETTO (Valore Attuale Netto del Progetto)	€ 51.875,29
TIR OPERATIVO DI PROGETTO (Tasso Interno di Rendimento del Progetto)	7,68%
RENDIMENTO ATTESO DEL CAPITALE PRIVATO (Ke)	10,00%
VAN FINANZIARIO INVESTITORE (Valore Attuale Netto per l'investitore)	€ 19.783,56
TIR FINANZIARIO INVESTITORE (Tasso Interno di Rendimento per l'investitore)	12,23%
PAYBACK PERIOD - PBP - (anni necessari per il ritorno dell'investimento)	8
DISCOUNTED PAYBACK PERIOD - DPBP - (durata ottimale della Concessione) - anni	10
DSCR - Indice di sostenibilità del finanziamento (valore minimo)	1,67
DSCR - Indice di sostenibilità del finanziamento (valore medio)	2,07
LLCR - Indice di sostenibilità dei debiti finanziari residui (valore minimo)	1,72
LLCR - Indice di sostenibilità dei debiti finanziari residui (valore medio)	1,95

2		INVESTIMENTO	
5		Costi di Investimento (euro) - Valori alla data di valutazione al netto di Iva	
CHECK: costi investimento			
IVA%			
22	+	Opere civili	260.000,00
22	+	Impianti e Macchinari	90.000,00
	+	Espropri (<10% spese ammissibili)	0,00
	+	Manodopera	0,00
	+	Progettazione	74.760,00
	+	Altro (spese generali + imprevisti)	15.000,00
*COMPRESIVE DI:			
22	-	Spese per la progettazione	13.000,00
22	-	Spese per direzione lavori e sicurezza	6.000,00
22	-	Verifica Vulnerabilità Sismica	15.000,00
22	-	Cassa Ingegneri e Architetti (4%)	760,00
22	-	Spese da riconoscere al Concedente per la predisposizione della Procedura di Gara	40.000,00
**COMPRESIVE DI:			
22	-	Accorpamento contatori elettrici della struttura (da 5 a 1)	15.000,00
0	-	Imprevisti	0,00
	=	Sub-totale investimento iniziale	439.760,00
0	+	Investimento non ammissibile al contributo pubblico	0,00
	+	Manutenzioni straordinarie negli anni di esercizio (da capit.re)	0,00
	=	Costo totale investimento	439.760,00
	=	di cui Spese ammissibili a contributo	439.760,00

L'investimento, per il calcolo di Van e Tir Operativi, è stato allocato all'anno 0, mentre le manutenzioni straordinarie capitalizzate, sono state contabilizzate nei flussi di cassa delle annualità in cui si andranno ad effettuare.

Totale Investimento Iniziale al Netto delle Manutenzioni Straordinarie Capitalizzate	424.760,00	% IVA	IMPORTO IVA
Investimento Iniziale con IVA al 22%	€ 424.760,00	22%	€ 93.447,20
Investimento Iniziale con IVA al 10%	€ 0,00	10%	€ 0,00
Investimento Iniziale esente IVA	€ 0,00	0%	€ 0,00
Totale Iva su Investimento Iniziale			€ 93.447,20
IVA Media su Investimento Iniziale		22,00%	
IVA su Manutenzioni Straordinarie		22,00%	

6 Ripartizione temporale dei costi di investimento							
Anno	Opere civili	Impianti e Macchinari	Espropri	Manodopera	Progettazione	Altro (spese generali + imprevisti)	Investimento non ammissibile al contributo pubblico
1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
cantiere chiuso							
cantiere chiuso							
cantiere chiuso							
cantiere chiuso							
check somma a 100	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK

7 Esercizi in cui sono previste manutenzioni straordinarie (max 4)		CHECK: anni di ma	OK	Le manutenzioni straordinarie sono considerate anno per anno nel conto economico

8 Fonti di copertura dell'investimento (euro) - Valori alla data di valutazione		CHECK: Fonti finanziamento	L'importo dell'investimento specificato è pari a (euro)	439.760
+	Capitale Privato (Equity)	131.928	Valore alla data di valutazione, per anni successivi vedere valore adeguato Istat in Scheda Foglio di Elaborazione pun	
	Capitale privato (quota % del costo totale dell'investimento)	30,0%	OK	
	Contributo Regionale	0		
	Altri Contributi Pubblici	0,00		
+	Totale contributi pubblici	0,00	0,00%	Quota di contributo pubblico su investimento ammissibile inclusi oneri finanziari (art. 165, comma 2, D.
+	Finanziamento m/l termine (I banca)	307.832,00		
+	Finanziamento m/l termine (altre banche)			
=	Totale finanziamenti a copertura	439.760,00	OK	

9 Elementi per la gestione finanziaria			
	Remunerazione liquidità	0,0%	← A titolo prudenziale non si prevede la remunerazione dei saldi positivi di c/corrente al fine di tenere conto della
	Rendimento atteso del Capitale Privato (Ke)	10,0%	← Per calcolo vedi scheda n. 5 punto 22a
	Tasso d'interesse sul Fin. m/l term (I banca)	5,0%	TAEG - Tasso Annuo Effettivo Globale (sono incluse le commissioni di erogazione e gestione)
	Anni di rimborso del Finanziamento (I banca)	9	
	Anno di fine rimborso del Finanziamento	10	OK
	Tasso d'interesse sul Fin. m/l term (altre banche)	0,0%	
	Anni di rimborso del Finanziamento (altre banche)	0	
	Anno di fine rimborso del Finanziamento		OK
	Tasso di interesse su finanziamenti a bt	7,0%	

Il valore residuo finale concorre a determinare la redditività globale del progetto ed include le seguenti componenti:

10 Scelta componenti del Valore Residuo			
	Valore residuo contabile	no	1. Differenza fra il costo dell'investimento e la cumulata delle rate di ammortamento.
	Valore residuo finanziario (CCN ultimo anno esercizio)	si	2. Valore a fine esercizio del Capitale Circolante Netto.
	Valore residuo di avviamento	no	3. Valore medio attualizzato dei flussi annuali di cassa netti, ottenibili dopo la fine di esercizio.

SPECIFICA DI COSTI E RICAVI ANTE ADEGUAMENTO ISTAT

3	ENTE APPALTANTE: COMUNE DI PAULLO (Mi)	SPECIFICA DEI RICAVI (importi non rivalutati, gli importi rivalutati sono nella scheda n. 4 che segue)				
11	Ammodernamento Struttura Socio Residenziale					
IVA%	RICAVI	1	2	3	4	5
5	RESIDENZE RSA	829.392,98 €	829.392,98 €	829.392,98 €	829.392,98 €	829.392,98 €
5	CENTRO DIURNO INTEGRATO	322.935,31 €	322.935,31 €	322.935,31 €	322.935,31 €	322.935,31 €
5	MINI ALLOGGI	554.216,00 €	554.216,00 €	554.216,00 €	554.216,00 €	554.216,00 €
	TOTALE RICAVI DI GESTIONE	1.706.544,29 €	1.706.544,29 €	1.706.544,29 €	1.706.544,29 €	1.706.544,29 €
	IVA Media sui Ricavi di Gestione	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	Percentuale di utilizzo della struttura	83,00%				
	ENTE APPALTANTE: COMUNE DI PAULLO (Mi)	SPECIFICA DEI COSTI (importi non rivalutati, gli importi rivalutati sono nella scheda n. 4 che segue)				
12	Ammodernamento Struttura Socio Residenziale					
IVA%	COSTI	1	2	3	4	5
0	Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e tfr)	893.000,00 €	893.000,00 €	893.000,00 €	893.000,00 €	893.000,00 €
22	Manutenzioni ordinarie	41.000,00 €	41.000,00 €	41.000,00 €	41.000,00 €	41.000,00 €
22	Materiale di consumo	71.000,00 €	71.000,00 €	71.000,00 €	71.000,00 €	71.000,00 €
4	Alimentari	228.000,00 €	228.000,00 €	228.000,00 €	228.000,00 €	228.000,00 €
22	Consulenze	5.700,00 €	5.700,00 €	5.700,00 €	5.700,00 €	5.700,00 €
22	Utenze	130.000,00 €	130.000,00 €	130.000,00 €	130.000,00 €	130.000,00 €
22	Spese generali e oneri vari	57.500,00 €	57.500,00 €	57.500,00 €	57.500,00 €	57.500,00 €
	TOTALE COSTI DI GESTIONE	1.426.200,00 €	1.426.200,00 €	1.426.200,00 €	1.426.200,00 €	1.426.200,00 €
	IVA Media Costi di Gestione al Netto del Costo Personale	14,30	14,30	14,30	14,30	14,30
IVA%	MANUTENZIONI PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	1	2	3	4	5
22,00	Costo annuo per l'efficientamento energetico	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €

