

COMUNE DI NAPOLI

**Progetto "Project Financing per l'affidamento
in concessione dei servizi di gestione dell'illuminazione ambientale e votiva
nei cimiteri del Comune di Napoli"**

Proposta ai sensi dell'art 278 del DPR 207/2010 "Project Financing di Servizi"

"PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO"



Soggetto Promotore:
SELAV S.P.A.

AGGIORNAMENTO: OTTOBRE 2014

CONTENUTI DEL DOCUMENTO

1	OBIETTIVI E CARATTERISTICHE DELL'INIZIATIVA.....	2
1.1	Premessa.....	2
1.2	Analisi dell'offerta attuale.....	4
1.3	Obiettivi dell'intervento.....	16
2	CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO.....	19
2.1	Descrizione dell'intervento.....	19
2.2	Costo e durata.....	21
3	MODALITÀ REALIZZATIVE E MODELLO DI GESTIONE DELLA STRUTTURA.....	25
4	VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELL'INIZIATIVA.....	28
4.1	Main assumption.....	28
4.2	Ricavi gestionali.....	35
4.3	Costi gestionali.....	39
4.4	Risultati economico finanziari attesi.....	48
4.4.1	Conto Economico Previsionale.....	48
4.4.2	Stato Patrimoniale previsionale.....	51
4.4.3	Cash Flow statement.....	55
4.4.4	Ratios di valutazione dell'investimento.....	58
4.4.5	Analisi grafica.....	67



1 OBIETTIVI E CARATTERISTICHE DELL'INIZIATIVA

1.1 Premessa

Nell'ambito del territorio del Comune di Napoli, la **fornitura dell'energia elettrica cimiteriale** riguarda l'**illuminazione ambientale per le necessità di viali, palazzi, uffici, chiese e impianti** (forza motrice, riscaldamento, ascensori, ...), **servizi cimiteriali** (spogliatoi, seppellitori, sale mortuarie, ...) e **pertinenze di qualsiasi genere** di proprietà comunale ubicati all'interno dei cimiteri, nonché di tutti gli altri fabbisogni di illuminazione votiva.

Il servizio di illuminazione ambientale e votiva nei cimiteri comunali del territorio cittadino è stato oggetto, da parte del Comune, di concessione a terzi e più precisamente:

- **alla società E.A.V. – Ente Autonomo Volturno S.r.l.** (unico socio regione Campania), rinnovata con Convenzione del 9 giugno 1987 e scaduta nel luglio 2007. La concessione ha avuto per oggetto l'esercizio degli impianti (reti elettriche) di proprietà del Comune di Napoli, la realizzazione di nuovi impianti, nonché la costruzione di cabine elettriche di trasformazione nei cimiteri della città di Napoli;
- per il solo Cimitero di Santa Maria del Pianto (all'interno del Parco cimiteriale di Poggioreale), **alla Società SELAV S.p.A.** Il 31 gennaio 1979 il Comune di Napoli è subentrato nella proprietà del Cimitero di Santa Maria del Pianto alla I.P.A.B, mentre la società SELAV succedeva alla società Emilio Alfano S.p.A. nella gestione del cimitero. La scadenza naturale della Concessione è avvenuta il 31 gennaio 2011.

Inoltre, per il particolare regime "de facto" di gestione dei manufatti cimiteriali da parte delle Arciconfraternite, il servizio di illuminazione votiva è stato gestito in una sorta di concessione anche in questo ambito.

Dalla data di scadenza delle rispettive concessioni le società E.A.V. e SELAV hanno assicurato la continuità del servizio alle medesime condizioni delle concessioni scadute ed ancora oggi si occupano di gestire le attività inerenti in continuità e senza alcun disagio a carico dell'utenza.

È dal 2008 che l'amministrazione Comunale ha avviato gli atti e le operazioni necessarie e propedeutiche all'indizione di una procedura di gara per l'affidamento in concessione del servizio di illuminazione votiva dei cimiteri comunali ma ad oggi nulla è stato concluso.

Come ultimo atto in merito, il 26/05/2014 l'Autorità Garante Anticorruzione e Trasparenza ha ritenuto indispensabile che fosse dato corso alla procedura di gara per l'affidamento della concessione del servizio di illuminazione nei cimiteri cittadini, indipendentemente dall'approvazione del PUA (Piano Urbanistico Attuativo) per il Cimitero di Poggioreale.

Alla luce di quanto sopra, la **società SELAV S.p.A. intende presentare una proposta per la richiesta di affidamento in Concessione**, secondo quanto previsto dall'art **278 del D.P.R. 207/2010 (Finanza di progetto nei servizi)**, del **servizio di gestione dell'illuminazione votiva dei 9 cimiteri comunali rientranti nel territorio del Comune di Napoli**. Il tutto coerentemente con quanto previsto dagli indirizzi stabiliti nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 504 del 17/07/2014 e in virtù di un superiore *value for money* che l'utilizzo della finanza di progetto può assicurare all'Amministrazione Comunale. Nello specifico il servizio che la SELAV andrà a prestare per tutti i cimiteri comunali del territorio prevede:

- la gestione del servizio di **illuminazione votiva**;
- la gestione del servizio di **illuminazione ambientale** e degli **spazi comuni esterni** del cimitero;
- la gestione delle attività necessarie a consentire alla Amministrazione la **riscossione della tariffa relativa ai servizi per "il giardinaggio e la nettezza delle aree cimiteriali" come previsti dalla lettera d) comma 3 art. 54 del regolamento di polizia mortuaria vigente**;
- la creazione e gestione informatizzata di una **banca dati anagrafica** dei defunti per l'espletamento del servizio;
- la realizzazione di **interventi per l'ammodernamento e l'efficientamento energetico degli impianti elettrici** e di alimentazione esistenti;
- la prestazione di servizi accessori per la valorizzazione ed il recupero dei monumenti storici nei cimiteri di Napoli, anche al fine di renderli idonei ad una fruizione a fini culturali e turistici.

A fronte dell'intervento proposto l'Amministrazione Comunale potrà ottenere un beneficio economico connesso con:

- l'acquisizione di un canone concessorio da parte del Concessionario determinato in misura pari a € 3.600.000 per anno, per l'intera durata della concessione (20 anni);

- il corrispettivo derivante dalla tariffa relativa ai servizi di "il giardinaggio e la nettezza delle aree cimiteriali" (come previsto dalla lettera d) comma 3 art. 54 del regolamento di polizia mortuaria vigente), pari a € 9,00 ad anno per utenza (numero di utenze stimato di 280.000), al netto della quota da retrocedere al concessionario (€1,5+iva) a fronte del servizio dallo stesso erogato per consentire la riscossione al Comune del corrispettivo.

BENEFICIO AMMINISTRAZIONE COMUNALE	anni	Importo annuo	TOTALE
Canone concessorio	20	3.600.000	72.000.000
Tariffa giardinaggio e la nettezza delle aree cimiteriali	20	2.007.600	40.152.000
TOTALE		5.607.600	112.152.000

Tabella 1 – Riepilogo del beneficio per l'Amministrazione comunale derivante dalla realizzazione dell'iniziativa (al netto dell'inflazione)

1.2 Analisi dell'offerta attuale

Nel territorio del Comune di Napoli esistono varie infrastrutture cimiteriali localizzate in origine nelle zone periferiche della città e, a seguito della sua espansione urbanistica, inglobate in parte nell'attuale tessuto cittadino. Alcune strutture facevano parte dei Comuni indipendenti che sono stati incorporati a Napoli durante i primi anni del Novecento.

Nel complesso le infrastrutture cimiteriali attualmente in esercizio sul territorio comunale sono le seguenti¹:

1. **Soccavo;**
2. **Pianura;**
3. **Chiaiano;**
4. **Miano;**
5. **Secondigliano – San Pietro;**

¹ Si riportano evidenziati i cimiteri, di proprietà comunale, che saranno oggetto di intervento ai sensi della presente proposta di project financing.

6. **Ponticelli**;
7. **Barra**;
8. **San Giovanni a Teduccio**;
9. Fuorigrotta;
10. Commonwealth a Miano;
11. **Poggioreale**;
 - a. **Monumentale**
 - b. **S. Maria del Riposo (detto "Nuovo")**
 - c. **S. Maria della Pietà**;
 - d. **S. Maria del Pianto**;
 - e. **Israelita di S. Maria del Pianto**;
 - f. S. Maria del Popolo (detto "366 fosse");
 - g. Britannico di S. Maria del Pianto;

nonché il cimitero di S. Maria del Trivio (detto "dei colerosi") a Poggioreale e il cimitero colerosi di Barra, non più in esercizio.

Le infrastrutture cimiteriali sopraelencate servono tre differenti aree periferiche della città:

- Area occidentale
 - Cimitero di Soccavo
 - Cimitero di Pianura
 - Cimitero di Fuorigrotta

- Area settentrionale
 - Cimitero di Chiaiano
 - Cimitero di Miano
 - Cimitero di Secondigliano – San Pietro
- Area orientale
 - Cimitero di Ponticelli
 - Cimitero di Barra
 - Cimitero di San Giovanni

Il cimitero di Poggioreale, il principale della città, soddisfa trasversalmente le esigenze dei residenti dell'intero territorio comunale.

Di seguito si riporta un'analisi dei singoli complessi cimiteriali secondo una suddivisione in base alle aree servite.

Il Cimitero di Poggioreale

Il complesso cimiteriale di Poggioreale costituisce, per estensione ed impianto, il principale cimitero cittadino. Sviluppato progressivamente dalla seconda metà del settecento, il complesso cimiteriale di Poggioreale occupa, ad oggi, una superficie di circa cinquanta ettari, disposti in maniera discontinua sul versante meridionale della collina omonima.

L'area cimiteriale confina a Nord e a Nord-Est con orti e masserie isolate (Basile, Principe, ecc.) e con il tracciato autostradale del raccordo A1-Tangenziale, che la separa dall'aeroporto di Capodichino e dall'aggregato edilizio misto (residenza-terziario) di Viale Umberto Maddalena, con gli insediamenti articolati sui tracciati di Via Stadera ad Est, Via Nuova Poggioreale a Sud e C.so Malta ad Ovest.

La zona in cui sorge il complesso cimiteriale è caratterizzata da insediamenti nati lungo i tracciati stradali che hanno costituito per lungo tempo l'accesso privilegiato alla città dall'entroterra nord-orientale. Si tratta di un'edilizia prevalentemente aperta caratterizzata dalla eterogenea scala dei manufatti edilizi, sia in altezza che in impianto, e solcata da importanti assi infrastrutturali (ferroviari, e stradali, anche, su viadotto). Quello che ne deriva è un paesaggio fortemente frammentario cui fa da fondale la scena fissa della collina/cimitero.

Il complesso cimiteriale si è costruito secondo una logica di impianto e di senso tutta interna, imperniata sulla progressiva definizione formale e funzionale delle parti e sul rapporto che queste stabiliscono tra di loro, con il suolo e con la natura.

Nel tempo il cimitero si è espanso ampliando l'area di sedime, con iterazione dell'impianto originale, e saturando, in parte gli spazi naturali; Via Santa Maria del Pianto che, fino all'ultima guerra poteva essere considerata (ad eccezione del cimitero della Pietà e del cimitero Britannico) il limite settentrionale del complesso cimiteriale, oggi costituisce un asse quasi interno, all'area sepolcrale.

Poche, sono le relazioni che il cimitero istaura con la città essendo queste limitate ai punti di ingresso (in particolare l'edera lungo via Nuova Poggioreale in concomitanza dell'ingresso ottocentesco). Per queste ragioni il complesso cimiteriale va considerato una vera e propria città nella città più che una parte di questa.

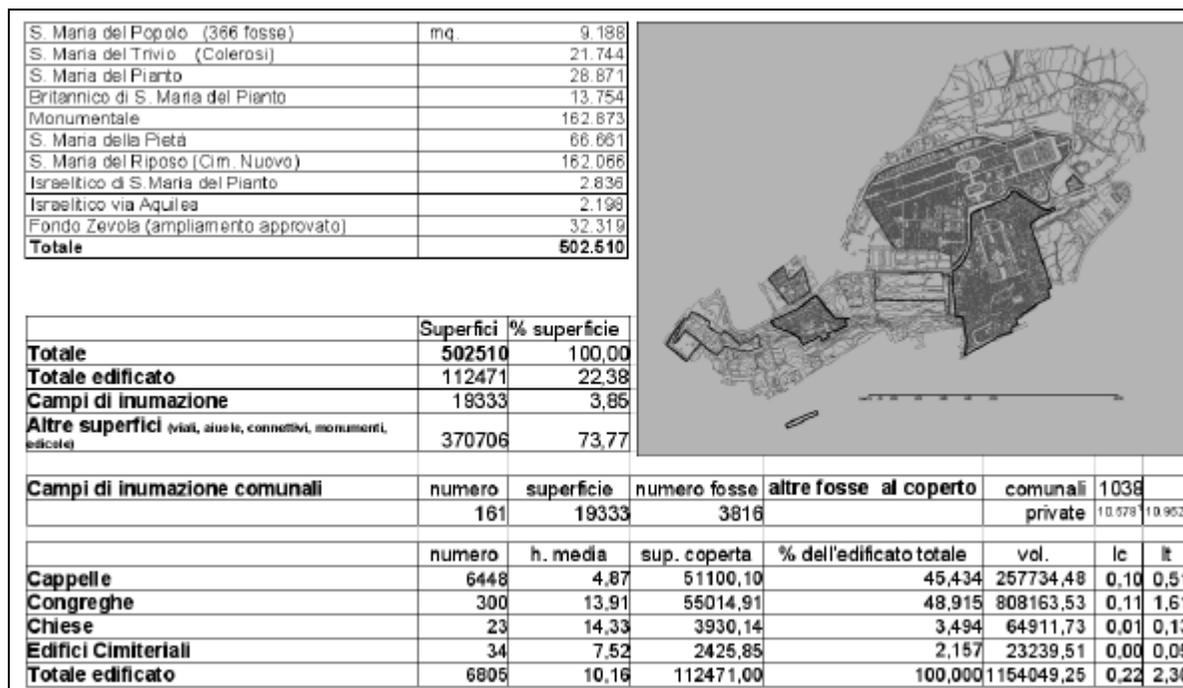


Figura 1 – Complesso cimiteriale di Poggioreale dati sintetici (dalla Relazione del PRGC)

L'AREA OCCIDENTALE



Il Cimitero di Soccavo

Il cimitero è situato a sud del Casale, lungo la via Pia, asse viario storico che, ad oggi, confluisce in Viale Adriano, immediatamente a Nord del Rione Traiano.

Il complesso cimiteriale, di forma rettangolare, è disposto ortogonalmente alla via Pia, con gli ingressi sul lato corto; la sua estensione complessiva è pari a 7142mq. Il 74% di tale area risulta non edificata, destinata a viali, aiuole e campi d'inumazione (questi ultimi hanno un'estensione di 1082 mq); la restante superficie è occupata da edifici per congreghe (1230 mq), cappelle private (364mq), chiese (quella cattolica e quella evangelica, per un totale di 170 mq) e da edifici per servizi (74 mq).

All'interno del complesso si distinguono tre parti morfologiche.

La prima coincide col nucleo ottocentesco originario, la seconda riguarda l'area di recente espansione, mentre la terza "gemmata" sul lato sud del recinto ottocentesco, corrisponde ad un piccolo lotto quadrangolare che ospita quattro ulteriori campi di inumazione.

Il complesso è ben collegato sia su gomma che su ferro.

All'interno del Piano regolatore cimiteriale di Napoli è previsto per questo complesso un ampliamento sia a nord che a sud dell'area esistente per un totale di 11.315 mq di superficie e 19.858 mc di volume.

Il Cimitero di Pianura

Il cimitero si localizza in una vasta area agricola posta ai margini occidentali del denso aggregato edilizio sorto intorno il vecchio casale. A Nord, tra Polverino e Codacavallo, alcune lottizzazioni composte da basse case isolate nel lotto, punteggiano le prime pendici collinari.

Il cimitero attuale si sviluppa all'interno del recinto di fondazione ottocentesca; esso occupa un'area di 4910 mq. Il 58% di tale area risulta non edificata, destinata a viali, aiuole e campi d'inumazione (questi ultimi hanno un'estensione di 353 mq); la restante superficie è occupata da edifici per congreghe (1230 mq), da cappelle private (356mq), dalle chiese (170 mq) e da edifici per servizi (74 mq). Il recinto ha forma pentagonale con l'ingresso che si apre sul vertice acuto del poligono. Il sistema distributivo è basato su quattro viali ortogonali, con la chiesa in asse al viale d'ingresso: i viali individuano altrettanti lotti di dimensioni fra loro equivalenti. I due lotti prospicienti l'ingresso, poco edificati, ospitano cappelle private, campi d'inumazione (353 mq) e vegetazione arborea (cipressi risalenti alla fondazione dell'impianto). I lotti laterali alla chiesa sono invece stati occupati da edifici multipiano per congreghe con campi d'inumazione (circa 11000mc di volume edificato con un'altezza media di 7,8m). I servizi (sala mortuaria, uffici e spogliatoi) sono stati edificati, con corpi più bassi (altezza media di 5,5m), in aderenza all'unica navata della chiesa (alta circa 10,3 m). Il complesso chiesa/servizi va a formare un unico edificio analogo per il rapporto volumetrico tra le parti a quello delle chiese ad impianto basilicale.



Alle spalle della chiesa, oltre il confine originario del cimitero, è attualmente in costruzione un edificio che sarà adibito a nicchiaio comunale.

Questo complesso cimiteriale non appare adeguatamente collegato con infrastrutture su ferro e su gomma.