SPECIFICA DI COSTI E RICAVI ANTE ADEGUAMENTO ISTAT

3	ENTE APPALTANTE: COMUNE DI PAULLO (Mi)	SPECIFICA DEI RICAVI (importi non rivalutati, gli importi rivalutati sono nella scheda n. 4 che segue)				
11	Ammodernamento Struttura Socio Residenziale					
IVA%	RICAVI	6	7	8	9	10
5	RESIDENZE RSA	829.392,98 €	829.392,98 €	829.392,98 €	829.392,98 €	829.392,98 €
5	CENTRO DIURNO INTEGRATO	322.935,31 €	322.935,31 €	322.935,31 €	322.935,31 €	322.935,31 €
5	MINI ALLOGGI	554.216,00 €	554.216,00 €	554.216,00 €	554.216,00 €	554.216,00 €
	TOTALE RICAVI DI GESTIONE	1.706.544,29 €	1.706.544,29 €	1.706.544,29 €	1.706.544,29 €	1.706.544,29 €
	IVA Media sui Ricavi di Gestione	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

Percentuale di utilizzo della struttura

	ENTE APPALTANTE: COMUNE DI PAULLO (Mi)	SPECIFICA DEI COSTI (importi non rivalutati, gli importi rivalutati sono nella scheda n. 4 che segue)				
12	Ammodernamento Struttura Socio Residenziale					
IVA%	COSTI	6	7	8	9	10
0	Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e tfr)	893.000,00 €	893.000,00 €	893.000,00 €	893.000,00 €	893.000,00 €
22	Manutenzioni ordinarie	41.000,00 €	41.000,00 €	41.000,00 €	41.000,00 €	41.000,00 €
22	Materiale di consumo	71.000,00 €	71.000,00 €	71.000,00 €	71.000,00 €	71.000,00 €
4	Alimentari	228.000,00 €	228.000,00 €	228.000,00 €	228.000,00 €	228.000,00 €
22	Consulenze	5.700,00 €	5.700,00 €	5.700,00 €	5.700,00 €	5.700,00 €
22	Utenze	130.000,00 €	130.000,00 €	130.000,00 €	130.000,00 €	130.000,00 €
22	Spese generali e oneri vari	57.500,00 €	57.500,00 €	57.500,00 €	57.500,00 €	57.500,00 €
	TOTALE COSTI DI GESTIONE	1.426.200,00 €	1.426.200,00 €	1.426.200,00 €	1.426.200,00 €	1.426.200,00 €
	IVA Media Costi di Gestione al Netto del Costo Personale	14,30	14,30	14,30	14,30	14,30

IVA%	MANUTENZIONI PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	6	7	8	9	10
22,00	Costo annuo per l'efficientamento energetico	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €

4

ENTE APPALTANTE: COMUNE DI PAULLO (Mi)

Ammodernamento Struttura Socio Residenziale

Rivalutazione media annua (ISTAT)	1,00%
-----------------------------------	-------

13		Composizione flusso ricavi totali										
Servizio		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	RESIDENZE RSA	829.392,98 €	837.686,91 €	846.063,78 €	854.524,42 €	863.069,66 €	871.700,36 €	880.417,36 €	889.221,53 €	898.113,75 €	907.094,89 €	
2	CENTRO DIURNO INTEGRATO	322.935,31 €	326.164,66 €	329.426,31 €	332.720,57 €	336.047,78 €	339.408,26 €	342.802,34 €	346.230,36 €	349.692,67 €	353.189,59 €	
3	MINI ALLOGGI	554.216,00 €	559.758,16 €	565.355,74 €	571.009,30 €	576.719,39 €	582.486,59 €	588.311,45 €	594.194,57 €	600.136,51 €	606.137,88 €	
4		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
5		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
6		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Ricavi tariffari utilizzati nel flusso di cassa	TOTALE	1.706.544,29 €	1.723.609,73 €	1.740.845,83 €	1.758.254,29 €	1.775.836,83 €	1.793.595,20 €	1.811.531,15 €	1.829.646,46 €	1.847.942,93 €	1.866.422,36 €
	<i>dinamica ricavi tariffari</i>	<i>var perc</i>	-	1,0000%	1,0000%	1,0000%	1,0000%	1,0000%	1,0000%	1,0000%	1,0000%	1,0000%
13.1		Totale costi operativi										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	Costi per servizi	434.700,00 €	439.047,00 €	443.437,47 €	447.871,84 €	452.350,56 €	456.874,07 €	461.442,81 €	466.057,24 €	470.717,81 €	475.424,99 €	
	Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e tfr)	893.000,00 €	901.930,00 €	910.949,30 €	920.058,79 €	929.259,38 €	938.551,97 €	947.937,49 €	957.416,87 €	966.991,04 €	976.660,95 €	
	Oneri diversi di gestione	57.500,00 €	58.075,00 €	58.655,75 €	59.242,31 €	59.834,73 €	60.433,08 €	61.037,41 €	61.647,78 €	62.264,26 €	62.886,90 €	
	Manutenzioni ordinarie	41.000,00 €	41.410,00 €	41.824,10 €	42.242,34 €	42.664,76 €	43.091,41 €	43.522,33 €	43.957,55 €	44.397,12 €	44.841,10 €	
	per memoria: Totale costi operativi	1.426.200,00 €	1.440.462,00 €	1.454.866,62 €	1.469.415,29 €	1.484.109,44 €	1.498.950,53 €	1.513.940,04 €	1.529.079,44 €	1.544.370,23 €	1.559.813,94 €	
	<i>dinamica costi operativi</i>	<i>var perc</i>	-	1,0000%	1,0000%	1,0000%	1,0000%	1,0000%	1,0000%	1,0000%	1,0000%	1,0000%
13.2	Manutenzioni straordinarie non capitalizzate (rivalutate)	0,00	36.000,00 €	36.360,00 €	36.723,60 €	37.090,84 €	37.461,74 €	37.836,36 €	38.214,73 €	38.596,87 €	38.982,84 €	39.372,67 €
	Manutenzioni straordinarie non capitalizzate (da rivalutare)	0,00	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €

ENTE APPALTANTE: COMUNE DI PAULLO (MI)