Con l'ampliamento proposto nel PRC di Napoli si tende a configurare (nei limiti delle esistenti disponibilità di aree che si auspica possano in futuro essere ampliate e rettificare sui confini sud-ovest e nord-est) un impianto cimiteriale di forma regolare ed ordinata, disposto intorno ad un percorso principale centrale, prosecuzione di quello esistente, sul quale viene a trovarsi la vecchia cappella, costruita intorno alla metà dell'800.

Complessivamente la superficie di ampliamento è pari a 16.987 mq. di cui 3.342 per campi di inumazione, 1.964 mq. per aree destinate a verde e ben 7.665 mq per viali alberati e spazi liberi per assicurare il giusto equilibrio planivolumetrico e la efficace circolazione interna dei mezzi di servizio che la nuova dimensione dell'impianto richiede.

Il Cimitero di Fuorigrotta

Il cimitero, di proprietà privata, è localizzato alle pendici orientali del Monte Sant'Angelo in un'area densamente urbanizzata con edilizia residenziale pubblica e privata.

Il complesso cimiteriale ha un'estensione di 19176 mq. Il 56% di tale area risulta non edificata, destinata a viali, aiuole e campi d'inumazione (questi ultimi hanno un'estensione di 1502mq); la restante superficie è occupata da edifici per congreghe (5863 mq), da cappelle private (2057 mq), e da edifici per servizi (375 mq). Le due parti che compongono il cimitero, il nucleo di fondazione originario e la parte recente propongono modelli morfologici autonomi, entrambi forti e riconoscibili.

La prima parte, ottocentesca, alterata nel corso del tempo, di forma rettangolare è articolata sul classico sistema di viali ortogonali, La parte del cimitero d'ampliamento non costituisce una semplice gemmazione dell'impianto ottocentesco, costituendo il recinto-corte con perimetro a spezzata, un autonomo elemento di strutturazione della parte edilizia.

Il recinto, alto tre piani, aperto verso via Terracina, ospita due nicchii isolati a base ottagonale oltre ad una miriade di piccole cappelle private. Solo il viale baricentrico a questa parte richiama, per giacitura, l'impianto del vicino cimitero di fondazione

Il cimitero appare sufficientemente servito dalla rete dei trasporti su gomma mentre non idonea è l'accessibilità mediante linee di trasporto su ferro. L'area cimiteriale oltre ad essere inserita in un'efficace ed articolata viabilità urbana, è collocata a breve distanza dai punti di accesso al sistema autostradale urbano ed in particolare alla Tangenziale. Essa usufruisce della vicinanza all'area di sosta a pagamento di piazzale D'Annunzio.

Le stazioni ferroviarie più vicine all'area sono la stazione "Mostra" della ferrovia Cumana e la stazione di Campi Flegrei del passante ferroviario Fs, entrambe collocate ad una distanza superiore a 500 m dagli accessi all'area. Per questa ragione tali stazioni non possono essere considerate idonee ai fini dell'accessibilità pedonale.

Il PRC di Napoli prevede un modesto intervento di completamento, pari a mq. 942, nel vertice a nord - ovest dell'esistente impianto cimiteriale. Esso individua, in prosecuzione dei volumi esistenti, due corpi per tumulazioni collettive, serviti da camminamento porticato aperto su una corte triangolare interna. Qui trova posto un piccolo campo di inumazione e, al contorno, siepi ed alberature. Nel vertice esterno dell'addizione triangolare sono ubicati i servizi e i collegamenti verticali. Sul lato ad ovest, in prosecuzione dell'esistente viabilità interna, è previsto un percorso chiuso sul fondo da una parete che contiene le urne cinerarie.

L'AREA SETTENTRIONALE

Il cimitero di Chiaiano

Il cimitero è situato a Sud dell'aggregato storico di Polvica, adagiato lungo le pendici settentrionali della Collina dei Camaldoli. L'ingresso del Cimitero avviene attraverso una diramazione dalla Strada Comunale Margherita, tracciato storico che risale verso l'attuale zona ospedaliera. L'area in cui sorge il cimitero, collinare, è caratterizzata da una prevalenza di spazi naturali, con la presenza di ampie aree coltivate: l'edificazione risulta rada e per lo più costituita da palazzine aggregate in lottizzazioni aperte frammiste a masserie storiche

Il complesso cimiteriale ha un'estensione complessiva di 6000 mq. Il 75% di tale area risulta non edificata, destinata a viali, aiuole e campi d'inumazione (questi ultimi hanno un'estensione di 795 mq); la restante superficie è occupata da edifici per congreghe (893 mq), da cappelle private (598 mq), dalla chiesa (165 mq) e da edifici per servizi (215 mq).

L'area cimiteriale risulta marginale rispetto sia al sistema stradale che della rete del trasporto su ferro.

Non sono prossimi svincoli autostradali né della viabilità extraurbana mentre la rete locale è quella tipica di una zona agricola.

L'ampliamento proposto dal PRC di Napoli è pari a mq. 9.233 mq di cui 2.370 per campi di inumazione, 3.405 per aree verdi e 2.460 per viali alberati e spazi liberi, si sviluppa per gran parte ad est dell'esistente cimitero e per la restante a nord-ovest in prosecuzione dell'attuale piazzale antistante. L'ampliamento principale si articola assecondando i rilievi naturali del terreno in maniera organica, ritagliando ampie porzioni di verde e di campi d'inumazione disposti a terrazzo, raccordati da lievi percorsi e protetti da un sistema di alberature adeguato. Il disegno dei campi di inumazione, del verde e dei percorsi pedonali interni è stato svolto a partire dalla necessità di conservare importanti alberature di alto fusto presenti a margine del muro ad est la cui rigorosa salvaguardia riveste carattere di preminente rilevanza. Per questo cimitero il piano prevede controllati volumi per tumulazioni collettive e per le cappelle, individuando nella nuova zona di ingresso e in quella centrale ad est (nodo - cerniera del nuovo sistema dei percorsi pedonali interni) i siti d'impianto.

Il cimitero di Miano

Il cimitero è situato a Nord dell'aggregato storico di Mianella, alle spalle del Santuario extra-moenia, della Madonna dell'Arco. Immediatamente ad Ovest, separato da via Gambardella è l'ex cimitero di guerra francese, oggi in parte utilizzato come espansione dell'area cimiteriale comunale.

Il complesso cimiteriale ha un'estensione complessiva di 16911 mq. L'80% di tale area risulta non edificata, destinata a viali, aiuole e campi d'inumazione (questi ultimi hanno un'estensione di 2230 mq); la restante superficie è occupata da edifici per congreghe (2450 mq), da cappelle private (396 mq), dalla chiesa (173 mq) e da edifici per servizi (411 mq).

Il cimitero di Miano si può considerare composto da due parti: un nucleo di prima formazione a margine dell'antico convento dei Frati Riformati e, ad ovest -separato dalla via del cimitero - il cosiddetto cimitero dei Francesi.

Quest'ultimo recentemente è stato separato in due parti dall'apertura di una strada interna; la parte ad est, disimpegnata dalla suddetta strada, conserva la destinazione cimiteriale; quella ad ovest, invece, assumendo una funzione eminentemente urbana, può costituire una significativa connessione con il tessuto circostante, in prevalenza abitativo.

Il parcheggio ai margini e la uscita della stazione della metropolitana ne rafforzano la funzione di riammaglio e di opportuna relazione tra le parti. Il progetto di piano prevede in sostanza la formazione di una consistente protezione verde al contorno dei due impianti esistenti e la adeguata connessione con il sistema della pedonalità. Gli ampliamenti sono contenuti ai margini nord e sud dell'impianto del cimitero dei Francesi e sul fianco est del vecchio impianto. I primi, pur determinando modeste porzioni di ampliamento (comunque utili nell'economia del riequilibrio quantitativo del fabbisogno), possono riconfigurare significativamente i margini del costruito i cui fronti diventano quinte urbane in aree verdi, di particolare interesse architettonico ed ambientale.

A nord si prevede un sistema per sepolture private, a corpo singolo o doppio, di diverse pezzature, interrotto a ritmi regolari di varchi che permettono il riammaglio degli esistenti percorsi. Il fronte opposto, a sud, è chiuso da un alto e snello volume che si attesta sul sacrario angolare, la cui forma assorbe la curvatura della strada in un rapporto di coerenza morfologica con il sito.

Al centro, di fronte all'ingresso e a conclusione della grande corte delimitata dai campi d'inumazione, può prevedersi - in zona di completamento, per i due nuovi nicchii già realizzati - una schermatura costituita da una sottile struttura verticale, una sorta di portico monumentale. Per quanto riguarda l'ampliamento a margine del più antico impianto questo si definisce attraverso la prosecuzione degli esistenti percorsi interni (in direzione ovest-.est) mediante l'apertura dei corrispondenti varchi sul muro ad est. Qui si determinano 4 campi di inumazione (3 uguali a valle e uno più grande a monte) a fronte dei quali sono disposti 3 blocchi di tumulazioni collettive all'aperto, non potendosi - per il rispetto della prescritta distanza dal ciglio stradale della sopraelevata per Secondigliano - prevedere il quarto blocco. Un'altra stecca di loculi è prevista, invece, nell'altra direzione, sul fronte sud.



All'esterno, in ideale prosecuzione dell'ordinamento degli assi pedonali si prevede, verso est fino alla via Regina Margherita, la formazione di un'intensa fascia verde con annessa una zona di parcheggio sul vertice nord, fino al limite del sistema pedonale a monte chiudendo così, al contorno, un equilibrato assetto di protezione, integrazione e riqualificazione.

L'intero ampliamento previsto nel Piano Regolatore Cimiteriale di Napoli 7.878 mq si superficie e 9,903 mc di volume.

Il cimitero di Secondigliano

Il cimitero si trova ai margini del territorio comunale in un'area prospiciente la Circumvallazione esterna di Napoli (la strada degli americani). Si tratta di un'area, ancora in parte coltivata, posta a cerniera tra l'insediamento, compatto, di Secondigliano e quello, discontinuo, che si è sviluppato lungo la circumvallazione

Il complesso cimiteriale coincide in gran parte con il recinto rettangolare di impianto ottocentesco. La sua estensione complessiva è pari a 16038 mq. Il 65% di tale area risulta non edificata, destinata a viali, aiuole e campi d'inumazione (questi ultimi hanno un'estensione di 655 mq); la restante superficie è occupata da edifici per congreghe (2748 mq), cappelle private (2548 mq), chiese (complessivamente 241 mq) e da edifici per servizi (101 mq).

L'impianto del cimitero è strutturato da un sistema di viali ortogonali gerarchizzati secondo l'asse longitudinale del rettangolo, segnato dalla successione ingresso-viale-chiesa. Quest'ultima, di tipo ad aula circolare con pronao ed abside, è localizzata in uno slargo quadrangolare posto a circa due terzi dello sviluppo longitudinale del viale principale. I viali trasversali individuano sei grossi lotti isolati che ospitano cappelle private, campi d'inumazione, edifici per congreghe e vegetazione arborea (lecci, cipressi, pini e due eucalipti di grandi dimensioni). I servizi e gli uffici sono localizzati nella palazzina d'ingresso. Ai lati della chiesa, disposti secondo l'asse trasversale, sono localizzati due edifici multipiano per congreghe (alti, come la chiesa, circa 15m). Uno di questi, sul lato nord è stato ampliato oltre il perimetro del cimitero di fondazione. Il cimitero appare sufficientemente servito dalla rete dei trasporti su gomma mentre del tutto inesistente è l'accessibilità mediante linee di trasporto su ferro. Il cimitero è poco distante distanza dall'accesso al sistema autostradale urbano costituito dalla Variante sannitica (s.s. 87) e dalla Circumvallazione di Napoli. Inoltre essa usufruisce della vicinanza di una vasta area di parcheggio.

Il PRC del comune di Napoli prevede un ampliamento pari a mq. 11.725 e chiude la forma del lotto cimiteriale ad ovest attraverso la formazione di un'ampia fascia di verde, con funzione di protezione e filtro rispetto alla strada provinciale a scorrimento veloce che lambisce l'impianto. Il progetto prevede un sistema di fosse d'interro disposte in coerenza con gli assi interni preesistenti, rispetto ai quali si stabiliscono continuità dei percorsi mediante 3 aperture di varchi nei corrispondenti punti di allineamento.

I due nuovi nicchiai, già in fase avanzata di programmazione, sono collegati con una struttura multipiano porticata che ne riunisce i volumi in un unico disegno; l'inserimento di un portico monumentale, al centro della nuova configurazione plani volumetrica di questo ambito, sottolinea l'asse che

traguarda sull'area libera antistante. Più a nord, una fitta alberatura ripara la lunga ala di un edificio preesistente, piuttosto incongruo, regolarizzandone per quanto possibile l'impianto.

Un volume porticato per tumulazione collettiva all'aperto chiude il fronte costruito del nuovo impianto sul lato ovest, in prosecuzione dell'esistente muro di cinta. All'ingresso è prevista una stecca-servizi ed uffici, nella quale si aprono gli ingressi in un'unica impaginazione formale.

L'AREA ORIENTALE

Il cimitero di Ponticelli

Il cimitero è situato lungo il tracciato di Via Argine, immediatamente a sud dell'aggregato storico, in un'area caratterizzata da un insediamento discontinuo solcato da importanti assi infrastrutturali. L'insediamento, a destinazione mista, alterna lotti ineditati (con la significativa presenza di colture vivaistiche e serre) a lottizzazioni residenziali e produttive, in larga parte capannoni isolati con ampi spazi recintati di parcheggio lungo la strada. Notevole è il fenomeno della dismissione industriale: da segnalare, in particolare, i vicini insediamenti delle ex raffinerie e del relativo indotto.

Il complesso cimiteriale ha un'estensione complessiva di 14762 mq. Il 79% di tale area risulta non edificata, destinata a viali, aiuole e campi d'inumazione (questi ultimi hanno un'estensione di 1346 mq); la restante superficie è occupata da edifici per congreghe (1104 mq), da cappelle private (1254 mq), dalle chiese (380 mq) e da edifici per servizi (286 mq). All'interno del recinto cimiteriale sono distinguibili due parti. La prima di forma rettangolare allungata, coincidente con il cimitero ottocentesco, è strutturata dal sistema asse longitudinale-chiesa assiale.

La seconda parte, recente espansione di forma trapezoidale disposta alle spalle del rettangolo originario, è caratterizzata da manufatti edilizi isolati di notevole mole.

Il cimitero risulta sufficientemente servito dalla rete dei trasporti su gomma mentre non idonea è l'accessibilità relativa alle rete su ferro.

Il PRC di Napoli, tenendo conto dell'indisponibilità di aree utilizzabili a nord-ovest nell'ambito della strumentazione vigente ha determinato un ampliamento di modesta incidenza territoriale (mq. 1.220, ridotto rispetto alla ipotesi dello studio di fattibilità) sul solo fronte nord, con allineamento del nuovo muro di confine rispetto alla viabilità a monte. Due varchi nel preesistente muro di bordo, la regolarizzazione del fronte di questo (lato ampliamento) mediante la previsione di un calibrato volume in elevazione per tumulazioni, di spessore variabile e la protezione, a ovest ed est, con due quinte verdi determinano nel complesso una connessione, semplice ed ordinata, con l'adiacente impianto che - in questa zona di appendice - non ha conservato significativi caratteri di quell'armonia e regolarità che, invece, l'insediamento ottocentesco definiva e prefigurava. Probabilmente, in seguito - con l'annessione e la utilizzazione della porzione di territorio a nord-ovest, tra la strada comunale Tierzo e la viabilità veloce a monte - si



potrà accorpate e riordinare tutta l'insula e pervenire ad un consistente intervento di riammaglio e riqualificazione strutturale, mediante un' adeguata protezione di verde intenso a margine.

Il cimitero di Barra

Il cimitero è localizzato in un'area prevalentemente agricola, situata ad Est del nucleo storico di Barra, attualmente da questo separata dal Raccordo autostradale A1-A3. A nord del cimitero, oltre una strada vicinale adoppia carreggiata, si è progressivamente sviluppato, a partire dal secondo dopoguerra, un quartiere di edilizia residenziale prevalentemente pubblica.

Il complesso cimiteriale, di forma approssimativamente quadrata è compreso nell'originale recinto ottocentesco. Esso ha un'estensione di 17918 mq. L'86% di tale area risulta non edificata, destinata a viali, aiuole e campi d'inumazione (questi ultimi hanno un'estensione di 1863mq); la restante superficie è occupata da edifici per congreghe (141 mq), da cappelle private (2165mq), dalla chiesa (90 mq) e da edifici per servizi (141 mq). Il cimitero è assimilabile ad un castrum di epoca classica; di questo riprende sia la forma che gli elementi costitutivi.

Il cimitero è sufficientemente servito dalla rete dei trasporti su gomma e da quella del trasporto su ferro. L'area è ben servita dalla viabilità locale ed è vicina ai punti di accesso al sistema autostradale urbano costituito dal Raccordo A1-A3; usufruisce della vicinanza di una piccola area di sosta posta alla confluenza tra via Mastellone e via Bartolo Longo. La stazione ferroviaria più vicina è costituita dalla stazione "Bartolo Longo" della ferrovia Circumvesuviana posta sulla confluenza tra via Bartolo Longo e via Mastellone ad una distanza minore di 500 m dall'accesso al cimitero.

Il cimitero di Barra è non a caso, tra quelli periferici, il più grande per estensione e il più significativo sotto il profilo urbanistico ed architettonico essendo agli inizi dell'800 il casale di Barra capoluogo di circondario cui facevano capo, per esigenze di sepoltura, quelli di S. Giovanni a Teduccio e Ponticelli. Da qui l'importanza ed anche la sollecitudine con cui Stefano Gasse presentò nel 1818 il progetto per il Camposanto promiscuo di Barra e S. Giovanni a Teduccio completato intorno al 1843.

Il piano prevede la conservazione e la valorizzazione dell'impianto originario e l'ampliamento in prosecuzione della organizzazione del tracciato e dei percorsi preesistenti. Una serie di varchi sul muro ad est, in corrispondenza dei viali interni con orientamento ovest - est, determina le necessarie connessioni della zona di ampliamento laterale con la vecchia struttura; analogamente per la zona a sud dove i varchi vengono individuati in corrispondenza dei viali perpendicolari ai precedenti, con andamento nord-sud. La parte più consistente dell'ampliamento si estende a sud-ovest del cimitero ottocentesco, rendendo disponibili 12 campi d'interro - che contribuiscono, insieme agli altri 8 individuati nelle predette fasce laterali di ampliamento, a diminuire in maniera considerevole il fabbisogno dell'area orientale - cinque nuovi nicchii, un monumentale sacrario ed un sistema di verde ed alberature che diventano lo sfondo dell'impianto ortogonale dei viali interni. Sono presenti, inoltre, locali tecnici e depositi necessari per la gestione dell'attrezzatura, la cui dimensione diventa, a seguito dell'ampliamento, ragguardevole.



Complessivamente l'ampliamento del cimitero di Barra riguarda una superficie di mq.35.980 di cui 10.420 per nuovi campi di inumazione, 7.666 mq. destinati al verde e 10.983mq. per viali alberati e spazi liberi.

Il cimitero di San Giovanni a Teduccio

Il cimitero è localizzato alcune centinaia di metri ad Est dell'aggregato storico di Villa San Giovanni, storicamente da questo separato dal lago di Ponticelli, il cui tracciato oggi coincide con Via dell'Alveo Artificiale. Un'altra importante arteria stradale, via delle Repubbliche Marinare tange, a Nord-Est, l'impianto cimiteriale. Il cimitero è localizzato in un'area caratterizzata da un insediamento di natura prettamente residenziale, segnatamente edilizia pubblica, che trova il suo nucleo più intensivo negli edifici di Via Taverna del Ferro. I margini di quest'insediamento verso l'area cimiteriale sono costituiti prevalentemente da attrezzature e servizi pubblici: il parco Massimo Troisi, gli uffici comunali, diverse scuole ed impianti sportivi. Una storica masseria a corte si dispone tra il parco ed il recinto cimiteriale.

Il complesso cimiteriale ha un'estensione di 15465 mq. Il 56% di tale area risulta non edificata, destinata a viali, aiuole e campi d'inumazione (questi ultimi hanno un'estensione di 170 mq); la restante superficie è occupata da edifici per congreghe (5191 mq), da cappelle private (1589 mq), e da edifici per servizi (168 mq).

Il cimitero appare discretamente servito dalla rete dei trasporti su gomma mentre non idonea è l'accessibilità mediante linee di trasporto su ferro. Via dell'Alveo Artificiale e Via delle Repubbliche Marinare costituiscono importanti assi di distribuzione che connettono sia alla viabilità locale che ai vicini punti di accesso al Raccordo autostradale A1-A3. Le aree di parcheggio esistenti lungo via Alveo Artificiale appaiono insufficienti. La stazione ferroviaria più vicina è quella della linea per Salerno, posta ad una distanza superiore ai 500 m dall'accesso all'area cimiteriale.

L'ampliamento proposto nel PRC di Napoli si estende a sud per una superficie complessiva di mq. 10.953; si salda sull'impianto esistente attraverso un varco nel vecchio muro di cinta che immette su un percorso porticato su due lati dal quale si accede ad alcuni campi d'inumazione. Da questo percorso lo spazio si apre su quattro grandi aree centrali destinate a fosse d'interro, fiancheggiate da alberi d'alto fusto. Ai lati sono previste, a est, cappelle private e, sul fronte opposto, una leggera struttura verticale per tumulazione collettiva all'aperto, in linea con alberature che individuano il viale pedonale. A nord, in adiacenza ai corpi costruiti del vecchio impianto, è ubicato un consistente fronte edilizio che contiene due nicchiate e, al centro in simmetria, un monumentale volume per sacrario. La grande corte che si viene così a determinare è conclusa, a sud, da uno snello volume di loculi addossati al muro di confine, in prosecuzione dell'edificio esistente sull'angolo del lotto con ingresso dalla strada comunale Lieto. Il recupero di questo edificio sette-ottocentesco (fatiscente, attualmente adibito in parte ad uso residenziale e non compreso nel PRC) potrà eventualmente costituire ulteriore ipotesi di ampliamento (con destinazione a funzioni di supporto) da perseguirsi attraverso un separato, specifico programma di acquisizione e di intervento edilizio appropriato. A nord-est l'area libera tangente a via delle Repubbliche Marinare viene risistemata e adibita a parcheggio. L'azione di recupero e valorizzazione del costruito storico è prevista per gran parte dei volumi dei fronti ovest, sud ed est disposti intorno ai viali perimetrali e per gli assi principali centrali, compresa la cappella. Sul fronte nord, dove si registra una soluzione di continuità nella cortina

edilizia di epoca successiva al 1943 il, vuoto viene colmato con un intervento di completamento consistente in un nuovo blocco per tumulazioni collettive al coperto, a saldatura dei fronti edilizi laterali esistenti e disposto in allineamento interno con l'edificio ad est ed in allineamento esterno con l'edificio ad ovest.

1.3 Obiettivi dell'intervento

L'intervento oggetto della presente proposta riguarda l'intero parco dei **nove cimiteri comunali** rientranti nel **Comune di Napoli**, ovvero:

1. Cimitero di Soccavo;
2. Cimitero di Pianura;
3. Cimitero di Chiaiano;
4. Cimitero di Miano;
5. Cimitero di Secondigliano;
6. Cimitero di Ponticelli;
7. Cimitero di Barra;
8. Cimitero di San Giovanni a Teduccio;
9. Parco cimiteriale di Poggioreale, costituito dai seguenti complessi:
 - o Cimitero Monumentale,
 - o Cimitero di S. Maria del Riposo (Nuovo),
 - o Cimitero di S. Maria della Pietà,
 - o Cimitero di S. Maria del Pianto,

- Cimitero Israelitico S. Maria del Pianto,
- Cimitero di S. Maria del Trivio (colerosi),
- Fondo Zevola (ampliamento approvato).

Le norme di attuazione del Piano Regolatore dei Cimiteri di Napoli (PRGC) stabiliscono che **sono invece di proprietà privata** i seguenti cimiteri (che quindi non rientrano nell'ambito di operatività della proposta di Project financing):

- S. Maria del Popolo (366 fosse);
- Fuorigrotta;
- Britannico di S. Maria del Pianto;
- Israelita di via Aquilea;
- Cimitero di guerra del Commonwealth.

I servizi di cui si propone l'affidamento in concessione al promotore SELAV includono:

- la gestione del servizio di illuminazione votiva, ambientale ed esterna;
- la manutenzione ordinaria dell'impianto elettrico votivo esistente nei Cimiteri Comunali (ricambio lampade, oneri di allacciamento principale alla rete urbana, ecc.);
- l'eventuale manutenzione straordinaria degli impianti per tutto il periodo della gestione;
- l'adeguamento, il potenziamento, l'integrazione e la modifica degli impianti esistenti;
- la realizzazione di nuovi allacciamenti o impianti;
- il distacco di allacciamenti, per inadempienze e morosità dell'utenza o su richiesta del Comune;
- l'attuazione di un programma di risparmio dei consumi energetici attraverso interventi di efficientamento coerentemente agli obiettivi perseguiti dal Comune di Napoli nel quadro della Direttiva 2009/29/CE volta a ottenere il "20 - 20 - 20" (Ridurre le

emissioni di gas serra del 20 %, alzare al 20 % la quota di energia prodotta da fonti rinnovabili e portare al 20 % il risparmio energetico il tutto entro il 2020);

- l'accertamento e la gestione delle attività necessarie a consentire al Comune la riscossione dei canoni delle lampade votive;
- La gestione dell'illuminazione prevede anche un **servizio aggiuntivo di gestione delle attività necessarie a consentire alla Amministrazione Comunale la riscossione della tariffa relativa ai servizi di "il giardinaggio e la nettezza delle aree cimiteriali"** come previsto dalla lettera d) comma 3 art. 54 del regolamento di polizia mortuaria vigente. La riscossione sarà gestita con sistemi informatici propri del concessionario necessari a costruire una banca dati completa, dettagliata e flessibile, al fine di consentire una rapida rendicontazione delle somme da incassare ed incassate per soddisfare la necessità di estrapolazione di dati statistici ai fini della redazione del bilancio comunale e/o per apportare modifiche dovute ad eventuali variazioni normative. Il concessionaria si farà carico di predisporre, a proprie spese, tutto il processo di gestione sino all'emissione e all'invio delle bollette per la riscossione, che resterà a carico del Comune, nonché ad effettuare le riconciliazioni connesse a verificare gli avvenuti pagamenti e a fornire al Comune gli elenchi dei morosi, al fine di consentire allo stesso ente la gestione del processo di recupero;
- nell'ambito della fruibilità dei beni artistici del Parco Cimiteriale, sono previsti i seguenti ulteriori servizi accessori:
 - punti informativi al pubblico presso i principali ingressi del parco cimiteriale;
 - installazione di totem informativi e/o di mappe;
 - creazione di percorsi guidati per visite turistiche;
 - organizzazione di eventi commemorativi e artistici;
 - illuminazione notturna, in occasione di eventuali eventi e di visite guidate, per la valorizzazione ed il recupero dei monumenti storici nei cimiteri di Napoli.

2 CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

2.1 Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede la realizzazione di opere funzionali:

- all'adeguamento e innalzamento degli standard di esercizio degli impianti elettrici;
- investimenti indirizzati al risparmio energetico ed al decoro dei cimiteri.

Nello specifico gli interventi previsti riguardano:

- **interventi sugli Impianti elettrici esistenti.** Gli impianti elettrici in oggetto sono costituiti dagli impianti di illuminazione "votiva", "occasionale", "ambientali" ed "esterna". Altri impianti elettrici presenti all'interno del Parco Cimiteriale di Napoli ed in quelli periferici che fanno capo ad un altri servizi Cimiteriali, sono esclusi dalla presente proposta. Gli interventi previsti per gli impianti elettrici esistenti riguardano la messa in sicurezza di parti di impianto del cimitero di Napoli Poggioreale alimentati a 160 V, l'adeguamento normativo di una restante parte degli edifici, circa il 20-30%, l'eliminazione di tutte le condutture aeree che interessano il Cimitero Monumentale, l'adeguamento dell'impianto d'illuminazione esterna, che verrà esteso anche alle altre strade e viali non serviti attualmente da questo impianto ed infine la sistemazione definitiva degli impianti elettrici dei cimiteri periferici che negli anni hanno subito modifiche, integrazioni e che necessitano, quindi, di una rivisitazione generale.
- **interventi di efficientamento energetico degli impianti per il raggiungimento degli obiettivi minimi PAES 2010 coerentemente al quadro della Direttiva 2009/29/CE.** L'esigenza degli interventi di efficientamento energetico è riconducibile agli obiettivi stabiliti nel Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES). In particolare nell'edizione è prevista un'azione di piano denominata "GPP5 – energia sicura, sostenibile e a prezzi competitivi nel parco cimiteriale", che indica tra le sue finalità la necessità della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. Tale le possibili tipologie di intervento incluse nell'azione GPP5, il seguente Studio prevede la realizzazione delle seguenti:
 - impianto fotovoltaico da 200 kW da realizzare all'interno del parco di Poggioreale;
 - sostituzione delle lampade "votive e occasionali" ad incandescenza con lampade a LED. Sono previsti:

- l'installazione di n.275.000 lampade votive a LED in sostituzione di quelle attuali ad incandescenza da 3W con un risparmio medio superiore del 30%;
- un investimento per l'acquisto e l'installazione di ulteriori n. 300.000 lampade a LED in sostituzione delle lampade occasionali ad incandescenza;
 - sostituzione delle lampade ad alta pressione e fluorescenti dell'impianto d'illuminazione esterna e quelle ambientali con lampade a LED.
- **l'implementazione di un Sistema informativo dedicato di gestione della riscossione del canone per le lampade votive.** Si implementerà un sistema software per la gestione integrata delle principali attività. Tramite interfaccia basata su tecnologia web sarà possibile, in base al proprio privilegio, accedere dalle postazioni operative e da remoto ai dati presenti ed operare sugli stessi. Si prevede che il sistema dovrà gestire un database completo delle dislocazioni, l'elenco delle congreghe ed una breve anagrafica degli utenti paganti e dei defunti a loro collegati. Il sistema dovrà far pagare agli utenti e registrare i relativi versamenti, anche con metodi bancari diretti. Particolare accento dovrà essere dato ai diversi servizi offerti ed alle analisi sui dati e sui pagamenti (reportistica). Un nuovo portale web pubblico darà tutte le informazioni generali, informazioni necessarie per gli utenti ed informazioni sui servizi, e darà l'accesso ad un'area riservata (previo registrazione).
- **l'installazione di un sistema di illuminazione d'accento e di sistemi di sicurezza del Parco cimiteriale di Poggioreale.** Sono previsti investimenti per interventi di recupero, valorizzazione e protezione del Parco Cimiteriale di Poggioreale, il più antico tra i cimiteri della città di Napoli. In particolare in fase preliminare sono stati individuati alcuni interventi che consentono di perseguire tali finalità:
 - lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria ed illuminazione d'accento dell'ingresso del Cimitero Monumentale di Via Nuova Poggioreale;
 - Implementazione di un sistema di videosorveglianza per il controllo dei varchi del Parco cimiteriale di Poggioreale e degli uomini illustri.

Il varco principale al cimitero Monumentale appare non in perfette condizioni di manutenzione. Un intervento di manutenzione ordinaria non invasivo, nel pieno rispetto dell'opera nel suo complesso, teso esclusivamente alla valorizzazione ed al recupero

dei suoi elementi, rappresenta un minimo doveroso. A tale scopo è stata prevista: una pulitura dell'intero complesso templo-muro costituenti l'edera, inoltre, una sistemazione di quegli elementi mancanti o lesionati o rotti nonché, l'elevazione degli standard di sicurezza di eventuali elementi non perfettamente efficienti o di quant'altro dovesse risultare a seguito delle ispezioni preventive, a tal fine previste, tese alla valutazione dello stato di fatto e, pertanto, propedeutiche alla scelta del metodo di pulitura quindi dei prodotti da utilizzare, affinché alcuna alterazione sia apportata all'esistente. Completata la manutenzione ordinaria dell'accesso principale su via Nuova Poggioreale nel modo sopra scritto, è prevista la realizzazione di una "luce d'accento" atta a sottolineare la solennità e la bellezza dell'opera.

2.2 Costo e durata

L'intera opera sarà realizzata in un **arco temporale di 36 mesi con l'obiettivo di ridurre al massimo i tempi di realizzazione** dell'intervento per ridurre i disagi per la popolazione locale, tra il 2015 ed il 2017, ed avrà un **costo stimato di € 18.613.760** oltre IVA, di cui:

- **Opere ed impianti:** € 13.161.760, per la realizzazione degli interventi descritti nella precedente sezione;
- **Indennizzo su stato di consistenza E.A.V. e SELAV:** € 4.300.000. La spesa, da considerarsi il massimo assorbibile dal concessionario, si riferisce a quanto dovuto alle società E.A.V. e SELAV in ragione degli interventi dalle stesse effettuati nei periodi successivi alle scadenze delle relative concessioni. In particolare per quanto attiene ad E.A.V. il servizio Cimiteri ha dato avvio già dal 2007 ad un procedimento di accertamento dello stato di consistenza degli impianti e della relativa patrimonializzazione, avviando la fase di rilevazione degli impianti, reti e cabine elettriche, in contraddittorio tra il Comune ed E.A.V., necessaria alla determinazione del valore dell'indennizzo per il riscatto di tali attrezzature. Tale attività di accertamento non ha condotto ad una unanime definizione. Il promotore SELAV, sulla base delle analisi e verifiche effettuate, ritiene **congrua una quantificazione degli stati di consistenza come segue:**
 - Per quanto attiene ad E.A.V: € 4.000.000;

- Per quanto attiene alla SELAV stessa: € 300.000, relativamente alla concessione comunale del cimitero di Santa Maria del Pianto, fatto salva l'ulteriore somma che potrà essere richiesta in relazione e senza considerare la questione relativa agli impianti condotti in esercizio nelle congreghe.
- **Spese tecniche:** € 1.152.000, relative a:
 - Sicurezza Cantiere (Dlgs.81/08): € 331.200,00
 - Spese tecniche per incarichi professionali Dlgs.81/08 (Coordinamento in fase di progettazione e Coordinamento in fase di esecuzione): € 220.800,00
 - Spese tecniche per incarichi professionali: € 600.000 di cui 300.000 già sostenute per la predisposizione della proposta);

La durata della concessione prospettata è di **20 anni** compreso il termine di realizzazione delle opere.

Il dettaglio e la distribuzione temporale dei costi di realizzazione è riportata nella tabella che segue.