Ammodernamento Struttura Socio Residenziale

6 ANALISI FINANZIARIA		Valori in Euro						
23 Flusso di Cassa Operativo	Totale (dati nominali)	1	2	3	4	5	6	
+ Ricavi tariffari utilizzati nel flusso di cassa	17.854.229,07 €	1.706.544,29 €	1.723.609,73 €	1.740.845,83 €	1.758.254,29 €	1.775.836,83 €	1.793.595,20 €	
- Canone di concessione	-1.578.313,85 €	-150.858,52 €	-152.367,10 €	-153.890,77 €	-155.429,68 €	-156.983,98 €	-158.553,82 €	
+ Altri ricavi (imposte anticipate per acc.to a Fondo O&MRA)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Altri ricavi (da utilizzo Fondo O&MRA)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+/- Altri costi o ricavi	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
- Costi per servizi	-4.547.923,79 €	-434.700,00 €	-439.047,00 €	-443.437,47 €	-447.871,84 €	-452.350,56 €	-456.874,07 €	
- Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e TFR)	-9.342.755,80 €	-893.000,00 €	-901.930,00 €	-910.949,30 €	-920.058,79 €	-929.259,38 €	-938.551,97 €	
- Oneri diversi di gestione	-601.577,22 €	-57.500,00 €	-58.075,00 €	-58.655,75 €	-59.242,31 €	-59.834,73 €	-60.433,08 €	
- Manutenzioni ordinarie	-428.950,71 €	-41.000,00 €	-41.410,00 €	-41.824,10 €	-42.242,34 €	-42.664,76 €	-43.091,41 €	
- Altri costi (manutenzioni straordinarie non capitalizzate)	-376.639,65 €	-36.000,00 €	-36.360,00 €	-36.723,60 €	-37.090,84 €	-37.461,74 €	-37.836,36 €	
= a) MARG. OP. LORDO + altri costi e ricavi non caratteristici	978.068,05 €	93.485,77 €	94.420,63 €	95.364,84 €	96.318,49 €	97.281,67 €	98.254,49 €	
- Rata ammortamento	439.976,00 €	43.976,00 €	43.976,00 €	43.976,00 €	43.976,00 €	43.976,00 €	43.976,00 €	
- Accantonamento Fondo O&MRA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Reddito operativo aziendale (EBIT)	538.308,05 €	49.509,77 €	50.444,63 €	51.388,84 €	52.342,49 €	53.305,67 €	54.278,49 €	
Reddito operativo al netto di oneri e proventi fin.	439.874,00 €	38.523,97 €	39.468,80 €	40.413,63 €	41.367,84 €	42.321,67 €	43.278,49 €	
- Imposte sul reddito netto operativo	-245.897,42 €	-22.576,96 €	-20.651,03 €	-21.982,46 €	-23.259,22 €	-24.196,61 €	-24.980,38 €	
+/- UTILE NETTO (o perdita)	193.976,58 €	15.947,01 €	18.817,77 €	18.431,17 €	18.108,42 €	18.125,06 €	18.298,11 €	
= Flusso di Cassa Operativo (a - Imposte)	732.170,62 €	70.908,81 €	73.769,61 €	73.382,38 €	73.059,27 €	73.085,06 €	73.274,11 €	
- Costo totale investimento rivalutato	-439.760,00 €	-439.760,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Riduzione investimento per Contributi Pubblici	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Variazione del CCN	-119.753,98 €	-152.941,61 €	7.060,15 €	18.476,94 €	6.987,53 €	2.608,47 €	741,31 €	
+ Valore residuo finale	119.753,98 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
= Flusso di Cassa Operativo Netto (FCFO)	292.410,62 €	-521.792,80 €	80.829,76 €	91.859,32 €	80.046,80 €	75.693,54 €	74.015,42 €	
FLUSSI DI CASSA PER IL CALCOLO DI VAN E TIR OPERATIVI	-439.760,00 €	-521.792,80 €	80.829,76 €	91.859,32 €	80.046,80 €	75.693,54 €	74.015,42 €	
Flussi di cassa per calcolo PAYBACK PERIOD	-439.760,00 €	-521.792,80 €	-440.963,04 €	-349.103,72 €	-269.056,92 €	-193.363,38 €	-119.347,96 €	
Evidenza annualità in cui si verifica il Payback	8	1	2	3	4	5	6	

Flussi di cassa per calcolo durata della Concessione (Discounted Payback)	-439.760,00 €	-521.793	-445.410	-363.380	-295.832	-235.471	-179.696
Valore minimo anni di durata ottimale della Concessione (DPBP)	10	1	2	3	4	5	6

24 Calcolo del Wacc e degli indici di redditività operativa							
WACC (costo medio delle fonti di finanziamento)	5,82%						
tasso di sconto per il calcolo del VAN	5,82%	← Wacc					
TIR Operativo di Progetto	7,68%						
VAN Operativo di Progetto	€ 51.875	← Progetto valido se >=0 a zero					
VA investimento	€ 439.760						
VA gestione	€ 494.655						
Indice di redditività operativa	11,80%	← Redditività operativa netta dell'investimento, prima della gestione finanziaria					

Parametri per il calcolo delle imposte	
Percentuale di costo del personale gravato da Irap	30,00%
IRAP percentuale	4,20%
IRES percentuale	24,00%
TOTALE IRES+IRAP	28,20%

25 Flusso di Cassa Finanziario	Totale (dati nominali)	1	2	3	4	5	6
+ Flusso di Cassa Operativo Netto	292.410,62 €	-521.792,80 €	80.829,76 €	91.859,32 €	80.046,80 €	75.693,54 €	74.015,42 €
+ Capitale Privato (Equity)	131.928,00 €	131.928,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+ Altre fonti	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+ I Banca (mlt)	307.832,00 €	307.832,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+ Altre Banche (mlt)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+ Debiti a bt vs. Banche (utilizzi anticipazioni in c/c)	94.000,00 €	94.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
= Flusso di Cassa per il Servizio del Debito e Gestione Finanziaria	826.170,62 €	11.967,20 €	80.829,76 €	91.859,32 €	80.046,80 €	75.693,54 €	74.015,42 €
- Interessi passivi (con pre-ammortamento iniziale)	-98.434,04 €	-10.985,80 €	-20.577,83 €	-16.613,15 €	-12.892,10 €	-10.601,08 €	-8.966,28 €
- Rimborso del capitale (MLT)	-307.832,00 €	0,00 €	-27.845,53 €	-29.255,21 €	-30.736,26 €	-32.292,28 €	-33.927,08 €
- Rientri da anticipazioni in c/c vs. Banche	-94.000,00 €	0,00 €	-30.000,00 €	-43.000,00 €	-21.000,00 €	0,00 €	0,00 €
- Pagamento utili/dividendi	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Utilizzi da fondo O&MRA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+ Interessi attivi su disponibilità liquide	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
= Flusso di Cassa Finanziario Netto (flussi di cassa liberi per l'investitore)	325.904,58 €	981,40 €	2.406,40 €	2.990,96 €	15.418,44 €	32.800,18 €	31.122,06 €
Disponibilità liquide + attività finanziarie anno per anno		981,40 €	3.387,80 €	6.378,76 €	21.797,20 €	54.597,37 €	85.719,43 €
Flusso dei dividendi per calcolo Van e Tir dell'Azionista/Investitore	-131.928,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Flusso di cassa per il calcolo di Van e Tir finanziario lordo FCFE (ante	-131.928,00 €	981,40 €	2.406,40 €	2.990,96 €	15.418,44 €	32.800,18 €	31.122,06 €

26 Indici di redditività dell'Investitore							
Tasso di sconto per calcolo Van Investitore/Azionista	10,00%	Uguale al costo atteso del capitale investito dall'investitore/azionista.					
VAN finanziario lordo (ante distribuzione utili/dividendi)	€ 19.784	Valore aggiunto netto dell'investitore/Organo di governo su Flussi di cassa Finanziari lordi					
TIR finanziario lordo (ante distribuzione utili/dividendi)	12,23%	Rendimento dell'investitore/Organo di governo su Flussi di Cassa Finanziari lordi					

27 Indici di bancabilità (punto 4.3 della premessa descrittiva)		1	2	3	4	5	6
DSCR - Debt Service Coverage Ratio		nd	1,67	2,00	1,83	1,76	1,73
LLCR - Loan Life Coverage Ratio		nd	1,95	1,88	1,78	1,73	1,72
	DSCR	LLCR					
Anni di calcolo (rimborso debito)	9	9					
Minimum (time span: operation)	1,67	1,72					
Period of Minimum DSCR/LLCR	2	6					
Average DSCR/LLCR	2,07	1,95					

2,07 1,95

ENTE APPALTANTE: COMUNE DI PAULLO (MI)

Ammodernamento Struttura Socio Residenziale

7	Calcolo indicatori di sostenibilità finanziaria	Valori in Euro
---	---	----------------

27a DSCR (Debt Service Cover Ratio)
 Questo indice indica il rapporto annuale di copertura del servizio del debito. Si calcola dividendo, in ogni esercizio considerato (con esclusione degli anni di realizzazione iniziali), il flusso di cassa a servizio del debito (Fluss successivi all'avvio) per il servizio complessivo del debito. Per servizio complessivo del debito si intende la somma degli interessi (mlt + bt) e dei rimborsi di quote di ca

$$DSCR = \text{Flusso di cassa a servizio del debito} / [\text{rate mutuo (sorte capitale)} + \text{Oneri finanziari}]$$

27b ALDSCR (Average Loan Debt Service Cover Ratio)
 Questo indicatore esprime la media aritmetica dei vari DSCR dei singoli anni, esso si ottiene calcolando la media aritmetica dei DSCR per tutta la durata del debito (non si consider

CALCOLO DEL DSCR		1	2	3	4	5	6
a	Flusso di cassa per il Servizio del debito	11.967,20 €	80.829,76 €	91.859,32 €	80.046,80 €	75.693,54 €	74.015,42 €
b	Servizio del debito (oneri fin. bt e mlt + rimborsi)	-10.985,80 €	-48.423,36 €	-45.868,36 €	-43.628,36 €	-42.893,36 €	-42.893,36 €
	DSCR ANNO PER ANNO (a diviso b)	ND	1,67	2,00	1,83	1,76	1,73
	DSCR MINIMO		1,67				
	DSCR MEDIO - ALDSCR		2,07				

27c LLCR (Loan Life Cover Ratio)
 Questo indicatore è definito come il quoziente tra la somma attualizzata (al tasso di interesse del debito) dei flussi di cassa a servizio del debito*, compresi fra l'istante di valutazione e l'ultimo anno previsto per il rimborso dei fi
 considera il periodo di costruzione iniziale).

* Incrementata dall'eventuale riserva di cassa a servizio del debito accumulata al periodo di valutazione dell'indicatore.

CALCOLO DEL LLCR		1	2	3	4	5	6
	TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (tasso finanziamenti bancari)	5,00	%				
	FLUSSO DI CASSA PER LLCR	11.967,20 €	80.829,76 €	91.859,32 €	80.046,80 €	75.693,54 €	74.015,42 €
	QUOZIENTI DI ATTUALIZZAZIONE ANNO PER ANNO	1,05	1,10	1,16	1,22	1,28	1,34
1	FLUSSO DI CASSA SCONTATO	11.397,33 €	73.314,98 €	79.351,53 €	65.854,70 €	59.307,87 €	55.231,45 €
	Annualità	1	2	3	4	5	6
2	SOMMA FLUSSI ATTUALIZZATI SINO A SCADENZA MUTUO + RISERVA DSRA	611.166,73 €	599.769,39 €	526.454,42 €	447.102,89 €	381.248,19 €	321.940,32 €
3	RESIDUO MUTUO INIZIO ANNO + EROGAZIONI	307.832,00 €	307.832,00 €	279.986,47 €	250.731,25 €	219.995,00 €	187.702,72 €
LLCR	2 diviso 3	ND	1,95	1,88	1,78	1,73	1,72
	SOMME VINCOLATE A SERVIZIO DEL DEBITO (DSRA) - le variazioni dei presenti valori (flussi), per un corretto calcolo di Van e Tir operativo e finanziario, sono da portare in rettifica dei flussi di cassa per il calcolo di Van e Tir Operativo e Finanziario	0	0	0	0	0	0
	LLCR MINIMO		1,72				
	LLCR MEDIO		1,95				

ENTE APPALTANTE: COMUNE DI PAULLO (MI)

Ammodernamento Struttura Socio Residenziale

6 ANALISI FINANZIARIA		Valori in Euro						
23 Flusso di Cassa Operativo	Totale (dati nominali)	7	8	9	10	0	0	
+ Ricavi tariffari utilizzati nel flusso di cassa	17.854.229,07 €	1.811.531,15 €	1.829.646,46 €	1.847.942,93 €	1.866.422,36 €	0,00 €	0,00 €	
- Canone di concessione	-1.578.313,85 €	-160.139,35 €	-161.740,75 €	-163.358,15 €	-164.991,74 €	0	0	
+ Altri ricavi (imposte anticipate per acc.to a Fondo O&MRA)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	0	
+ Altri ricavi (da utilizzo Fondo O&MRA)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	0	
+/- Altri costi o ricavi	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	0	
- Costi per servizi	-4.547.923,79 €	-461.442,81 €	-466.057,24 €	-470.717,81 €	-475.424,99 €	0,00 €	0,00 €	
- Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e TFR)	-9.342.755,80 €	-947.937,49 €	-957.416,87 €	-966.991,04 €	-976.660,95 €	0,00 €	0,00 €	
- Oneri diversi di gestione	-601.577,22 €	-61.037,41 €	-61.647,78 €	-62.264,26 €	-62.886,90 €	0,00 €	0,00 €	
- Manutenzioni ordinarie	-428.950,71 €	-43.522,33 €	-43.957,55 €	-44.397,12 €	-44.841,10 €	0,00 €	0,00 €	
- Altri costi (manutenzioni straordinarie non capitalizzate)	-376.639,65 €	-38.214,73 €	-38.596,87 €	-38.982,84 €	-39.372,67 €	0,00 €	0,00 €	
= a) MARG. OP. LORDO + altri costi e ricavi non caratteristici	978.068,05 €	99.237,03 €	100.229,40 €	101.231,70 €	102.244,02 €	0	0	
- Rata ammortamento	439.760,00 €	43.976,00 €	43.976,00 €	43.976,00 €	43.976,00 €	0	0	
- Accantonamento Fondo O&MRA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	0	
Reddito operativo aziendale (EBIT)	538.308,05 €	55.261,03 €	56.253,40 €	57.255,70 €	58.268,02 €	0	0	
Reddito operativo al netto di oneri e proventi fin.	439.874,00 €	48.012,31 €	50.809,19 €	53.707,35 €	56.711,50 €	0	0	
- Imposte sul reddito netto operativo	-245.897,42 €	-25.787,93 €	-26.620,30 €	-27.478,59 €	-28.363,95 €	0	0	
+/- UTILE NETTO (o perdita)	193.976,58 €	22.224,38 €	24.188,89 €	26.228,76 €	28.347,56 €	0	0	
= Flusso di Cassa Operativo (a - Imposte)	732.170,62 €	73.449,10 €	73.609,10 €	73.753,11 €	73.880,07 €	0	0	
- Costo totale investimento rivalutato	-439.760,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	0	
+ Riduzione investimento per Contributi Pubblici	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	0	
+ Variazione del CCN	-119.753,98 €	-113,54 €	-634,46 €	-900,26 €	-1.038,52 €	0	0	
+ Valore residuo finale	119.753,98 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	119.753,98 €	0	0	
= Flusso di Cassa Operativo Netto (FCFO)	292.410,62 €	73.335,57 €	72.974,64 €	72.852,85 €	192.595,53 €	0	0	
FLUSSI DI CASSA PER IL CALCOLO DI VAN E TIR OPERATIVI	-439.760,00 €	73.335,57 €	72.974,64 €	72.852,85 €	192.595,53 €	0	0	
Flussi di cassa per calcolo PAYBACK PERIOD	-439.760,00 €	-46.012,40 €	26.962,24 €	99.815,09 €	292.410,62 €	0	0	
Evidenza annualità in cui si verifica il Payback	8	7	8	9	10	11	12	