COSTI DI REALIZZAZIONE	2015	2016	2017	TOTALE
OPERE E IMPIANTI	2015	2016	2017	TOTALE
Luci "Votive" ed "Occasionali" a Led	1.500.000			1.500.000
Luci Ambientali interne a Led	400.000			400.000
Illuminazione esterna a Led (Proiettori)	21.000			21.000
Illuminazione esterna a Led (Paline)	8.960			8.960
Illuminazione esterna a Led (Applique)	1.800			1.800
Fotovoltaico (200 kW)	800.000			800.000
Adeguamento imp.o luci votive e ambientali	3.656.000	3.656.000	1.828.000	9.140.000
Illuminazione esterna (sistemazione e adeguamento)	150.000	150.000	150.000	450.000
Completamento rete MT e sistemazione Cabine MT/BT	240.000			240.000
Sistema Informativo	250.000			250.000
Illuminazione d'accento Facciata Ingresso Poggioreale	66.667	66.667	66.667	200.000
Sistema Videosorveglianza per controllo Varchi	150.000			150.000
TOTALE OPERE E IMPIANTI	7.244.427	3.872.667	2.044.667	13.161.760

COSTI DI REALIZZAZIONE	2015	2016	2017	TOTALE
ALTRE SPESE	2015	2016	2017	TOTALE
Stato di consistenza EAV	2.500.000	1.500.000	-	4.000.000
Stato di consistenza Selav	200.000	100.000	-	300.000
TOTALE ALTRE SPESE	2.700.000	1.600.000	-	4.300.000
SPESE TECNICHE	2015	2016	2017	TOTALE
% totale su costo opere	8,75%			
Distribuzione % annua del costo	55,04%	29,42%	15,53%	100,00%
TOTALE SPESE TECNICHE	634.078	338.960	178.962	1.152.000
RIEPILOGO COSTO INVESTIMENTI	2015	2016	2017	TOTALE
OPERE E IMPIANTI	7.244.427	3.872.667	2.044.667	13.161.760
ALTRE SPESE	2.700.000	1.600.000	-	4.300.000
SPESE TECNICHE	634.078	338.960	178.962	1.152.000
TOTALE	10.578.504	5.811.627	2.223.629	18.613.760
RIEPILOGO IVA SU INVESTIMENTI	2015	2016	2017	TOTALE
OPERE E IMPIANTI	1.593.774	851.987	449.827	2.895.587
ALTRE SPESE	594.000	352.000	-	946.000
SPESE TECNICHE	139.497	74.571	39.372	253.440
TOTALE IVA	2.327.271	1.278.558	489.198	4.095.027

Tabella 2 – Dettaglio costo dell'intervento

Di seguito si riporta il cronoprogramma relativo alla realizzazione dell'intervento.

3 MODALITÀ REALIZZATIVE E MODELLO DI GESTIONE DELLA STRUTTURA

Come anticipato, il servizio di illuminazione ambientale e votiva nei cimiteri comunali della città di Napoli è stato oggetto di concessione a terzi e più precisamente:

- **alla società E.A.V.** – Ente Autonomo Volturno S.r.l. (unico socio regione Campania), scaduta nel luglio 2007;
- alla Società **SELAV S.p.A.**, per il solo Cimitero di Santa Maria del Pianto (all'interno del Parco cimiteriale di Poggioreale).

Oggi la SELAV si propone di diventare concessionario, attraverso la procedura della "Finanza di progetto nei servizi" secondo quanto previsto dall'art. 278 del DPR 207/2010, **eseguendo gli interventi necessari all'adeguamento e efficientamento energetico degli impianti elettrici e di alimentazione esistenti**, ed **acquisendo la titolarità di una concessione di durata ventennale finalizzata a:**

- la gestione del servizio di illuminazione votiva;
- la gestione del servizio di illuminazione ambientale e degli spazi comuni esterni del cimitero;
- la riscossione per conto dell'Amministrazione della tariffa relativa ai servizi di "giardinaggio e la nettezza delle aree cimiteriali";
- la creazione e gestione informatizzata di una banca dati anagrafica dei defunti per l'espletamento del servizio;
- la prestazione di servizi accessori per la valorizzazione ed il recupero dei monumenti storici nei cimiteri di Napoli.

L'attività di gestione dei servizi previsti verrà avviata immediatamente a valle della firma della concessione e verrà gestita contestualmente all'esecuzione delle opere di ammodernamento degli impianti con l'obiettivo, comunque, di minimizzare l'impatto ed il disagio per gli avventori delle strutture cimiteriali.

Il ricorso alla Finanza di progetto consente alcuni importanti vantaggi:

- la scomposizione dei rischi dell'iniziativa ripartendoli fra i diversi soggetti e garantendo una maggiore efficienza nella realizzazione del progetto;
- mobilità capitali privati senza aggravio per la finanza pubblica;

- opera una sintesi tra interesse pubblico all'erogazione di servizi di elevata qualità volti ad innalzare il benessere sociale e interesse privato alla conduzione profittevole del servizio;
- consente di aumentare le probabilità di successo dell'iniziativa applicando concetti e modi di gestione privatistici all'erogazione di servizi di interesse pubblico;
- riduce i tempi previsti di realizzazione dell'opera;
- consente, inoltre, alla pubblica amministrazione di:
 - contenere il livello di indebitamento;
 - esternalizzare la gestione delle strutture con abbattimento dei costi;
 - patrimonializzarsi mantenendo la proprietà delle strutture;
 - ottenere, nel caso di specie, un consistente canone di concessione da parte del privato;
 - evitare le problematiche connesse al Patto di Stabilità tenendo conto della specifica disciplina contabile che caratterizza il project financing secondo la determinazione Eurostat 2004.

In particolare rispetto a quest'ultimo punto va evidenziato come nell'attuale scenario in cui il settore pubblico è stato interessato da tagli più o meno lineari che hanno inciso fortemente sulla capacità d'investimento della P.A. (si stima che dal 2003 la dotazione di risorse a supporto delle infrastrutture materiali ed immateriali si sia ridotta del 73%), il PPP, essendo ammissibile l'esclusione dal Patto di Stabilità delle spese a questo relative, sta assumendo un ruolo sempre più centrale nell'arsenale a disposizione della P.A. per incidere sul contesto di riferimento.

In tal senso, oltre ad un utilizzo tattico, connesso al superamento dei vincoli di finanza pubblica, per questi strumenti si apre anche una prospettiva maggiormente strategica di utilizzo da parte dell'amministratore pubblico con il fine di promuovere interventi materiali ed immateriali utili alla modernizzazione del paese e alla crescita delle performance del settore pubblico e dei servizi da questo offerti.

In particolare, la possibilità di utilizzare il PF anche nel campo delle infrastrutture immateriali, e, più in generale nel campo dei servizi pubblici e di interesse collettivo, apre un interessante prospettiva di "cambio di passo" nei processi di evoluzione della P.A.

L'introduzione, quindi, della disciplina del project financing di servizi, ovvero dello svolgimento di un servizio pubblico mediante concessione, ammissibile dall'8 giugno 2011 con l'entrata in vigore dell'art 278 del DPR 207/2010, dischiude nuovi ambiti di collaborazione tra pubblico e privato potenzialmente forieri di consistenti innovazioni e di una rilevante crescita di performance nel campo dei servizi pubblici.

4 VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELL'INIZIATIVA

4.1 Main assumption

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

- anno di avvio dell'intervento – 2015;
- durata della concessione – 20 anni;
- anno di termine della concessione – 2034;
- anno di avvio della gestione – 2015;
- tasso di indicizzazione dei prezzi è stato fissato al 1,25% (inflazione tendenziale);
- tasso di remunerazione della liquidità è stato considerato pari allo 0,5%;
- incassi da clienti:
 - per quanto attiene al servizio di accensione votiva annuale, ancorché il pagamento viene gestito in via anticipata si è stimata in termini prudenziali una dilazione di incasso di 5 giorni;
 - per quanto attiene al servizio di accensione occasionale, l'attivazione dello stesso avviene al momento del pagamento ed in tal senso non è stata ipotizzata alcuna dilazione di incasso;
 - per quanto attiene alla gestione dei servizi di riscossione per conto del Comune, il pagamento è stato ipotizzato a 90 giorni,
- pagamento fornitori:
 - mediamente a 30 gg per i fornitori di beni di consumo, al netto del canone concessorio da corrispondere al Comune relativamente al quale non è prevista dilazione;
 - 60 giorni per le manutenzioni straordinarie,

- aliquota IVA su ricavi, 22%;
- aliquota IVA su acquisti, 22%. Sulla base di quanto disposto dalla risoluzione dell'Agenzia delle n. 438/E 2008 si è previsto un assoggettamento ad aliquota Iva ordinaria anche per il canone di concessione da corrispondere al Comune;
- Aliquota IVA su investimenti, 22%. Anche relativamente alle somme da corrispondere in ragione dello stato di consistenza di E.A.V. e SELAV, sulla base di quanto è stato previsto dall'Agenzia delle Entrate in risposta all'istanza di interpello n. 954-403/2010, è stata prevista una aliquota iva del 22%;
- aliquote imposte sul reddito:
 - Ires = 27,5%
 - Irap = 4,97%
- fonti di finanziamento:
 - mezzi propri – 35% dell'investimento;
 - finanziamento senior a M/L termine – 65% dell'investimento con ammortamento in 15 anni di cui 3 (durata dell'intervento) di preammortamento;
 - finanziamento Iva (€ 4.095.027), con rimborso *bullet* al quarto anno;
- Tasso di attualizzazione pari a 6,83%.

Il prospetto che segue sintetizza le principali ipotesi alla base del piano formulato, relative ai primi 10 anni della Concessione (negli anni successivi non sono previste modifiche sostanziali alle ipotesi del piano).

MAIN ASSUMPTION DEL PIANO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
INFORMAZIONI GENERALI SULLA CONCESSIONE										
Anno di avvio della concessione	2015									
Anno di termine della concessione	2034									

MAIN ASUMPTION DEL PIANO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anno di avvio della gestione	2015									
Anno di completamento dei lavori	2015									
ALIQ. FISCALI, COSTO DEL DENARO E TASSI DI ATTUALIZZAZIONE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tasso di inflazione	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Aliquota IRES	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%
Aliquota IRAP	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%
Tasso di attualizzazione VAN	6,83%									
Tasso di attualizzazione LLCR	6,83%									
LIQUIDITA' E MEZZI PROPRI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liquidità finale attesa	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Remunerazione liquidità	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Quota di finanziamento con mezzi propri	35,00%									
Mezzi propri apportati	6.514.816									
Distribuzione temporale apporto	62,00%	38,00%				0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Versamenti capitale sociale	4.039.186	2.475.630	-	-	-	-	-	-	-	-
AREA DEGLI INVESTIMENTI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aliquota iva su "Opere e impianti"	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Aliquota iva su "Altre spese"	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%

MAIN ASUMPTION DEL PIANO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aliquota iva su "Spese tecniche"	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
AREA DEI RICAVI GESTIONALI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aliquota iva su Accensioni votive annuali	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Aliquota iva su Accensioni occasionali	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Aliquota iva su Canone per gestione di servizi di riscossione per conto del Comune	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
AREA DEI COSTI GESTIONALI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aliquota iva su Costi gestionali	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
AREA DEI CREDITI COMMERCIALI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dilazione media incassi su Accensioni votive annuali (gg)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Dilazione media incassi su Accensioni occasionali (gg)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dilazione media incassi su Canone per gestione di servizi di riscossione per conto del Comune (gg)	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
AREA DEI DEBITI COMMERCIALI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dilaz. media pagam. su Materiale di consumo (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilaz. media pagam. su Servizi di gestione locali (condominio, pulizie, ...) (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilaz. media pagam. su Spese parco macchine (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilaz. media pagam. su EDP (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilaz. media pagam. su Altri costi (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilaz. media pagam. su Fitto (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilaz. media pagam. su Energia elettrica di	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00

MAIN ASUMPTION DEL PIANO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
struttura (gg)										
Dilaz. media pagam. su Altre utenze (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilaz. media pagam. su Energia illuminazione votiva (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilaz. media pagam. su Canone concessorio (gg)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dilaz. media pagam. su Consulenze tecniche (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilaz. media pagam. su Consulenze gestionali, legali, lavoro (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilaz. media pagam. su Manutenzione ordinaria (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilaz. media pagam. su MANUTENZIONI STRAORDINARIE (gg)	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
AREA DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
LINEA DI CREDITO PRINCIPALE										
Quota di finanziamento con indebitamento di M/L termine	65,0%									
Importo del finanziamento di M/L termine		12.098.944								
Quota % di erogazione del finanziamento	56,00%	31,00%	13,00%	0,00%						
Erogazioni	6.775.409	3.750.673	1.572.863	-	-					
Tasso di interesse	5,69%									
<i>Euribor 6 mesi</i>	0,185%									
<i>Spread</i>	5,50%									
Durata (anni)	15,00									
Preammortamento (anni)	3,00									
Imposta sostitutiva su finanziamento	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%					
Commissioni di upfront	121.000		-	-	-	-	-	-	-	-
LINEA DI CREDITO IVA										
Ammontare Iva		4.095.027								

MAIN ASUMPTION DEL PIANO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Quota % di erogazione del finanziamento	56,00%	31,00%	13,00%	0,00%	0,00%					
Erogazioni	2.293.215	1.269.458	532.354	-	-					
Tasso di interesse	6,19%									
<i>Euribor 6 mesi</i>	0,185%									
<i>Spread</i>	6,00%									
Durata (anni)	4,00									
Preammortamento (anni)	3,00									
Imposta sostitutiva su finanziamento	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%					
INDEBITAMENTO DI BREVE										
Tasso su indebitamento a breve	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%

Tabella 4 – Principali ipotesi generali 2015-2024

Per quanto attiene il tasso di attualizzazione (del VAN e dell'LLCR) lo stesso è stato calcolato secondo la metodologia del Wacc. Il costo medio ponderato del capitale, o WACC (Weighted Average Cost of Capital), è inteso come il costo che l'azienda deve sostenere per raccogliere risorse finanziarie presso soci e terzi finanziatori. Si tratta di una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito, con "pesi" rappresentati dai mezzi propri e dai debiti finanziari complessivi previsti per il finanziamento dell'operazione.

In particolare per il calcolo del Wacc si è presa come base di riferimento:

- il rendimento del BTP a 30 anni nell'asta di maggio 2014 (vita utile residua 20 anni, coerentemente con la durata della concessione);
- Beta di riferimento pari a 1,5, in ragione di un coefficiente di volatilità ipotizzato superiore a quello mediamente rilevato dai dati di società quotate.

CALCOLO DEL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (WACC)

COST OF DEBT

CALCOLO DEL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (WACC)		
Kd	Costo medio lordo capitale di debito	5,78%
	Costo medio indebitamento M/L termine	5,69%
	Costo medio indebitamento B termine	7,50%
	Incidenza media M/L termine su B/termine	95,00%
t	Aliquota fiscale	32,47%
	IRE	27,50%
	IRAP	4,97%
Kd*(1-t)	COSTO MEDIO NETTO CAPITALE DI DEBITO	3,90%
COST OF EQUITY		
Kf	Rendimento risk free	3,28% Rendimento BTP
MRP	Premio per il rischio aziendale	6,00%
β	Beta	1,50
Ke	COSTO MEDIO CAPITALE DI RISCHIO	12,28%
CALCOLO WACC		
E/(E+D)	Quota capitale proprio	35,00%
D/(E+D)	Quota capitale di debito	65,00%
	COSTO MEDIO PONDERATO DEL CAPITALE (WACC = Weighted Average Cost of Capital)	6,83%

Tabella 5 – Metodologia di calcolo del tasso di attualizzazione

4.2 Ricavi gestionali

Per quanto attiene alle aree di ricavo connesse con la gestione dei servizi le stesse sono riconducibili alle seguenti:

- **Accensioni annuali lampade votive** – la stima in termini di ricavi connessi con il servizio di accensione delle lampade votive è stata effettuata sulla base di:
 - In termini di quantità, numero di lampade rilevato all'interno dei cimiteri oggetto di concessione mediante verifiche effettuate sia sugli impianti attualmente gestiti da SELAV che su quelli gestiti da E.A.V. ed ispezioni visive sulle strutture esistenti. Si stima, quindi, che nei primi anni verranno gestite 275.000 utenze con un calo negli anni successivi ai primi (dal quinto in poi) per effetto sia di un trend di progressiva riduzione della tradizione dell'accensione delle lampade votive, tendenza che è gradualmente emersa in questi anni e si è accentuata con la crisi economica, che del progressivo prevedibile incremento della percentuale di cremazioni con conseguente riduzione del ricorso all'illuminazione votiva. Tale fattore sarà riconducibile a:
 - l'entrata in funzione del crematorio;
 - un prevedibile allineamento culturale del popolo napoletano rispetto a quello di altre aree del territorio nazionale dove si sta maggiormente convergendo verso pratiche alternative alla tradizionale inumazione².

Si è quindi stimato che entro il 14° anno dall'avvio della gestione il numero di utenze gestite scenda nell'ordine del 25% rispetto a quelle inizialmente previste e si attesti su un valore pari a 206.000 unità;

- In termini di prezzi, si stima un livello di tariffe inferiore rispetto a quello mediamente rilevato attualmente nei cimiteri comunali che è pari su base annua a circa 35 Euro. La tariffazione proposta è di 27 Euro/anno + iva in linea con la media delle grandi città italiane comparabili;

² Dall'analisi dei dati relativi alle forme di sepoltura effettuate a Napoli negli ultimi 10 anni deriva che a Napoli, nonostante il constatato netto ridimensionamento a livello nazionale verificato dal Ministero della Sanità, la pratica di sepoltura prevalente resta il sistema di inumazione. Nel corso del decennio questa pratica ha infatti riguardato il 91,7% dei casi; la restante quota è costituita dal sistema di tumulazione e molto bassa, sia in valori assoluti che percentuali, è la quota destinata alla cremazione, pari appena allo 0,5% del totale. In relazione a quest'ultima va tuttavia evidenziato che, è in corso di realizzazione l'impianto di Cremazione, per cui nonostante le difficoltà attuali, si può ipotizzare nel futuro un incremento di questa forma di sepoltura.

- **Accensioni occasionali lampade votive** – Il servizio di accensione lampade Votive Occasionali consiste nell'accendere una o più lampade in occasione di specifiche ricorrenze. Nella prassi dei cimiteri del territorio comunale vengono fatte richieste di accensioni occasionali in alcuni periodi specifici:
 - Grandi Accensioni, per le quali si intendono le maggiori ricorrenze religiose: Santa Pasqua, Commemorazione dei defunti e SS. Natale;
 - Altre Ricorrenze, che si riferiscono alle ricorrenze maggiormente avvertite e richieste dagli utenti ovvero: 31 Dicembre e 1 Gennaio, Epifania, Festa della Mamma e Festa del Papà.

Il dato delle accensioni occasionali è stimato sulla base dell'esperienza della SELAV e del confronto in merito effettuato con la E.A.V. per quanto riguarda le strutture cimiteriali dalla stessa gestite. Nello specifico:

- in termini di quantità, il numero di lampade per le quali viene fatta richiesta di accensione occasionale è corrisponde ad un rapporto di circa 1,10 lampade occasionali per ogni lampada annale accesa, quindi si stimano circa 300.000 lampade;
 - in termini di giorni medi di accensione, nella prassi vengono effettuate accensioni per 8 giornate/anno per ogni lampada (3 giorni a Natale, 2 giorni a Pasqua e 3 giorni nelle ricorrenze di defunti), considerando che per alcune lampade viene fatta una richiesta di accensioni anche per ulteriori ricorrenze mentre per altre le giornate di accensione sono minori. Complessivamente si stimano quindi circa 2.400.000 giorni di accensioni occasionali in ciascun anno;
 - in termini di prezzo, si propone una tariffa di € 1,0 + iva per giorno di accensione occasionale;
- **Canone per gestione di servizi di riscossione per conto del Comune** – come illustrato nelle precedenti pagine il Promotore SELAV si propone di gestire per conto dell'amministrazione comunale le attività necessarie a consentire al Comune la riscossione della tariffa relativa ai servizi per "il giardinaggio e la nettezza delle aree cimiteriali" come previsti dalla lettera d) comma 3 art. 54 del regolamento di polizia mortuaria vigente. La riscossione sarà gestita con sistemi informatici propri del concessionario necessari a costruire una banca dati completa, dettagliata e flessibile, al fine di consentire una rapida rendicontazione delle somme da incassare ed incassate per soddisfare la necessità di estrapolazione di dati statistici ai fini della redazione del bilancio comunale e/o per apportare modifiche dovute ad eventuali variazioni normative. La ditta concessionaria si farà carico di

predisporre, a proprie spese, tutti gli stampati e quanto altro necessario all'espletamento del servizio. La quantificazione dei proventi derivanti dalla gestione del servizio è effettuata sulla base di:

- **Numero di canoni che si prevede vengano riscossi.** La determinazione è effettuata partendo dalle previsioni effettuate dal Comune che al punto 1.a della delibera di Giunta del 17 luglio 2014 quantifica in € 2.500.000 i proventi che stima di acquisire dal servizio. Considerando che, sulla base dell'allegato I della delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 21 giugno 2012 (determinazione delle tariffe dei servizi pubblici a domanda individuale da erogarsi nel Comune di Napoli) al punto 15 viene prevista una tariffa pari a € 9,0 è ipotizzabile ritenere che il comune stimi all'incirca 280.000 canoni da incassare per ciascun anno;
- **Prezzo medio del servizio,** è stato quantificato in € 1,5 + iva, corrispondente a quota parte dei 9,0 Euro incassati dal Comune, che lo stesso dovrà retrocedere al Promotore in ragione del servizio prestato a suo beneficio.

Di seguito di riporta una tabella riepilogativa delle principali ipotesi di vendita e dei ricavi attesi per i primi 10 anni dall'avvio dell'opera (negli anni successivi le variazioni previste sono riconducibili alla sola dinamica inflattiva come in precedenza descritta).

RICAVI GESTIONALI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
BENI DESTINATI ALLA GESTIONE DIRETTA										
Accensioni votive annuali										
Quantità totali	275.000									
Unità di misura	numero									
Prezzo unitario di vendita	27,00									
Quantità vendute annue	275.000	275.000	275.000	275.000	268.100	261.200	254.300	247.400	240.500	233.600
Accensioni occasionali										
Quantità totali	300.000									
Unità di misura	numero									
Numero di giorni di accensione/anno	8,00									
Prezzo unitario per accensione	1,00				60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
Quantità vendute annue	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.340.000	2.280.000	2.220.000	2.160.000	2.100.000	2.040.000
Canone per gestione di servizi di riscossione per conto del Comune										
Quantità totali	280.000									
Unità di misura	numero									
Prezzo unitario di vendita	1,50									
Quantità vendute annue	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000

Tabella 6 – Principali ipotesi di vendita 2015-2024

RICAVI TOTALI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Accensioni votive annuali	7.425.000	7.517.813	7.611.785	7.706.932	7.607.478	7.504.333	7.397.421	7.286.663	7.171.980	7.053.292
Accensioni occasionali	2.400.000	2.430.000	2.460.375	2.491.130	2.459.212	2.426.107	2.391.791	2.356.237	2.319.421	2.281.316
Canone per gestione di servizi di riscossione	420.000	425.250	430.566	435.948	441.397	446.915	452.501	458.157	463.884	469.683
TOTALE RICAVI	10.245.000	10.373.063	10.502.726	10.634.010	10.508.087	10.377.355	10.241.712	10.101.057	9.955.285	9.804.291
y to y		1,25%	1,25%	1,25%	-1,18%	-1,24%	-1,31%	-1,37%	-1,44%	-1,52%

Tabella 7 – Ricavi 2015-2024

4.3 Costi gestionali

I costi di gestione sono stati stimati sulla base dell'evidenza rappresentata dai bilanci di esercizio di analoghe strutture e sulla base dalle aliquote delle imposte locali.

La stima dei costi è stata effettuata nella prospettiva di dimensionare la struttura ed i servizi in maniera tale da assicurare ai cittadini il massimo livello di servizio.

Nell'erogazione del servizio verranno prefissati i seguenti obiettivi di servizio:

- soddisfare le aspettative e le richieste dell'utenza;
- mantenere le massime condizioni di sicurezza all'interno dell'impianto cimiteriale;
- mantenere alla massima efficienza gli impianti tecnologici e controllarne il livello di manutenzione.

In particolare i costi sono riferibili alle seguenti macrocategorie:

- **spese assicurative e di fideiussione:** per oneri fideiussori richiesti dall'articolo 129 D.Lgs. 12-4-2006 n. 163 e premi assicurativi riferiti a polizze assicurative all risk per tutta la durata di concessione aventi ad oggetto le opere oggetto della gestione. La polizza all risk ha un costo stimato di 36.000 Euro/anno per l'intera durata dell'intervento. La Polizza assicurativa ex art. 129 D.Lgs. 12-4-2006 n. 163 è pari al 2,5% del 10% del costo dell'intervento.
- **Servizi di gestione,** sono riferiti a
 - materiale di consumo necessari per effettuare le manutenzioni che, in ragione dell'ammodernamento delle strutture che verrà garantito con l'implementazione dell'intervento, è stimato in riduzione nell'ordine del 40% nel primo anno e di un ulteriore 10% nel secondo anno. I costi per materiali si riferiscono alle specifiche riportate nella tabella che segue;

MATERIALI	Primo anno	Regime (al netto dell'incremento dell'iva)
Materiali di ricambio (lampade incandescenza)	270.000,00	135.000,00
Materiali di ricambio (lampade Led)	27.000,00	13.500,00

MATERIALI	Primo anno	Regime (al netto dell'incremento dell'iva)
Materiali di ricambio (lampade Fluorescenti Ambientali)	40.000,00	20.000,00
Materiale vario	150.000,00	75.000,00
Proiettori esterni a Led	10.000,00	5.000,00
TOTALE	497.000,00	248.500,00

Tabella 8 – Costi per materiali

- Servizi di gestione locali (condominio, pulizie, ...): € 33.000;
 - Spese parco macchine: € 27.000;
 - EDP: € 17.000;
 - Attrezzature per personale tecnico: 43.000;
 - Altri costi: € 95.500,
- **Utenze e fitti**, fa riferimento a:
- l'energia elettrica relativa alle utenze votive. Attualmente il costo delle utenze energetiche per l'intero complesso dei cimiteri oggetto di intervento è pari a €/Mln 1,5. Tale costo è stato determinato sulla base dei dati relativi alle fatture di energia elettrica della E.A.V. per ciascuno dei cimiteri gestiti ed oggetto del presente intervento. Sulla base della documentazione analizzata il consumo medio annuo è stato rilevato in misura pari a 7.000.000 kwh. A fronte degli interventi oggetto del presente documento, si stima di poter **ottenere una riduzione rispetto al livello di consumi attuali nell'ordine del 30%**. Di seguito si riporta un prospetto per il calcolo del costo dell'energia elettrica attuale;

CALCOLO DELL'ENERGIA MEDIA CONSUMATA IN UN ANNO DAGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE DEI CIMITERI DI NAPOLI

Id	Descrizione	Potenza (W)	Q.tà	P tot. (kW)	f.c.	f.u.	ore/g	giorni/anno	Energia/anno (kWh/anno)
U1	lampada Votiva	3	275.000,0	825	1	1	24	365	7.227.000
U2	lampada Occasionale*	3	300.000,0	900	1	1	24	24	518.400
U3	Apparecchio d'illuminazione ambientali	72	20.000,0	1440	0,88	1	10	200	2.534.400
U4	Illuminazione esterna con lampada	40	340,0	13,6	0,9	0,949	8	365	33.918
U5	Impianti di forza motrice di altri sottoservizi			280	0,847	0,847	12	365	879.830
TOTALE ENERGIA ANNUA									11.193.548
S	SIMULAZIONE CALCOLO BOLLETTA ENERGIA	euro/kWh	kWh/anno	Totale costi					
S1	Quota Consumo (media delle te fasce F1,F2,F3)	0,072	11.193.548	€	805.935				
S2	Aliquote varie (art.44,45,46,ecc.)	0,003	11.193.548	€	33.581				
S3	Servizi di rete : quota fissa			€	4.530				
S4	Servizi di rete : quota potenza			€	29.115				
S5	Servizi di rete : quota variabile	0,056	11.193.548	€	626.839				
S6	Imposte erariali (> 200000 kWh)	0,0125	139.919	€	1.749				
T1 TOTALE IMPONIBILE				€ 1.501.748					

* Il piano prevede per gli utenti l'accensione di ciascuna lampada occasionale per 8 giorni/anno. Ai fini della gestione si stima, anche in ragione del numero di accensioni previste e quindi della necessaria organizzazione e gestione del relativo servizio, che le accensioni vengano effettuate il giorno prima di quello richiesto e gli spegnimenti il giorno successivo.

Tabella 9 – Costo energia elettrica

- Fitto: € 35.000;
- Energia elettrica di struttura: € 51.000;
- Altre utenze: € 42.000;
- **Consulenze**, si riferiscono a:
 - Consulenze tecniche: € 134.000;
 - Consulenze gestionali, legali, lavoro: € 30.000,
- **Imposte non sul reddito**, riferite all'imposta sostitutiva su fin. m/l termine pari allo 0,25% del debito contratto.
- **Canone concessorio**, da riconoscere da parte del Promotore all'Amministrazione comunale determinato in misura pari a **€/Mln 3,6 per anno**. Tale canone è coerente (superiore del 20%) rispetto a quello (€/Mln 3,0) previsto dall'Amministrazione comunale come rilevabile dal punto 1.a della delibera di Giunta del 17 luglio 2014 (in allegato);
- **Manutenzioni:**

- ordinaria in particolare relativamente alle cabine elettriche;

MANUTENZIONI ORDINARIE	Quantità	Costo unitario	Costo totale
Verifiche periodiche cabine elettriche	8,00	1.000,00	8.000,00
Per manutenzione Cabine elettriche	12,00	1.700,00	20.400,00
TOTALE	20,00		28.400,00

Tabella 10 – Costo Manutenzioni

- straordinaria pari al 3,0% delle opere non trasferite nell'anno 2025.
- **personale** – a regime si prevede di impiegare 40 addetti di cui 10 con mansioni amministrative relativamente all'attività di gestione e coordinamento svolta dal promotore ed i restanti 30 per la gestione del servizio nei cimiteri oggetto dell'intervento. In particolare:

- si considera di dover impiegare per gli 8 cimiteri limitrofi 10 operai e 10 impiegati che garantiranno la presenza per i sette giorni lavorativi. Gli stessi addetti andranno a svolgere tutte le attività di ordinaria amministrazione e cioè:
 - Attività di sportello e incassi;
 - Gestione nuovi contratti;
 - Prove strumentali;
 - Manutenzione ordinaria e ambientale;
 - Ispezione visiva (riscontri);
- Relativamente al complesso cimiteriale di Poggioreale, per poter garantire gli standard qualitativi desiderati, dovranno essere previsti 5 impiegati e 5 operai che garantiranno la presenza per i sette giorni lavorativi. Gli stessi addetti andranno a svolgere tutte le attività di ordinaria amministrazione consistenti nelle seguenti:
 - Attività di sportello e incassi;
 - Gestione nuovi contratti;
 - Prove strumentali;
 - Manutenzione ordinaria e ambientale;
 - Ispezione visiva (riscontri).

SPECIFICA PERSONALE IMPIEGATO	numero addetti	ore di lavoro unitarie	Ore di lavoro totali/anno	Costo orario (€/ora)	Costo totale annuo (€)
Personale addetto ai cimiteri minori - OPERAI	10,00	1.750,00	17.500,00	19,00	332.500
Personale addetto ai cimiteri minori - IMPIEGATI	10,00	1.750,00	17.500,00	23,00	402.500
Personale addetto al parco cimiteriale di Poggioreale - OPERAI	5,00	1.750,00	8.750,00	19,00	166.250

SPECIFICA PERSONALE IMPIEGATO	numero addetti	ore di lavoro unitarie	Ore di lavoro totali/anno	Costo orario (€/ora)	Costo totale annuo (€)
Personale addetto al parco cimiteriale di Poggioreale - IMPIEGATI	5,00	1.750,00	8.750,00	23,00	201.250
TOTALE	30,00		52.500,00		1.102.500

Tabella 11 – Riepilogo addetti previsti

SPECIFICA MANSIONI PREVISTE PER PERSONALE OPERAIO	Ore di lavoro	Numero addetti
Attivazione nuovi Contratti	4.400,00	3,00
Prove strumentali	3.500,00	2,00
Manutenzione Ordinaria	5.300,00	3,00
Manutenzione Ordinaria Illuminazione Ambientale	2.600,00	1,00
Ispezioni Visive	3.500,00	2,00
Luci Occasionali	6.950,00	4,00
TOTALE	26.250,00	15,00

Tabella 12 – Specifica delle mansioni previste per personale operaio

In questa sede si definiscono anche le modalità di calcolo dei costi relativi a:

- **ammortamenti** – si calcolano in misura proporzionale alla durata della concessione (20 anni) a partire dalla fine del secondo anno in corrispondenza della conclusione della gran parte delle opere ;
- **oneri finanziari**
 - su indebitamento di M/L termine



- *senior debt*: finanziamento dell'investimento avviene tramite apporto di mezzi propri nella misura del 35% dell'investimento e di debito nella misura del 65% (€ 12.098.944). Gli oneri finanziari sono suddivisi in una quota di oneri relativi al periodo di pre-ammortamento del finanziamento (e sostenuti prima dell'entrata in funzione della struttura), capitalizzati per l'intera durata della concessione, ed una quota di oneri finanziari non capitalizzati. Il tasso di interesse ipotizzato è pari a Euribor 6 mesi + 5,50% di spread. Il rimborso avviene in 15 anni (di cui 3 di preammortamento) a rate costanti.
- Linea Iva: a copertura degli esborsi Iva (€ 4.095.027) con rimborso *bullet* al quarto anno. Il tasso è stimato in misura pari all'euribor a 6 mesi più spread al 6,0%.
 - oneri finanziari su indebitamento di breve termine – stimati applicando un tasso di interesse del 7,5% all'indebitamento bancario di breve termine.

Nel prospetto che segue si riporta la dinamica nel periodo 2015-2024 dei costi di gestione caratteristici attesi. L'andamento dei costi è condizionato, come nel caso dei ricavi e come meglio illustrato nel seguito, dalla **dinamica inflattiva ad un tasso tendenziale del 1,25% annuo**.