Flussi di cassa per calcolo durata della Concessione (Discounted Payback)	-439.760,00	-127,473	-78,367	-32,040	83,695	83,695	83,695
Valore minimo anni di durata ottimale della Concessione (DPBP)	10	7	8	9	10	11	12

24 Calcolo del Wacc e degli indici di redditività operativa			
WACC (costo medio delle fonti di finanziamento)	5,82%	← = Wacc	Parametri per il calcolo delle imposte
tasso di sconto per il calcolo del VAN	5,82%		
TIR Operativo di Progetto	7,68%	← Progetto valido se >=0 a zero	Percentuale di costo del personale gravato da Irap
VAN Operativo di Progetto	€ 51.875		IRAP percentuale
VA investimento	€ 439.760		IRES percentuale
VA gestione	€ 494.655		TOTALE IRES+IRAP
Indice di redditività operativa	11,80%	← Redditività operativa netta dell'investimento, prima della gestione finanziaria	28,20%

25 Flusso di Cassa Finanziario	Totale (dati nominali)	7	8	9	10	0	0
+ Flusso di Cassa Operativo Netto	292.410,62 €	73.335,57 €	72.974,64 €	72.852,85 €	192.595,53 €	0	0
+ Capitale Privato (Equity)	131.928,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	0
+ Altre fonti	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	0
+ I Banca (mlt)	307.832,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	0
+ Altre Banche (mlt)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	0
+ Debiti a bt vs. Banche (utilizzi anticipazioni in c/c)	94.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	0
= Flusso di Cassa per il Servizio del Debito e Gestione Finanziaria	826.170,62 €	73.335,57 €	72.974,64 €	72.852,85 €	192.595,53 €	0	0
- Interessi passivi (con pre-ammortamento iniziale)	-98.434,04 €	-7.248,72 €	-5.444,22 €	-3.548,35 €	-1.556,51 €	0	0
- Rimborso del capitale (MLT)	-307.832,00 €	-35.644,64 €	-37.449,15 €	-39.345,01 €	-41.336,85 €	0	0
- Rientri da anticipazioni in c/c vs. Banche	-94.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	0
- Pagamento utili/dividendi	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	0
- Utilizzi da fondo O&MRA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	0
+ Interessi attivi su disponibilità liquide	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	0
= Flusso di Cassa Finanziario Netto (flussi di cassa liberi per l'investitore)	325.904,58 €	30.442,21 €	30.081,28 €	29.959,49 €	149.702,17 €	0	0
Disponibilità liquide + attività finanziarie anno per anno		116.161,64 €	146.242,92 €	176.202,41 €	206.150,60 €	0	0
Flusso dei dividendi per calcolo Van e Tir dell'Azionista/Investitore	-131.928,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	325.904,58 €	0	0
Flusso di cassa per il calcolo di Van e Tir finanziario lordo FCFE (ante	-131.928,00 €	30.442,21 €	30.081,28 €	29.959,49 €	149.702,17 €	0	0

26 Indici di redditività dell'Investitore		
Tasso di sconto per calcolo Van Investitore/Azionista	10,00%	Uguale al costo atteso del capitale investito dall'investitore/azionista.
VAN finanziario lordo (ante distribuzione utili/dividendi)	€ 19.784	Valore aggiunto netto dell'investitore/Organo di governo su Flussi di cassa Finanziari lordi
TIR finanziario lordo (ante distribuzione utili/dividendi)	12,23%	Rendimento dell'investitore/Organo di governo su Flussi di Cassa Finanziari lordi

27 Indici di bancabilità (punto 4.3 della premessa descrittiva)	7	8	9	10	0	0
DSCR - Debt Service Coverage Ratio	1,71	1,70	1,70	4,49	0,00	0,00
LLCR - Loan Life Coverage Ratio	1,73	1,82	2,05	2,86	0,00	0,00

	DSCR	LLCR
Anni di calcolo (rimborso debito)	9	9
Minimum (time span: operation)	1,67	1,72
Period of Minimum DSCR/LLCR	2	6
Average DSCR/LLCR	2,07	1,95

Valori minimi di DSCR e LLCR
Annualità in cui si verificano i valori minimi di DSCR e LLCR
Valori medi di DSCR e LLCR

ENTE APPALTANTE: COMUNE DI PAULLO (MI)

Ammodernamento Struttura Socio Residenziale

7	Calcolo indicatori di sostenibilità finanziaria	Valori in Euro
---	--	----------------

27a DSCR (Debt Service Cover Ratio)

Questo indice indica il rapporto annuale di copertura del servizio del debito. Si calcola dividendo di Cassa Operativo + fonti di copertura degli investimenti effettuati in periodi successivi all'avvio) per il servizio complessivo dovuti nell'esercizio.

27b ALDSCR (Average Loan Debt Service Cover Ratio)

Questo indicatore esprime la media aritmetica dei vari il periodo di costruzione iniziale).

CALCOLO DEL DSCR		7	8	9	10	0	0
a	Flusso di cassa per il Servizio del debito	73.335,57 €	72.974,64 €	72.852,85 €	192.595,53 €	0	0
b	Servizio del debito (oneri fin. bt e mlt + rimborsi)	-42.893,36 €	-42.893,36 €	-42.893,36 €	-42.893,36 €	0	0
	DSCR ANNO PER ANNO (a diviso b)	1,71	1,70	1,70	4,49	0,00	0,00
	DSCR MINIMO	1,67					
	DSCR MEDIO - ALDSCR	2,07					

27c LLCR (Loan Life Cover Ratio)

Questo indicatore è definito come il quoziente tra la somma attualizzata (al tasso di interesse del debanzamenti, e il debito residuo considerato allo stesso istante di valutazione (non si

* Ir

CALCOLO DEL LLCR		7	8	9	10	0	0
	TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (tasso finanziamenti bancari)						
	FLUSSO DI CASSA PER LLCR	73.335,57 €	72.974,64 €	72.852,85 €	192.595,53 €	-	-
	QUOZIENTI DI ATTUALIZZAZIONE ANNO PER ANNO	1,41	1,48	1,55	1,63	1,71	1,80
1	FLUSSO DI CASSA SCONTATO	52.118,22 €	49.392,11 €	46.961,60 €	118.236,95 €	0,00 €	0,00 €
	Annualità	7	8	9	10	11	12
		7	8	9	10	0	0
2	SOMMA FLUSSI ATTUALIZZATI SINO A SCADENZA MUTUO + RISERVA DSRA	266.708,87 €	214.590,66 €	165.198,55 €	118.236,95 €	-	-
3	RESIDUO MUTUO INIZIO ANNO + EROGAZIONI	153.775,64 €	118.131,00 €	80.681,86 €	41.336,85 €	-	-
LLCR	2 diviso 3	1,73	1,82	2,05	2,86	0,00	0,00
	SOMME VINCOLATE A SERVIZIO DEL DEBITO (DSRA) - le variazioni dei presenti valori (flussi), per un corretto calcolo di Van e Tir operativo e finanziario, sono da portare in rettifica dei flussi di cassa per il calcolo di Van e Tir Operativo e Finanziario	0	0	0	0	0	0
	LLCR MINIMO	1,72					
	LLCR MEDIO	1,95					