COSTI GESTIONALI		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
FIDEJUSSIONI E ASSICURAZIONI		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Polizza assicurativa all risk		36.000	36.450	36.906	37.367	37.834	38.307	38.786	39.271	39.761	40.259	
Polizza ass. ex art. 129 D.Lgs. 12-4-2006 n. 163		47.000	47.000	47.000								
Costo fidejussioni e assicurazioni		83.000	83.450	83.906	37.367	37.834	38.307	38.786	39.271	39.761	40.259	
COSTI DI GESTIONE	Costo all'anno di avvio della gestione	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Servizi di gestione												
Materiale di consumo		497.000	497.000	301.928	251.606	254.751	257.936	261.160	264.424	267.730	271.076	274.465

COSTI GESTIONALI		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Servizi di gestione locali (condominio, pulizie, ...)	33.000	33.000	33.413	33.830	34.253	34.681	35.115	35.554	35.998	36.448	36.904
Spese parco macchine	27.000	27.000	27.338	27.679	28.025	28.376	28.730	29.089	29.453	29.821	30.194
EDP	17.000	17.000	17.213	17.428	17.646	17.866	18.089	18.316	18.544	18.776	19.011
Attrezzature per personale tecnico	43.000	43.000	43.538	44.082	44.633	45.191	45.756	46.327	46.907	47.493	48.087
Altri costi	95.500	95.500	96.694	97.902	99.126	100.365	101.620	102.890	104.176	105.478	106.797
TOTALE SERVIZI DI GESTIONE	712.500	712.500	520.121	472.527	478.434	484.414	490.470	496.600	502.808	509.093	515.457
Utenze e fitti											
Fitto	35.000	35.000	35.438	35.880	36.329	36.783	37.243	37.708	38.180	38.657	39.140
Energia elettrica di struttura	51.000	51.000	51.638	52.283	52.937	53.598	54.268	54.947	55.633	56.329	57.033
Altre utenze	42.000	42.000	42.525	43.057	43.595	44.140	44.691	45.250	45.816	46.388	46.968
Energia illuminazione votiva	1.500.000	1.500.000	1.290.938	1.063.125	1.076.414	1.089.869	1.103.493	1.117.286	1.131.252	1.145.393	1.159.710
TOTALE UTENZE	1.628.000	1.628.000	1.420.538	1.194.345	1.209.274	1.224.390	1.239.695	1.255.191	1.270.881	1.286.767	1.302.852
Consulenze											
Consulenze tecniche	134.000	134.000	135.675	137.371	139.088	140.827	142.587	144.369	146.174	148.001	149.851
Consulenze gestionali, legali, lavoro	30.000	30.000	30.375	30.755	31.139	31.528	31.922	32.321	32.726	33.135	33.549
TOTALE CONSULENZE	164.000	164.000	166.050	168.126	170.227	172.355	174.509	176.691	178.899	181.136	183.400
Imposte non sul reddito											
Imposta sostitutiva su fin. m/l termine		22.672	12.550	5.263	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE IMPOSTE	-	22.672	12.550	5.263	-						
Canone concessorio											
Canone Comune	3.600.000	3.600.000	3.645.000	3.690.563	3.736.695	3.783.403	3.830.696	3.878.579	3.927.062	3.976.150	4.025.852
TOTALE CANONE CONCESSORIO	3.600.000	3.600.000	3.645.000	3.690.563	3.736.695	3.783.403	3.830.696	3.878.579	3.927.062	3.976.150	4.025.852
Manutenzione ordinaria	28.400	28.400	28.755	29.114	29.478	29.847	30.220	30.598	30.980	31.367	31.759
COSTI TOTALI DI GESTIONE		6.155.572	5.793.014	5.559.938	5.624.108	5.694.410	5.765.590	5.837.660	5.910.631	5.984.513	6.059.320

COSTI GESTIONALI		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
PERSONALE	Costo all'anno di avvio della gestione	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
n. addetti		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Costo medio addetto	37.625,00	37.625,00	38.095,31	38.571,50	39.053,65	39.541,82	40.036,09	40.536,54	41.043,25	41.556,29	42.075,74
COSTO TOTALE DEL PERSONALE		1.505.000	1.523.813	1.542.860	1.562.146	1.581.673	1.601.444	1.621.462	1.641.730	1.662.252	1.683.030
MANUTENZIONI STRAORDINARIE		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Valore opere non trasferite		13.161.760									
Costo % su opere non trasferite		3,00%									
COSTO MANUTENZIONI STRAORDINARIE											
		Numero addetti									
	Costo medio annuo	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Personale addetto ai cimiteri minori - OPERAI	33.250,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Personale addetto ai cimiteri minori - IMPIEGATI	40.250,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Personale addetto al parco cimiteriale di Poggioreale - OPERAI	33.250,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Personale addetto al parco cimiteriale di Poggioreale - IMPIEGATI	40.250,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Personale amministrativo e gestionale	40.250,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
TOTALE		40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Costo medio reale		37.625,0	37.625,0	37.625,0	37.625,0	37.625,0	37.625,0	37.625,0	37.625,0	37.625,0	37.625,0

Tabella 13 – Costi di gestione 2015-2024

4.4 Risultati economico finanziari attesi

4.4.1 Conto Economico Previsionale

Preliminarmente alla lettura del Conto Economico previsionale si riportano alcune annotazioni:

- ai fini Ires le perdite pregresse dei primi anni sono portate a nuovo a deduzione degli utili degli anni successivi;
- si sono capitalizzati gli oneri finanziari sul finanziamento da stipularsi e sostenuti nel periodo di preammortamento;
- l'investimento previsto viene ammortizzato proporzionalmente alla durata della concessione (20 anni) a partire dall'anno di avvio della gestione;

Nelle pagine che seguono si riporta il conto economico previsionale atteso, sviluppato sulla base delle ipotesi realizzative e gestionali illustrate nelle precedenti sezioni del documento.

CONTO ECONOMICO										
VALORE DELLA PRODUZIONE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
RICAVI DI VENDITA	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TOTALE RICAVI DI VENDITA	10.245.000	10.373.063	10.502.726	10.634.010	10.508.087	10.377.355	10.241.712	10.101.057	9.955.285	9.804.291
y to y		1,25%	1,25%	1,25%	-1,18%	-1,24%	-1,31%	-1,37%	-1,44%	-1,52%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	10.245.000	10.373.063	10.502.726	10.634.010	10.508.087	10.377.355	10.241.712	10.101.057	9.955.285	9.804.291
COSTI DI GESTIONE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Costo fidejussioni e assicurazioni	83.000	83.450	83.906	37.367	37.834	38.307	38.786	39.271	39.761	40.259
Servizi di gestione	712.500	520.121	472.527	478.434	484.414	490.470	496.600	502.808	509.093	515.457
Utenze e fitti	1.628.000	1.420.538	1.194.345	1.209.274	1.224.390	1.239.695	1.255.191	1.270.881	1.286.767	1.302.852
Consulenze	164.000	166.050	168.126	170.227	172.355	174.509	176.691	178.899	181.136	183.400
Imposte non sul reddito	22.672	12.550	5.263	-	-	-	-	-	-	-
Canone concessorio	3.600.000	3.645.000	3.690.563	3.736.695	3.783.403	3.830.696	3.878.579	3.927.062	3.976.150	4.025.852
Manutenzione ordinaria	28.400	28.755	29.114	29.478	29.847	30.220	30.598	30.980	31.367	31.759
Costo del personale	1.505.000	1.523.813	1.542.860	1.562.146	1.581.673	1.601.444	1.621.462	1.641.730	1.662.252	1.683.030
TOTALE COSTI DI GESTIONE	7.743.572	7.400.277	7.186.704	7.223.621	7.313.917	7.405.340	7.497.907	7.591.631	7.686.526	7.782.608
y to y		-4,43%	-2,89%	0,51%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
MARGINE OPERATIVO LORDO	2.501.428	2.972.786	3.316.022	3.410.389	3.194.171	2.972.014	2.743.805	2.509.426	2.268.759	2.021.683
y to y		18,84%	11,55%	2,85%	-6,34%	-6,96%	-7,68%	-8,54%	-9,59%	-10,89%
AMMORTAMENTI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ammortamento investimento	-	979.672	979.672	979.672	979.672	979.672	979.672	979.672	979.672	979.672
Ammortamento manutenzioni straordinarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamento interessi capitalizzati	19.259	19.259	19.259	19.259	19.259	19.259	19.259	19.259	19.259	19.259
Ammortamento altri costi (commissioni upfront)	-	6.368	6.368	6.368	6.368	6.368	6.368	6.368	6.368	6.368
TOTALE AMMORTAMENTI	19.259	1.005.299	1.005.299	1.005.299						
REDDITO OPERATIVO	2.482.169	1.967.487	2.310.723	2.405.089	2.188.872	1.966.715	1.738.506	1.504.127	1.263.460	1.016.384
y to y		-20,74%	17,45%	4,08%	-8,99%	-10,15%	-11,60%	-13,48%	-16,00%	-19,56%
GESTIONE FINANZIARIA	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Oneri finanziari su indebitamento di M/L (-)	-	598.408	687.825	687.825	646.297	602.408	556.024	507.003	455.196	400.443
Oneri finanziari su Linea IVA (-)	-	141.835	220.351	253.277	253.277	-	-	-	-	-
Proventi finanziari (+)	14.861	23.241	37.135	29.321	35.191	39.987	46.850	47.783	52.298	52.062
Oneri finanziari su indebitamento di breve (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	- 126.975	- 795.518	- 903.967	- 911.782	- 611.106	- 562.421	- 509.175	- 459.220	- 402.898	- 348.381
y to y		526,52%	13,63%	0,86%	-32,98%	-7,97%	-9,47%	-9,81%	-12,26%	-13,53%
RISULTATO ANTE IMPOSTE	2.355.195	1.171.968	1.406.756	1.493.308	1.577.765	1.404.294	1.229.331	1.044.907	860.562	668.003
y to y		-50,24%	20,03%	6,15%	5,66%	-10,99%	-12,46%	-15,00%	-17,64%	-22,38%
IRES	- 647.679	- 322.291	- 386.858	- 410.660	- 433.885	- 386.181	- 338.066	- 287.349	- 236.655	- 183.701
IRAP	- 198.162	- 173.518	- 191.523	- 197.172	- 187.396	- 177.337	- 166.990	- 156.349	- 145.408	- 134.161
Imposte	- 845.841	- 495.809	- 578.381	- 607.831	- 621.282	- 563.518	- 505.056	- 443.698	- 382.062	- 317.862
Utile/perdita	1.509.354	676.160	828.375	885.477	956.484	840.776	724.275	601.208	478.500	350.142
y to y		-55,20%	22,51%	6,89%	8,02%	-12,10%	-13,86%	-16,99%	-20,41%	-26,83%
Utile/perdita progressiva	1.509.354	2.185.513	3.013.888	3.899.365	4.855.849	5.696.624	6.420.899	7.022.107	7.500.607	7.850.749

Tabella 14 – Conto Economico previsionale 2015-2024

CONTO ECONOMICO										
VALORE DELLA PRODUZIONE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
RICAVI DI VENDITA	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
TOTALE RICAVI DI VENDITA	9.647.967	9.486.202	9.318.885	9.145.904	9.260.228	9.375.981	9.493.180	9.611.845	9.731.993	9.853.643
y to y	-1,59%	-1,68%	-1,76%	-1,86%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	9.647.967	9.486.202	9.318.885	9.145.904	9.260.228	9.375.981	9.493.180	9.611.845	9.731.993	9.853.643
COSTI DI GESTIONE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Costo fidejussioni e assicurazioni	40.762	41.271	41.787	42.310	42.838	43.374	43.916	44.465	45.021	45.584
Servizi di gestione	521.900	528.424	535.029	541.717	548.488	555.344	562.286	569.315	576.431	583.637
Utenze e fitti	1.319.137	1.335.627	1.352.322	1.369.226	1.386.341	1.403.671	1.421.217	1.438.982	1.456.969	1.475.181
Consulenze	185.692	188.014	190.364	192.743	195.153	197.592	200.062	202.563	205.095	207.658
Imposte non sul reddito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canone concessorio	4.076.175	4.127.127	4.178.716	4.230.950	4.283.837	4.337.385	4.391.602	4.446.497	4.502.079	4.558.355
Manutenzione ordinaria	32.156	32.558	32.965	33.377	33.795	34.217	34.645	35.078	35.516	35.960
Costo del personale	1.704.068	1.725.368	1.746.936	1.768.772	1.790.882	1.813.268	1.835.934	1.858.883	1.882.119	1.905.645
TOTALE COSTI DI GESTIONE	7.879.891	7.978.389	8.078.119	8.179.096	8.281.334	8.384.851	8.489.662	8.595.782	8.703.230	8.812.020
y to y	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.768.076	1.507.813	1.240.766	966.808	978.894	991.130	1.003.519	1.016.063	1.028.764	1.041.623
y to y	-12,54%	-14,72%	-17,71%	-22,08%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
AMMORTAMENTI	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ammortamento investimento	979.672	979.672	979.672	979.672	979.672	979.672	979.672	979.672	979.672	979.672
Ammortamento manutenzioni straordinarie	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700
Ammortamento interessi capitalizzati	19.259	19.259	19.259	19.259	19.259	19.259	19.259	19.259	19.259	19.259
Ammortamento altri costi (commissioni upfront)	6.368	6.368	6.368	6.368	6.368	6.368	6.368	6.368	6.368	6.368
TOTALE AMMORTAMENTI	1.049.999									
REDDITO OPERATIVO	718.077	457.813	190.767	- 83.191	- 71.106	- 58.869	- 46.480	- 33.936	- 21.236	- 8.376
y to y	-29,35%	-36,24%	-58,33%	-143,61%	-14,53%	-17,21%	-21,05%	-26,99%	-37,43%	-60,56%
GESTIONE FINANZIARIA	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Oneri finanziari su indebitamento di M/L (-)	- 342.577	- 281.422	- 216.790	- 148.483	- 76.294	-	-	-	-	-
Oneri finanziari su Linea IVA (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Proventi finanziari (+)	52.286	50.479	49.841	47.127	45.164	49.617	54.472	59.405	64.417	69.511
Oneri finanziari su indebitamento di breve (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	- 290.291	- 230.942	- 166.948	- 101.356	- 31.129	49.617	54.472	59.405	64.417	69.511
y to y	-16,67%	-20,44%	-27,71%	-39,29%	-69,29%	-259,39%	9,78%	9,06%	8,44%	7,91%
RISULTATO ANTE IMPOSTE	427.786	226.871	23.819	- 184.547	- 102.235	- 9.252	7.991	25.468	43.182	61.135
y to y	-35,96%	-46,97%	-89,50%	-874,79%	-44,60%	-90,95%	-186,37%	218,70%	69,55%	41,58%
IRES	- 117.641	- 62.390	- 6.550	-	-	-	-	-	-	-
IRAP	- 120.381	- 108.504	- 96.304	- 83.773	- 85.473	- 87.194	- 88.936	- 90.700	- 92.486	- 94.294
Imposte	- 238.022	- 170.894	- 102.854	- 83.773	- 85.473	- 87.194	- 88.936	- 90.700	- 92.486	- 94.294
Utile/perdita	189.764	55.977	- 79.035	- 268.320	- 187.708	- 96.446	- 80.944	- 65.232	- 49.304	- 33.159
y to y	-45,80%	-70,50%	-241,19%	239,50%	-30,04%	-48,62%	-16,07%	-19,41%	-24,42%	-32,75%
Utile/perdita progressiva	8.040.513	8.096.490	8.017.455	7.749.135	7.561.427	7.464.981	7.384.037	7.318.805	7.269.501	7.236.342

Tabella 15 – Conto Economico previsionale 2025-2034

4.4.2 Stato Patrimoniale previsionale

È stato costruito lo stato patrimoniale per tutta la durata dell'iniziativa, tenendo conto degli impieghi e delle relative fonti di copertura. In particolare, come già anticipato è previsto un investimento di € **18.613.760** (con un esborso complessivo di € **22.708.787** comprensivi di Iva).

L'elaborazione dei dati evidenzia, dal punto di vista dell'equilibrio finanziario, la capacità di generare, per ogni esercizio, un volume di risorse finanziarie tali da consentire di fronteggiare l'ammontare degli esborsi monetari connessi ai costi di gestione ed al rimborso dei finanziamenti ottenuti.

STATO PATRIMONIALE A LIQUIDITA' ED ESIGIBILITA' CRESCENTI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ATTIVO										
IMMOBILIZZAZIONI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Investimento lordo	10.578.504	16.390.131	18.613.760	18.613.760	18.613.760	18.613.760	18.613.760	18.613.760	18.613.760	18.613.760
Fondo amm.to di fine periodo	-	979.672	1.959.343	2.939.015	3.918.686	4.898.358	5.878.029	6.857.701	7.837.373	8.817.044
Investimento netto	10.578.504	15.410.460	16.654.417	15.674.745	14.695.074	13.715.402	12.735.731	11.756.059	10.776.387	9.796.716
Interessi capitalizzati	385.182	385.182	385.182	385.182	385.182	385.182	385.182	385.182	385.182	385.182
Fondo amm.to di fine periodo	-	19.259	38.518	57.777	77.036	96.295	115.555	134.814	154.073	173.332
Interessi capitalizzati netti	365.923	346.664	327.405	308.146	288.886	269.627	250.368	231.109	211.850	192.591
Altri costi capitalizzati	121.000	121.000	121.000	121.000	121.000	121.000	121.000	121.000	121.000	121.000
Fondo amm.to di fine periodo	-	6.368	12.737	19.105	25.474	31.842	38.211	44.579	50.947	57.316
Altri costi capitalizzati netti	121.000	114.632	108.263	101.895	95.526	89.158	82.789	76.421	70.053	63.684
Manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo amm.to di fine periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzione straordinaria netta	-									
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI NETTE	11.065.427	15.871.755	17.090.085	16.084.786	15.079.486	14.074.187	13.068.888	12.063.589	11.058.290	10.052.991
RIMANENZE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TOTALE RIMANENZE	-									
CREDITI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Crediti commerciali netti	250.434	253.565	256.734	259.943	259.921	259.857	259.750	259.601	259.407	259.168
Iva a credito	1.728.274	2.182.747	1.670.877	103.109	104.398	105.702	107.024	108.362	109.716	111.088
TOTALE CREDITI	1.978.708	2.786.344	1.927.611	363.052	364.318	423.322	366.774	429.320	369.123	434.456
LIQUIDITA'	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Disponibilità liquide	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Titoli	2.952.135	4.628.141	7.407.062	5.844.159	7.018.167	7.977.349	9.349.901	9.536.642	10.439.563	10.392.388
Indebitamento vs banche a breve	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE LIQUIDITA'	2.972.135	4.648.141	7.427.062	5.864.159	7.038.167	7.997.349	9.369.901	9.556.642	10.459.563	10.412.388
TOTALE ATTIVO	16.016.271	23.306.239	26.444.758	22.311.996	22.481.972	22.494.859	22.805.564	22.049.551	21.886.976	20.899.835

PASSIVO										
PATRIMONIO NETTO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Capitale sociale	4.039.186	6.514.816	6.514.816	6.514.816	6.514.816	6.514.816	6.514.816	6.514.816	6.514.816	6.514.816
Riserva facoltativa		1.509.354	2.185.513	3.013.888	3.899.365	4.855.849	5.696.624	6.420.899	7.022.107	7.500.607
Risultato d'esercizio	1.509.354	676.160	828.375	885.477	956.484	840.776	724.275	601.208	478.500	350.142
TOTALE PATRIMONIO NETTO	5.548.540	8.700.329	9.528.704	10.414.181	11.370.665	12.211.440	12.935.715	13.536.923	14.015.423	14.365.565
LINEE DI CREDITO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Finanziamento bancario di lungo termine	6.775.409	10.526.081	12.098.944	11.368.460	10.596.449	9.780.548	8.918.263	8.006.958	7.043.845	6.025.979
Finanziamento Iva	2.293.215	3.562.674	4.095.027	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE LINEE DI CREDITO	9.068.624	14.088.755	16.193.971	11.368.460	10.596.449	9.780.548	8.918.263	8.006.958	7.043.845	6.025.979
DEBITI VERSO L'ERARIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Iva a debito	187.825	190.173	192.550	194.957	192.648	190.252	187.765	185.186	182.514	179.745
Debiti tributari	845.841	-	228.349	29.450	13.450	-	447.293	-	320.704	-
TOTALE DEBITI VERSO L'ERARIO	1.033.666	190.173	420.899	224.407	206.099	190.252	635.058	185.186	503.218	179.745
DEBITI COMMERCIALI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Debiti netti verso fornitori beni di investimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti per spese di gestione	246.824	206.882	179.582	181.827	184.100	186.401	188.731	191.090	193.479	195.897
Debiti vs dipendenti	115.769	117.216	118.682	120.165	121.667	123.188	124.728	126.287	127.866	129.464
TOTALE DEBITI COMMERCIALI	365.441	326.982	301.183	304.948	308.760	312.619	316.527	320.484	324.490	328.546
TOTALE PASSIVO	16.016.271	23.306.239	26.444.758	22.311.996	22.481.972	22.494.859	22.805.564	22.049.551	21.886.976	20.899.835

Tabella 16 – Stato Patrimoniale previsionale 2015-2024

STATO PATRIMONIALE A LIQUIDITA' ED ESIGIBILITA' CRESCENTI	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ATTIVO										
IMMOBILIZZAZIONI	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Investimento lordo	18.613.760	18.613.760	18.613.760	18.613.760	18.613.760	18.613.760	18.613.760	18.613.760	18.613.760	18.613.760
Fondo amm.to di fine periodo	- 9.796.716	- 10.776.387	- 11.756.059	- 12.735.731	- 13.715.402	- 14.695.074	- 15.674.745	- 16.654.417	- 17.634.088	- 18.613.760
Investimento netto	8.817.044	7.837.373	6.857.701	5.878.029	4.898.358	3.918.686	2.939.015	1.959.343	979.672	0
Interessi capitalizzati	385.182	385.182	385.182	385.182	385.182	385.182	385.182	385.182	385.182	385.182
Fondo amm.to di fine periodo	- 211.850	- 231.109	- 250.368	- 269.627	- 288.886	- 308.146	- 327.405	- 346.664	- 365.923	- 385.182
Interessi capitalizzati netti	173.332	154.073	134.814	115.555	96.295	77.036	57.777	38.518	19.259	-
Altri costi capitalizzati	121.000	121.000	121.000	121.000	121.000	121.000	121.000	121.000	121.000	121.000
Fondo amm.to di fine periodo	- 63.684	- 70.053	- 76.421	- 82.789	- 89.158	- 95.526	- 101.895	- 108.263	- 114.632	- 121.000
Altri costi capitalizzati netti	57.316	50.947	44.579	38.211	31.842	25.474	19.105	12.737	6.368	-
Manutenzione straordinaria	447.000	447.000	447.000	447.000	447.000	447.000	447.000	447.000	447.000	447.000
Fondo amm.to di fine periodo	- 44.700	- 89.400	- 134.100	- 178.800	- 223.500	- 268.200	- 312.900	- 357.600	- 402.300	- 447.000
Manutenzione straordinaria netta	402.300	357.600	312.900	268.200	223.500	178.800	134.100	89.400	44.700	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI NETTE	9.449.992	8.399.993	7.349.994	6.299.995	5.249.995	4.199.996	3.149.997	2.099.998	1.049.999	0
RIMANENZE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
TOTALE RIMANENZE	-									
CREDITI	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Crediti commerciali netti	258.882	258.549	258.167	257.734	260.956	264.218	267.521	270.865	274.251	277.679
Iva a credito	112.476	113.882	115.306	116.747	118.206	119.684	121.180	122.695	124.228	125.781
TOTALE CREDITI	371.358	439.559	373.472	393.562	379.162	383.902	388.701	393.559	398.479	403.460
LIQUIDITA'	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Disponibilità liquide	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Titoli	10.437.224	10.075.839	9.948.239	9.405.368	9.012.848	9.903.483	10.874.333	11.860.919	12.863.455	13.882.159
Indebitamento vs banche a breve	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE LIQUIDITA'	10.457.224	10.095.839	9.968.239	9.425.368	9.032.848	9.923.483	10.894.333	11.880.919	12.883.455	13.902.159
TOTALE ATTIVO	20.278.574	18.935.391	17.691.705	16.118.925	14.662.006	14.507.381	14.433.031	14.374.477	14.331.933	14.305.619

PASSIVO										
PATRIMONIO NETTO	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Capitale sociale	6.514.816	6.514.816	6.514.816	6.514.816	6.514.816	6.514.816	6.514.816	6.514.816	6.514.816	6.514.816
Riserva facoltativa	7.850.749	8.040.513	8.096.490	8.017.455	7.749.135	7.561.427	7.464.981	7.384.037	7.318.805	7.269.501
Risultato d'esercizio	189.764	55.977	- 79.035	- 268.320	- 187.708	- 96.446	- 80.944	- 65.232	- 49.304	- 33.159
TOTALE PATRIMONIO NETTO	14.555.329	14.611.306	14.532.271	14.263.951	14.076.243	13.979.797	13.898.853	13.833.621	13.784.317	13.751.158
LINEE DI CREDITO	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Finanziamento bancario di lungo termine	4.950.247	3.813.360	2.611.841	1.342.015	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Iva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE LINEE DI CREDITO	4.950.247	3.813.360	2.611.841	1.342.015	-	-	-	-	-	-
DEBITI VERSO L'ERARIO	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Iva a debito	176.879	173.914	170.846	167.675	169.771	171.893	174.042	176.217	178.420	180.650
Debiti tributari	173.821	-	35.726	-	66.392	1.721	1.742	1.764	1.786	1.808
TOTALE DEBITI VERSO L'ERARIO	350.700	173.914	206.572	167.675	236.163	173.614	175.784	177.981	180.206	182.459
DEBITI COMMERCIALI	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Debiti netti verso fornitori beni di investimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti per spese di gestione	198.346	200.825	203.336	205.877	208.451	211.057	213.695	216.366	219.071	221.809
Debiti vs dipendenti	131.082	132.721	134.380	136.059	137.760	139.482	141.226	142.991	144.778	146.588
TOTALE DEBITI COMMERCIALI	422.298	336.811	341.021	345.284	349.600	353.970	358.394	362.874	367.410	372.003
TOTALE PASSIVO	20.278.574	18.935.391	17.691.705	16.118.925	14.662.006	14.507.381	14.433.031	14.374.477	14.331.933	14.305.619

Tabella 17 - Stato Patrimoniale previsionale 2025-2034

4.4.3 Cash Flow statement

Il Cash flow statement contrappone alle uscite per investimento le entrate da disinvestimento e da gestione delle attività correlate per arrivare a definire la copertura del rimanente fabbisogno. Si sottolinea in via preliminare rispetto alle osservazioni riportate nel seguito, il buon livello di flussi finanziari attesi con l'iniziativa in commento.

Nelle pagine che seguono si riporta il cash flow statement dell'iniziativa per il periodo in esame.

CASH FLOW STATEMENT										
CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Margine operativo lordo	2.501.428	2.972.786	3.316.022	3.410.389	3.194.171	2.972.014	2.743.805	2.509.426	2.268.759	2.021.683
<i>Ricavi di vendita (+)</i>	10.245.000	10.373.063	10.502.726	10.634.010	10.508.087	10.377.355	10.241.712	10.101.057	9.955.285	9.804.291
<i>Costo fidejussioni e assicurazioni (-)</i>	83.000	83.450	83.906	37.367	37.834	38.307	38.786	39.271	39.761	40.259
<i>Servizi di gestione (-)</i>	712.500	520.121	472.527	478.434	484.414	490.470	496.600	502.808	509.093	515.457
<i>Canone concessorio (-)</i>	3.600.000	3.645.000	3.690.563	3.736.695	3.783.403	3.830.696	3.878.579	3.927.062	3.976.150	4.025.852
<i>Utenze e fitti (-)</i>	1.628.000	1.420.538	1.194.345	1.209.274	1.224.390	1.239.695	1.255.191	1.270.881	1.286.767	1.302.852
<i>Consulenze (-)</i>	164.000	166.050	168.126	170.227	172.355	174.509	176.691	178.899	181.136	183.400
<i>Imposte non sul reddito (-)</i>	22.672	12.550	5.263	-	-	-	-	-	-	-
<i>Manutenzione ordinaria (-)</i>	28.400	28.755	29.114	29.478	29.847	30.220	30.598	30.980	31.367	31.759
<i>Costo del personale (-)</i>	1.505.000	1.523.813	1.542.860	1.562.146	1.581.673	1.601.444	1.621.462	1.641.730	1.662.252	1.683.030
Uscite per Imposte	-	1.691.682	-	806.730	637.282	634.732	-	952.350	-	702.767
Variazione CCN commerciale	115.007	41.590	28.968	556	3.835	3.924	4.014	4.106	4.200	4.295
<i>Acconti (+)/Caparre(+)/ Crediti commerciali (-)</i>	250.434	3.130	3.170	3.209	23	64	106	149	194	239
<i>Debiti correnti</i>	365.441	38.459	25.799	3.765	3.812	3.859	3.908	3.957	4.006	4.056
TOTALE CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE	2.616.436	1.239.515	3.287.054	2.604.214	2.560.724	2.341.206	2.747.819	1.561.182	2.272.959	1.323.212
Uscite per investimenti (netto iva)	- 10.578.504	- 5.811.627	- 2.223.629	-	-	-	-	-	-	-
<i>Uscite su SAL</i>	- 10.578.504	- 5.811.627	- 2.223.629	-	-	-	-	-	-	-
Iva su investimenti	- 2.327.271	- 1.278.558	- 489.198	-	-	-	-	-	-	-
Variazione saldo Iva	786.822	826.433	1.003.446	1.570.175	3.597	3.702	3.808	3.916	4.027	4.140
Variazione manutenzioni straordinarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OPERATING FREE CASH FLOW	- 9.502.518	- 5.024.238	1.577.672	4.174.389	2.557.126	2.337.504	2.744.011	1.557.266	2.268.932	1.319.072
VARIAZIONI P.N. E MEDIO TERMINE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Variazioni monetarie patrimonio netto	4.039.186	2.475.630	-	-	-	-	-	-	-	-
Debt service Finanziamento principale	6.390.227	3.152.265	885.038	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309
<i>Accensione finanziamento principale</i>	6.775.409	3.750.673	1.572.863	-	-	-	-	-	-	-
<i>Rimborso finanziamento principale</i>	-	-	-	730.484	772.012	815.901	862.285	911.305	963.113	1.017.866
<i>Oneri finanziari su finanziamento principale</i>	385.182	598.408	687.825	687.825	646.297	602.408	556.024	507.003	455.196	400.443
Debt service Finanziamento IVA	2.151.380	1.049.107	279.076	4.348.305	-	-	-	-	-	-
<i>Accensione finanziamento IVA</i>	2.293.215	1.269.458	532.354	-	-	-	-	-	-	-
<i>Rimborso finanziamento IVA</i>	-	-	-	4.095.027	-	-	-	-	-	-
<i>Oneri finanziari su finanziamento IVA</i>	141.835	220.351	253.277	253.277	-	-	-	-	-	-
Gestione finanziaria di breve	14.861	23.241	37.135	29.321	35.191	39.987	46.850	47.783	52.298	52.062
FREE CASH FLOW POST MEDIO TERMINE	2.972.135	1.676.005	2.778.921	- 1.562.903	1.174.008	959.182	1.372.552	186.740	902.921	- 47.175
P.F.N. DI BREVE TERMINE INIZIALE	-	2.972.135	4.648.141	7.427.062	5.864.159	7.038.167	7.997.349	9.369.901	9.556.642	10.459.563
P.F.N. DI BREVE TERMINE FINALE	2.972.135	4.648.141	7.427.062	5.864.159	7.038.167	7.997.349	9.369.901	9.556.642	10.459.563	10.412.388
OPERATING FREE CASH FLOW CUMULATO	- 9.502.518	- 14.526.755	- 12.949.083	- 8.774.694	- 6.217.568	- 3.880.063	- 1.136.052	421.214	2.690.145	4.009.217

Tabella 18 – Cash Flow statement 2015-2024

CASH FLOW STATEMENT										
CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Margine operativo lordo	1.768.076	1.507.813	1.240.766	966.808	978.894	991.130	1.003.519	1.016.063	1.028.764	1.041.623
<i>Ricavi di vendita (+)</i>	9.647.967	9.486.202	9.318.885	9.145.904	9.260.228	9.375.981	9.493.180	9.611.845	9.731.993	9.853.643
<i>Costo fidejussioni e assicurazioni (-)</i>	40.762	41.271	41.787	42.310	42.838	43.374	43.916	44.465	45.021	45.584
<i>Servizi di gestione (-)</i>	521.900	528.424	535.029	541.717	548.488	555.344	562.286	569.315	576.431	583.637
<i>Canone concessorio (-)</i>	4.076.175	4.127.127	4.178.716	4.230.950	4.283.837	4.337.385	4.391.602	4.446.497	4.502.079	4.558.355
<i>Utenze e fitti (-)</i>	1.319.137	1.335.627	1.352.322	1.369.226	1.386.341	1.403.671	1.421.217	1.438.982	1.456.969	1.475.181
<i>Consulenze (-)</i>	185.692	188.014	190.364	192.743	195.153	197.592	200.062	202.563	205.095	207.658
<i>Imposte non sul reddito (-)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Manutenzione ordinaria (-)</i>	32.156	32.558	32.965	33.377	33.795	34.217	34.645	35.078	35.516	35.960
<i>Costo del personale (-)</i>	1.704.068	1.725.368	1.746.936	1.768.772	1.790.882	1.813.268	1.835.934	1.858.883	1.882.119	1.905.645
Uscite per Imposte	-	411.843	-	138.580	-	151.865	88.914	90.678	92.464	94.272
Variazione CCN commerciale	94.037	85.153	4.592	4.695	1.094	1.108	1.122	1.136	1.150	1.164
<i>Acconti (+)/Caparre(+)/ Crediti commerciali (-)</i>	286	333	382	432	3.222	3.262	3.303	3.344	3.386	3.428
<i>Debiti correnti</i>	93.752	85.487	4.210	4.263	4.316	4.370	4.425	4.480	4.536	4.593
TOTALE CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE	1.862.113	1.010.816	1.245.359	832.923	979.988	840.373	915.726	926.521	937.450	948.516
Uscite per investimenti (netto iva)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Uscite su SAL</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iva su investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione saldo Iva	4.255	4.372	4.491	4.613	637	645	653	661	669	677
Variazioni manutenzioni straordinarie	447.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OPERATING FREE CASH FLOW	1.410.859	1.006.445	1.240.868	828.311	980.624	841.017	916.379	927.181	938.119	949.193
VARIAZIONI P.N. E MEDIO TERMINE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Variazioni monetarie patrimonio netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debt service Finanziamento principale	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	-	-	-	-	-
<i>Accensione finanziamento principale</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Rimborso finanziamento principale</i>	1.075.732	1.136.887	1.201.519	1.269.826	1.342.015	-	-	-	-	-
<i>Oneri finanziari su finanziamento principale</i>	342.577	281.422	216.790	148.483	76.294	-	-	-	-	-
Debt service Finanziamento IVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Accensione finanziamento IVA</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Rimborso finanziamento IVA</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Oneri finanziari su finanziamento IVA</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestione finanziaria di breve	52.286	50.479	49.841	47.127	45.164	49.617	54.472	59.405	64.417	69.511
FREE CASH FLOW POST MEDIO TERMINE	44.836	361.385	127.600	542.871	392.520	890.635	970.851	986.586	1.002.536	1.018.704
P.F.N. DI BREVE TERMINE INIZIALE	10.412.388	10.457.224	10.095.839	9.968.239	9.425.368	9.032.848	9.923.483	10.894.333	11.880.919	12.883.455
P.F.N. DI BREVE TERMINE FINALE	10.457.224	10.095.839	9.968.239	9.425.368	9.032.848	9.923.483	10.894.333	11.880.919	12.883.455	13.902.159
OPERATING FREE CASH FLOW CUMULATO	5.420.076	6.426.521	7.667.388	8.495.699	9.476.323	10.317.341	11.233.720	12.160.901	13.099.020	14.048.213

Tabella 19 - Cash Flow statement 2025-2034

4.4.4 Ratios di valutazione dell'investimento

Per una rapida valutazione dell'iniziativa e, dunque, a sostegno del momento decisionale, interviene il prospetto dei Ratios che raccoglie i principali indicatori di redditività e di liquidità dell'iniziativa.