8 - Stato Patrimoniale Riclassificato	Ammodernamento Struttura Socio Residenziale									
ENTE APPALTANTE: COMUNE DI PAULLO (Mi)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Rimanenze	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Altro attivo circolante	223.283,54 €	196.520,65 €	182.838,62 €	191.692,10 €	222.026,44 €	252.740,40 €	283.811,62 €	315.048,80 €	346.436,05 €	377.956,43 €
disponibilità liquide	981,40 €	3.387,80 €	6.378,76 €	21.797,20 €	54.597,37 €	85.719,43 €	116.161,64 €	146.242,92 €	176.202,41 €	206.150,60 €
crediti a breve commerciali	93.509,28 €	94.444,37 €	95.388,81 €	96.342,70 €	97.306,13 €	98.279,19 €	99.261,98 €	100.254,60 €	101.257,15 €	102.269,72 €
Imposte a credito (credito Iva)	128.792,86 €	96.762,54 €	81.071,05 €	73.552,20 €	70.122,94 €	68.741,78 €	68.388,00 €	68.551,28 €	68.976,50 €	69.536,11 €
Imposte a credito (Ires, Irap)	0,00 €	1.925,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Imposte a credito su acc.to fondo O&MRA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Immobilizzazioni	395.784,00 €	351.808,00 €	307.832,00 €	263.856,00 €	219.880,00 €	175.904,00 €	131.928,00 €	87.952,00 €	43.976,00 €	0,00 €
Materiali ed immateriali	395.784,00 €	351.808,00 €	307.832,00 €	263.856,00 €	219.880,00 €	175.904,00 €	131.928,00 €	87.952,00 €	43.976,00 €	0,00 €
finanziarie: vincolo a servizio del debito residuo (LLCR)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Altre immobilizzazioni	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Totale attivo	619.067,54 €	548.328,65 €	490.670,62 €	455.548,10 €	441.906,44 €	428.644,40 €	415.739,62 €	403.000,80 €	390.412,05 €	377.956,43 €
Passivo Circolante	163.360,53 €	111.251,40 €	70.055,34 €	49.477,91 €	49.620,55 €	49.953,77 €	50.469,24 €	50.990,68 €	51.518,18 €	52.051,85 €
debiti a bt vs. fornitori	46.783,56 €	47.251,40 €	47.723,91 €	48.201,15 €	48.683,16 €	49.169,99 €	49.661,69 €	50.158,31 €	50.659,89 €	51.166,49 €
debiti a bt vs. banche (anticipazioni su Iva a credito)	94.000,00 €	64.000,00 €	21.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Imposte a debito (Ires, Irap) x saldo anno successivo	22.576,96 €	0,00 €	1.331,43 €	1.276,76 €	937,39 €	783,77 €	807,55 €	832,37 €	858,29 €	885,36 €
ratei e risconti	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Passivo a M/L Termine	307.832,00 €	279.986,47 €	250.731,25 €	219.995,00 €	187.702,72 €	153.775,64 €	118.131,00 €	80.681,86 €	41.336,85 €	0,00 €
debiti a M/L termine commerciali	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
debiti a M/L termine finanziari	307.832,00 €	279.986,47 €	250.731,25 €	219.995,00 €	187.702,72 €	153.775,64 €	118.131,00 €	80.681,86 €	41.336,85 €	0,00 €
debiti a M/L termine div.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Altri debiti a mlt	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Altri accantonamenti (fondo O&MRA)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mezzi Propri (al netto di utili/perdite esercizio)	131.928,00 €	147.875,01 €	157.090,79 €	169.884,02 €	186.075,19 €	204.583,17 €	224.915,00 €	247.139,38 €	271.328,26 €	297.557,02 €
Capitale sociale	131.928,00 €	131.928,00 €	131.928,00 €	131.928,00 €	131.928,00 €	131.928,00 €	131.928,00 €	131.928,00 €	131.928,00 €	131.928,00 €
Riserva di cassa per il servizio del debito (Dsra)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Riserva legale	0,00 €	797,35 €	1.258,14 €	1.897,80 €	2.707,36 €	3.632,76 €	4.649,35 €	5.760,57 €	6.970,01 €	8.281,45 €
Utili (perd.) portati a nuovo	0,00 €	15.149,66 €	23.904,65 €	36.058,22 €	51.439,83 €	69.022,41 €	88.337,65 €	109.450,81 €	132.430,25 €	157.347,57 €
Utili (perd.) dell'esercizio	15.947,01 €	9.215,78 €	12.793,23 €	16.191,17 €	18.507,98 €	20.331,82 €	22.224,38 €	24.188,89 €	26.228,76 €	28.347,56 €
Utili distribuiti/Pagamento dividendi	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Totale passivo	619.067,54 €	548.328,65 €	490.670,62 €	455.548,10 €	441.906,44 €	428.644,40 €	415.739,62 €	403.000,80 €	390.412,05 €	377.956,43 €
Erogazioni e rimborsi debiti a bt vs Banche	94.000,00 €	-30.000,00 €	-43.000,00 €	-21.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Interessi passivi su finanziamenti a bt	3.290,00 €	5.530,00 €	2.975,00 €	735,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Interessi passivi su finanziamenti mlt	7.695,80 €	15.047,83 €	13.638,15 €	12.157,10 €	10.601,08 €	8.966,28 €	7.248,72 €	5.444,22 €	3.548,35 €	1.556,51 €
Totale oneri finanziari	10.985,80 €	20.577,83 €	16.613,15 €	12.892,10 €	10.601,08 €	8.966,28 €	7.248,72 €	5.444,22 €	3.548,35 €	1.556,51 €
Tasso debitore su finanziamenti a bt	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Interessi attivi su disponibilità liquide	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tasso di interesse su disponibilità liquide	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

ALTRI INDICI DI BILANCIO

9 - ALTRI INDICI DI BILANCIO ANNUALI	Ammodernamento Struttura Socio Residenziale						
ENTE APPALTANTE: COMUNE DI PAULO (Mi)	1	2	3	4	5	6	7
REDDITIVITA' DEL CAPITALE NETTO R.O.E. - E' un indice di redditività del capitale proprio. Esprime, in massima sintesi, i risultati economici dell'azienda.	10,78%	6,49%	8,76%	10,79%	12,09%	13,04%	14,00%
REDDITIVITA' DELL'ATTIVO NETTO R.O.A. - E' un indice di bilancio che misura la redditività relativa al capitale globale investito.	8,00%	9,46%	11,01%	12,48%	13,65%	15,09%	16,88%
LEVERAGE O RAPPORTO DI INDEBITAMENTO - E' un indicatore utilizzato per misurare l'indebitamento di un'azienda, cioè indica la dimensione dei debiti nei confronti dei mezzi propri.	4,03	3,76	3,19	2,79	2,54	2,30	2,06
ONERI FINANZIARI IN % SU FATTURATO - Indica l'incidenza degli oneri finanziari sul fatturato prodotto dall'impresa.	0,64%	1,19%	0,95%	0,73%	0,60%	0,50%	0,40%
MARGINE OPERATIVO LORDO (M.O.L.) o (EBITDA) - E' un indicatore di redditività che evidenzia il reddito di un'azienda basato sulla sua gestione caratteristica.	129.485,77 €	130.780,63 €	132.088,44 €	133.409,32 €	134.743,42 €	136.090,85 €	137.451,76 €
MARGINE OPERATIVO NETTO (M.O.N.) - E' il risultato della sottrazione al M.O.L. degli accantonamenti ed ammortamenti. Detto anche reddito operativo della gestione caratteristica.	85.509,77 €	86.804,63 €	88.112,44 €	89.433,32 €	90.767,42 €	92.114,85 €	93.475,76 €
REDDITO OPERATIVO AZIENDALE EBIT - E' un indice di fondamentale importanza per valutare la bontà delle scelte aziendali, in quanto è il risultato aziendale prima di imposte e oneri finanziari.	49.509,77 €	50.444,63 €	51.388,84 €	52.342,49 €	53.305,67 €	54.278,49 €	55.261,03 €
FLUSSO FIN.RIO DELLA GEST. PRIMARIA - E' il flusso finanziario determinato dalla gestione primaria, esso è dato dal M.O.L. al netto degli oneri finanziari e incrementato dai proventi finanziari.	118.499,97 €	110.202,80 €	115.475,29 €	120.517,22 €	124.142,34 €	127.124,57 €	130.203,03 €
CASH FLOW - Esso è la somma dell'utile netto + ammortamenti ed ogni altra deduzione contabile che non da luogo a effettivi esborsi monetari.	59.923,01 €	53.191,78 €	56.769,23 €	60.167,17 €	62.483,98 €	64.307,82 €	66.200,38 €
ONERI FINANZIARI SU M.O.L. - Trattasi del calcolo percentuale di incidenza degli oneri finanziari sul margine operativo lordo.	8,48%	15,73%	12,58%	9,66%	7,87%	6,59%	5,27%
REDDITIVITA' DEL CAPITALE INVESTITO R.O.I. - Indica la redditività economica della gestione caratteristica a prescindere dalle fonti utilizzate, cioè quanto rendono i capitali (totale attivo) investiti nell'azienda.	13,81%	16,28%	18,88%	21,32%	23,25%	25,61%	28,55%
REDDITIVITA' DELLE VENDITE - R.O.S. - E' il rapporto tra il risultato operativo caratteristico (MON) e ricavi netti del periodo.	5,01%	5,04%	5,06%	5,09%	5,11%	5,14%	5,16%
INDICE DI IMPIEGO DEL CAPITALE PROPRIO - Indica la capacità di impiegare il capitale proprio nella attività aziendale.	23,89%	26,62%	31,27%	35,76%	39,22%	43,35%	48,50%

ALTRI INDICI DI BILANCIO

9 - ALTRI INDICI DI BILANCIO ANNUALI	Ammodernamento Struttura Socio Residenziale					
ENTE APPALTANTE: COMUNE DI PAULLO (Mi)	8	9	10			
REDDITIVITA' DEL CAPITALE NETTO R.O.E. - E' un indice di redditività del capitale proprio. Esprime, in massima sintesi, i risultati economici dell'azienda.	14,94%	15,88%	16,82%			
REDDITIVITA' DELL'ATTIVO NETTO R.O.A. - E' un indice di bilancio che misura la redditività relativa al capitale globale investito.	19,16%	22,19%	26,41%			
LEVERAGE O RAPPORTO DI INDEBITAMENTO - E' un indicatore utilizzato per misurare l'indebitamento di un'azienda, cioè indica la dimensione dei debiti nei confronti dei mezzi propri.	1,81	1,56	1,30			
ONERI FINANZIARI IN % SU FATTURATO - Indica l'incidenza degli oneri finanziari sul fatturato prodotto dall'impresa.	0,30%	0,19%	0,08%			
MARGINE OPERATIVO LORDO (M.O.L.) o (EBITDA) - E' un indicatore di redditività che evidenzia il reddito di un'azienda basato sulla sua gestione caratteristica.	138.826,28 €	140.214,54 €	141.616,68 €			
MARGINE OPERATIVO NETTO (M.O.N.) - E' il risultato della sottrazione al M.O.L. degli accantonamenti ed ammortamenti. Detto anche reddito operativo della gestione caratteristica.	94.850,28 €	96.238,54 €	97.640,68 €			
REDDITO OPERATIVO AZIENDALE EBIT - E' un indice di fondamentale importanza per valutare la bontà delle scelte aziendali, in quanto è il risultato aziendale prima di imposte e oneri finanziari.	56.253,40 €	57.255,70 €	58.268,02 €			
FLUSSO FIN.RIO DELLA GEST. PRIMARIA - E' il flusso finanziario determinato dalla gestione primaria, esso è dato dal M.O.L. al netto degli oneri finanziari e incrementato dai proventi finanziari.	133.382,06 €	136.666,19 €	140.060,17 €			
CASH FLOW - Esso è la somma dell'utile netto + ammortamenti ed ogni altra deduzione contabile che non da luogo a effettivi esborsi monetari.	68.164,89 €	70.204,76 €	72.323,56 €			
ONERI FINANZIARI SU M.O.L. - Trattasi del calcolo percentuale di incidenza degli oneri finanziari sul margine operativo lordo.	3,92%	2,53%	1,10%			
REDDITIVITA' DEL CAPITALE INVESTITO R.O.I. - Indica la redditività economica della gestione caratteristica a prescindere dalle fonti utilizzate, cioè quanto rendono i capitali (totale attivo) investiti nell'azienda.	32,31%	37,30%	44,26%			
REDDITIVITA' DELLE VENDITE - R.O.S. - E' il rapporto tra il risultato operativo caratteristico (MON) e ricavi netti del periodo.	5,18%	5,21%	5,23%			
INDICE DI IMPIEGO DEL CAPITALE PROPRIO - Indica la capacità di impiegare il capitale proprio nella attività aziendale.	55,14%	64,01%	76,41%			

RIEPILOGO IMPOSTE DIRETTE

10 - RIEPILOGO IMPOSTE DIRETTE	Ammodernamento Struttura Socio Residenziale							
ENTE APPALTANTE: COMUNE DI PAULLO (Mi)	1	2	3	4	5	6	7	8
REDDITO OPERATIVO ANTE IMPOSTE	38.523,97 €	29.866,80 €	34.775,69 €	39.450,38 €	42.704,59 €	45.312,21 €	48.012,31 €	50.809,19 €
ACCANTONAMENTI AL FONDO O&MRA (per la copertura delle opere di manutenzione straordinaria)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IMPOSTE ANTICIPATE SU ACCANTONAMENTI AL FONDO O&MRA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COSTI DEL PERSONALE	-893.000,00 €	-901.930,00 €	-910.949,30 €	-920.058,79 €	-929.259,38 €	-938.551,97 €	-947.937,49 €	-957.416,87 €
ONERI FINANZIARI SU FINANZIAMENTI A BREVE, MEDIO E LUNGO TERMINE	-10.985,80 €	-20.577,83 €	-16.613,15 €	-12.892,10 €	-10.601,08 €	-8.966,28 €	-7.248,72 €	-5.444,22 €
ONERI FINANZIARI SU CANONI LEASING	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ALiquota IRES	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%
ALiquota IRAP	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%
PERCENTUALE DI COSTO DEL PERSONALE GRAVATO DA IRAP	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
CALCOLO DELL'IRES	-9.245,75 €	-7.168,03 €	-8.346,17 €	-9.468,09 €	-10.249,10 €	-10.874,93 €	-11.522,95 €	-12.194,21 €
CALCOLO DELL'IRAP	-13.331,21 €	-13.482,99 €	-13.636,29 €	-13.791,13 €	-13.947,51 €	-14.105,45 €	-14.264,98 €	-14.426,10 €
TOTALE IMPOSTE DIRETTE	-22.576,96 €	-20.651,03 €	-21.982,46 €	-23.259,22 €	-24.196,61 €	-24.980,38 €	-25.787,93 €	-26.620,30 €

RIEPILOGO IMPOSTE DIRETTE

10 - RIEPILOGO IMPOSTE DIRETTE	Ammodernamento Struttura Socio Residenziale						
ENTE APPALTANTE: COMUNE DI PAULLO (Mi)	9	10					
REDDITO OPERATIVO ANTE IMPOSTE	53.707,35 €	56.711,50 €					
ACCANTONAMENTI AL FONDO O&MRA (per la copertura delle opere di manutenzione straordinaria)	0,00 €	0,00 €					
IMPOSTE ANTICIPATE SU ACCANTONAMENTI AL FONDO O&MRA	0,00 €	0,00 €					
COSTI DEL PERSONALE	-966.991,04 €	-976.660,95 €					
ONERI FINANZIARI SU FINANZIAMENTI A BREVE, MEDIO E LUNGO TERMINE	-3.548,35 €	-1.556,51 €					
ONERI FINANZIARI SU CANONI LEASING	0,00 €	0,00 €					
ALiquota IRES	24,00%	24,00%					
ALiquota IRAP	4,20%	4,20%					
PERCENTUALE DI COSTO DEL PERSONALE GRAVATO DA IRAP	30,00%	30,00%					
CALCOLO DELL'IRES	-12.889,76 €	-13.610,76 €					
CALCOLO DELL'IRAP	-14.588,83 €	-14.753,18 €					
TOTALE IMPOSTE DIRETTE	-27.478,59 €	-28.363,95 €					

11	SCHEMA DI SINTESI	ENTE APPALTANTE: COMUNE DI PAULLO (MI)
-----------	--------------------------	---

28 Schema di sintesi - Riepilogo ipotesi di progetto

29 Inquadramento intervento/1

Titolo dell'intervento: Ammodernamento Struttura Socio Residenziale
 Localizzazione dell'opera: Comune e Zona PAULLO VIA DEL RONCO N. 3
 Codici CUP, MIP, CIG
 Beneficiario finale: Comune di Paullo (MI)
 Ente proprietario: Comune di Paullo (MI)
 Soggetto gestore: Concessionario selezionato da Bando Pubblico



30 Inquadramento intervento/2

Anni di durata del progetto (costruzione + gestione)	10
Costo totale investimento - valore attuale	439.760,00 €
Investimento medio annuo - valore attuale	439.760,00 €

Su totale investimento						
31	Impieghi	€	%	Fonti	€	%
	Opere civili	260.000,00 €	59,1%	Capitale Privato (Equity)	131.928,00 €	30,0%
	Impianti e Macchinari	90.000,00 €	20,5%	Contributi pubblici in c/c	0,00 €	0,0%
	Espropri (<10% spese ammissibili)	0,00 €	0,0%	Finanziamento Bancario	307.832,00 €	70,0%
	Manodopera	0,00 €	0,0%	di cui		
	Progettazione	74.760,00 €	17,0%	I Banca (ml)	307.832,00 €	100,0%
	Altro (spese generali + imprevisi)	15.000,00 €	3,4%	Altre Banche (ml)	0,00 €	0,0%
	Altri costi in % su investimento iniziale	0,00 €	0,0%			
	Investimento non ammissibile al contributo pubblico	0,00 €	0,0%			
	Manutenzioni straordinarie negli anni di esercizio (da capit.re)	0,00 €	0,0%			
	Costo totale investimento (valore attuale)	439.760,00 €	100%	Totale finanziamenti	439.760,00 €	100%
	Opere civili	260.000,00 €	59,1%	Capitale Privato (Equity)	131.928,00 €	30,0%
	Impianti e Macchinari	90.000,00 €	20,5%	Contributi pubblici in c/c	0,00 €	0,0%
	Espropri (<10% spese ammissibili)	0,00 €	0,0%	Finanziamento Bancario	307.832,00 €	70,0%
	Manodopera	0,00 €	0,0%	di cui		
	Progettazione	74.760,00 €	17,0%	I Banca (ml)	307.832,00 €	100,0%
	Altro (spese generali + imprevisi)	15.000,00 €	3,4%	Altre Banche (ml)	0,00 €	0,0%
	Investimento non ammissibile al contributo pubblico	0,00 €	0,0%			
	Manutenzioni straordinarie negli anni di esercizio (da capit.re)	0,00 €	0,0%			
	Costo totale investimento (rivalutato)	439.760,00 €	100%	Totale finanziamenti	439.760,00 €	100%

32	Ipotesi Domanda	Media degli anni di gestione *		Canone di Concessione posto a base di gara (valore iniziale)
	Servizi erogati (per una migliore lettura di costi e ricavi vedi schede nn. 3 e 4)	Ricavi per servizi	Costi globali	
	RESIDENZE RSA (*)	867.728,56 €	1.492.120,75 €	150.858,52 €
	CENTRO DIURNO INTEGRATO (*)	337.861,79 €		
	MINI ALLOGGI (*)	579.832,56 €		
	(*)	0,00 €		
	(*)	0,00 €		
	(*)	0,00 €		
	(*)	0,00 €		
	(*)	0,00 €		
	(*)	0,00 €		
	(*)	0,00 €		
	TOTALE	1.785.422,91 €	1.492.120,75 €	150.858,52 €

* Sono esclusi i costi e ricavi non caratteristici della gestione

33	Ipotesi finanziarie	Costo
	Liquidità	0,00%
	Capitale privato/proprio	10,00%
	Finanziamento I banca (Irs + 5,20)	5,00%
	Finanziamento altre banche	0,00%
	Finanziamento a bt vs Banche	7,00%
	WACC (costo globale delle fonti)	5,82%
	Kc (costo dell'Equity)	10,00%

Fattore (tasso) di sconto per analisi dell'investitore/azionista
 TAEG - Tasso Annuale Effettivo Globale comprensivo delle commissioni di erogazione e gestione
 Fattore (tasso) di sconto per analisi operativa

34 Schema di sintesi - Indicatori di fattibilità del progetto

34a	Indicatori comuni all'analisi finanziaria ed economica	ANALISI OPERATIVA Valori calcolati sui Flussi di Cassa Operativi Netti	Analisi finanziaria per l'Investitore/Azionista Valori calcolati sui Flussi di Cassa Finanziari prima di eventuale distribuzione di utili/dividendi
	Indice di redditività operativa	11,8%	n.d.
	Fattore (tasso) di sconto	5,82%	10,00%
	TIR (Tasso Interno di Rendimento)	7,68%	12,23%
	VAN (Valore Attuale Netto)*	51.875,29 €	€ 19.784
	Tempo di Ritorno (Payback Period in anni)	8	
	Durata minima della Concessione in anni (DPBP - Discounted Payback Period)	10	

* Equilibrio raggiunto con valori uguali almeno a zero

35	Analisi finanziaria: Indici di bancabilità	DSCR	LLCR
	Anni di calcolo (rimborso debito)	9	9
	Valori minimi - DSCR/LLCR	1,669	1,715
	Periodi in cui si verificano i valori minimi	2	6
	Valori medi - Average DSCR/LLCR	2,066	1,947

Incluse eventuali contribuzioni pubbliche	Senza contribuzioni pubbliche	Incluse eventuali contribuzioni pubbliche	Senza contribuzioni pubbliche
	n.d.		n.d.
	n.d.		n.d.
	n.d.		#RIF!
	n.d.		n.d.