Questi ultimi risultano rappresentati da:

- il V.A.N. (Valore Attuale Netto), che rappresenta la sommatoria attualizzata dei flussi di cassa generati dal progetto (negativi e positivi), prima di aver pagato il costo del servizio del debito e gli investitori; con una esatta conoscenza delle serie temporali dei flussi finanziari e del costo del capitale, esso riflette il valore assoluto della profittabilità dei progetti. Il Valore Attuale Netto è dato, quindi, dalla differenza tra il Costo Finanziario d'Investimento e la somma dei Cash Flow Operativi di progetto, attualizzati ad un opportuno tasso di sconto. In simboli:

$$VAN = -I + \sum_{t=1}^n \frac{CFO_t}{(1+i)^t}$$

dove:

- ✓ VAN - è il Valore Attuale Netto
- ✓ I - è il Costo Finanziario d'Investimento
- ✓ CFO_t - è il Cash Flow Operativo di progetto dell't-esimo periodo
- ✓ i - è il tasso di sconto (si veda metodologia di calcolo riportata alla Tabella 5)
- ✓ n - è l'orizzonte temporale del Piano Economico Finanziario

Il Valore Attuale Netto può assumere valori sia positivi che negativi. Valori positivi (negativi) dell'indice sono rappresentativi di progetti che generano risorse finanziarie sufficienti (insufficienti) a remunerare le fonti di finanziamento necessarie per la realizzazione dell'investimento. Il progetto è tanto più redditizio quanto più alto è il valore positivo dell'indice.

- L'A.D.S.C.R. (Annual Debt Service Cover Ratio) è un indice espresso dal rapporto tra i flussi di cassa generati ogni anno dal progetto e quelli necessari a pagare il costo del servizio del debito per ciascun anno di gestione. Esso misura in maniera periodale la capacità del progetto di servire l'indebitamento bancario a lungo termine. Il range di valori considerati accettabili è nella prassi superiore a 1,2.
- L'IRR (Tasso interno di redditività) è pari al tasso di sconto che rende uguale a zero la differenza tra il Costo Finanziario d'Investimento e i Flussi di Cassa di progetto. In simboli:

$$0 = -I + \sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+TIR)^t}$$

dove:

- ✓ TIR - è il Tasso Interno di Redditività
- ✓ I - è il Costo Finanziario d'Investimento
- ✓ FC_t - è il Flusso di Cassa di progetto dell't-esimo periodo
- ✓ n - è l'orizzonte temporale del Piano Economico Finanziario

Utilizzando come Flussi di Cassa la sequenza dei Cash Flow Operativi, il TIR esprime la redditività finanziaria delle immobilizzazioni materiali di progetto (ROI). L'I.I.R. (Tasso di Rendimento Interno) di progetto, rappresenta, quindi, il tasso percentuale capace di eguagliare la sommatoria dei flussi negativi (uscite) e positivi (entrate) generati dall'iniziativa. Questo indicatore serve al confronto con il costo del capitale impiegato.

Utilizzando come Flussi di Cassa la sequenza dei dividendi previsti, il TIR esprime la redditività del capitale di rischio (ROE).

In entrambi i casi, l'ultimo flusso di cassa può, a determinate condizioni, essere rappresentativo del valore residuo dell'investimento alla fine dell'orizzonte temporale del Piano Economico e Finanziario.

Gli algoritmi di stima del TIR conducono a valori dell'indice sia positivi che negativi. In caso di valore negativo l'indice non è significativo. Il progetto è tanto più redditizio quanto più alto è il valore positivo dell'indice. Nella prassi, il valore ottenuto è da confrontare con i valori di redditività di progetti simili e/o di investimenti industriali o infrastrutturali con un analogo profilo di rischio.

Nelle pagine che seguono si riportano i ratios del progetto che consentono una valutazione della profittabilità dell'iniziativa e che confermano il buon rendimento della stessa, in particolare:

- Van di progetto: pari a € 3.136.735 (16,85% dell'investimento);
- Adscr medio: 1,81;
- Adscr cumulato: con un valore minimo di 2,02;
- IRR di progetto ante imposte: 15,8%
- IRR di progetto post imposte: 10,3%
- IRR degli azionisti: 22,9%.

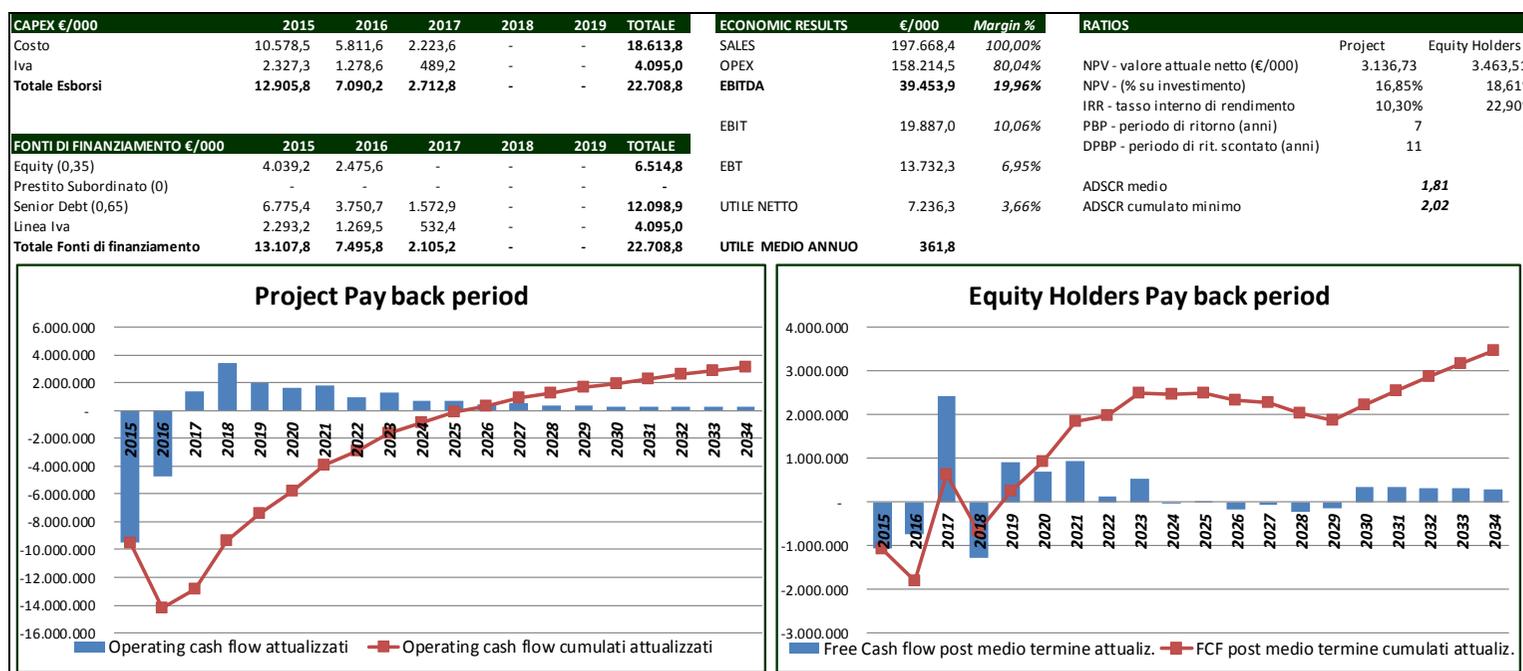


Figura 2 - Cruscotto di sintesi dei ratios di valutazione dell'operazione

RATIOS DI VALUTAZIONE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
VAN DI PROGETTO	3.136.735	16,85%								
Tasso di attualizzazione	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%
Operating free cash flow totale	- 9.502.518	- 5.024.238	1.577.672	4.174.389	2.557.126	2.337.504	2.744.011	1.557.266	2.268.932	1.319.072
Operating free cash flow netto	- 9.502.518	- 5.024.238	1.577.672	4.174.389	2.557.126	2.337.504	2.744.011	1.557.266	2.268.932	1.319.072
VAN €	3.136.735	13.502.978	19.793.305	19.460.430	16.330.639	14.714.749	13.223.066	11.195.159	10.296.515	8.576.162
Van %	16,85%	72,54%	106,34%	104,55%	87,73%	79,05%	71,04%	60,14%	55,32%	46,07%
VAN PER GLI AZIONISTI	3.463.513	18,61%								
Tasso di attualizzazione	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%
Free cash flow post medio termine	- 1.067.051	- 799.625	2.778.921	- 1.562.903	1.174.008	959.182	1.372.552	186.740	902.921	- 47.175
ADSCR	6,46	2,52	4,56	0,72	1,80	1,65	1,93	1,10	1,60	0,93
Operating free cash flow (netto investimenti+contributi)	3.403.258	2.065.947	4.290.499	4.174.389	2.557.126	2.337.504	2.744.011	1.557.266	2.268.932	1.319.072
Servizio del debito (Finanziamento princ+iva)	527.017	818.759	941.102	5.766.613	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309
ADSCR MEDIO	1,81									
ADSCR SU FCF CUMULATO	-	6,04	8,94	2,02	5,95	6,60	7,53	7,63	8,23	8,16
Operating free cash flow cumulato (netto rimborsi anni prec)		4.942.187	8.413.928	11.647.215	8.437.727	9.356.923	10.682.625	10.821.583	11.672.206	11.572.969
Servizio del debito (Finanziamento princ+iva)	527.017	818.759	941.102	5.766.613	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309
NPV Scadenza debito	1.649.324	8,86%								
Tasso di attualizzazione	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%
Operating free cash flow totale	- 9.502.518	- 5.024.238	1.577.672	4.174.389	2.557.126	2.337.504	2.744.011	1.557.266	2.268.932	1.319.072
NPV €	1.649.324	11.913.922	18.095.658	17.646.771	14.393.041	12.644.742	11.011.601	8.832.570	7.772.475	5.879.637
NPV %	8,86%	64,01%	97,22%	94,80%	77,32%	67,93%	59,16%	47,45%	41,76%	31,59%
LLCR	0,18	0,85	1,12	1,55	1,36	1,29	1,23	1,10	1,10	0,98
NPV scadenza debito	1.649.324	11.913.922	18.095.658	17.646.771	14.393.041	12.644.742	11.011.601	8.832.570	7.772.475	5.879.637
Debito residuo di periodo	9.068.624	14.088.755	16.193.971	11.368.460	10.596.449	9.780.548	8.918.263	8.006.958	7.043.845	6.025.979
LLCR MEDIO	0,84									
NPV chiusura progetto	3.136.735	16,85%								
Tasso di attualizzazione	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%
Operating free cash flow totale	- 9.502.518	- 5.024.238	1.577.672	4.174.389	2.557.126	2.337.504	2.744.011	1.557.266	2.268.932	1.319.072
NPV €	3.136.735	13.502.978	19.793.305	19.460.430	16.330.639	14.714.749	13.223.066	11.195.159	10.296.515	8.576.162
NPV %	16,85%	72,54%	106,34%	104,55%	87,73%	79,05%	71,04%	60,14%	55,32%	46,07%
PLCR	0,35	0,96	1,22	1,71	1,54	1,50	1,48	1,40	1,46	1,42
NPV chiusura progetto	3.136.735	13.502.978	19.793.305	19.460.430	16.330.639	14.714.749	13.223.066	11.195.159	10.296.515	8.576.162
Debito residuo di periodo	9.068.624	14.088.755	16.193.971	11.368.460	10.596.449	9.780.548	8.918.263	8.006.958	7.043.845	6.025.979
PLCR MEDIO	1,26									
PLCR>LLCR	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok

RATIOS DI VALUTAZIONE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ROE su patrimonio netto	27,20%	7,77%	8,69%	8,50%	8,41%	6,89%	5,60%	4,44%	3,41%	2,44%
Utile netto di periodo	1.509.354	676.160	828.375	885.477	956.484	840.776	724.275	601.208	478.500	350.142
Patrimonio netto	5.548.540	8.700.329	9.528.704	10.414.181	11.370.665	12.211.440	12.935.715	13.536.923	14.015.423	14.365.565
ROE MEDIO su patrimonio netto	0,78%									
IRR DI PROGETTO ante imposte	15,8%									
Free cash flow operativo ante imposte	- 9.502.518	- 3.332.556	1.577.672	4.981.119	3.194.408	2.972.236	2.744.011	2.509.616	2.268.932	2.021.839
Uscite per investimenti	- 10.578.504	- 5.811.627	- 2.223.629	-	-	-	-	-	-	-
Uscite Iva su investimenti	- 2.327.271	- 1.278.558	- 489.198	-	-	-	-	-	-	-
MOL	2.501.428	2.972.786	3.316.022	3.410.389	3.194.171	2.972.014	2.743.805	2.509.426	2.268.759	2.021.683
Variazione capitale circolante	115.007	- 41.590	- 28.968	556	3.835	3.924	4.014	4.106	4.200	4.295
Variazione saldo Iva e tributi	786.822	826.433	1.003.446	1.570.175	- 3.597	- 3.702	- 3.808	- 3.916	- 4.027	- 4.140
IRR DI PROGETTO post imposte	10,3%									
Free cash flow operativo post imposte	- 9.502.518	- 5.024.238	1.577.672	4.174.389	2.557.126	2.337.504	2.744.011	1.557.266	2.268.932	1.319.072
Free cash flow operativo ante imposte	- 9.502.518	- 3.332.556	1.577.672	4.981.119	3.194.408	2.972.236	2.744.011	2.509.616	2.268.932	2.021.839
Imposte	-	- 1.691.682	-	- 806.730	- 637.282	- 634.732	-	- 952.350	-	- 702.767
IRR AZIONISTI	22,9%									
Free cash flow post medio termine netto	- 6.356.461	4.229.829	3.386.532	- 1.562.903	1.174.008	959.182	1.372.552	186.740	902.921	- 47.175
VAN equity apportato	- 6.356.461									
Free cash flow post medio termine lordo		4.229.829	3.386.532	- 1.562.903	1.174.008	959.182	1.372.552	186.740	902.921	- 47.175
P.B.P. DI PROGETTO (OPERATING CASH FLOW)										
Operating cash flow	- 9.502.518	- 5.024.238	1.577.672	4.174.389	2.557.126	2.337.504	2.744.011	1.557.266	2.268.932	1.319.072
Operating cash flow cumulati	- 9.502.518	- 14.526.755	- 12.949.083	- 8.774.694	- 6.217.568	- 3.880.063	- 1.136.052	421.214	2.690.145	4.009.217
PAY BACK PERIOD (ANNO)		2022								
PAY BACK PERIOD (N. ANNI)		7								
D.P.B.P. DI PROGETTO (OPERATING CASH FLOW ATTUALIZZATI)										
Operating cash flow attualizzati	- 9.502.518	- 4.702.860	1.382.294	3.423.485	1.962.996	1.679.622	1.845.597	980.405	1.337.076	727.604
Operating cash flow cumulati attualizzati	- 9.502.518	- 14.205.377	- 12.823.083	- 9.399.598	- 7.436.602	- 5.756.979	- 3.911.382	- 2.930.977	- 1.593.901	- 866.297
PAY BACK PERIOD (ANNO)		2026								
PAY BACK PERIOD (N. ANNI)		11								
P.B.P. AZIONISTI (CASH FLOW POST MEDIO TERMINE)										
Free cash flow post medio termine	- 1.067.051	- 799.625	2.778.921	- 1.562.903	1.174.008	959.182	1.372.552	186.740	902.921	- 47.175
Operating cash flow cumulati	- 1.067.051	- 1.866.675	912.246	- 650.657	523.351	1.482.533	2.855.085	3.041.826	3.944.747	3.897.572
PAY BACK PERIOD (ANNO)		2019								
PAY BACK PERIOD (N. ANNI)		4								
D.P.B.P. AZIONISTI (CASH FLOW POST MEDIO TERMINE ATTUALIZZATI)										
Free Cash flow post medio termine attualiz.	- 1.067.051	- 748.477	2.434.781	- 1.281.763	901.236	689.224	923.166	117.566	532.089	- 26.022
FCF post medio termine cumulati attualiz.	- 1.067.051	- 1.815.527	619.254	- 662.508	238.728	927.952	1.851.117	1.968.683	2.500.772	2.474.751
PAY BACK PERIOD (ANNO)		2019								
PAY BACK PERIOD (N. ANNI)		4								

Tabella 20 – Ratios di valutazione degli investimenti: 2015-2024

RATIOS DI VALUTAZIONE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
VAN DI PROGETTO										
Tasso di attualizzazione	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%
Operating free cash flow totale	1.410.859	1.006.445	1.240.868	828.311	980.624	841.017	916.379	927.181	938.119	949.193
Operating free cash flow netto	1.410.859	1.006.445	1.240.868	828.311	980.624	841.017	916.379	927.181	938.119	949.193
Contributi in c/esercizio (netto iva a debito)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributi in c/impianti (netto iva a debito)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VAN €	7.753.016	6.775.560	6.163.358	5.258.877	4.733.337	4.009.161	3.384.644	2.636.938	1.826.596	949.193
Van %	41,65%	36,40%	33,11%	28,25%	25,43%	21,54%	18,18%	14,17%	9,81%	5,10%
VAN PER GLI AZIONISTI										
Tasso di attualizzazione	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%
Free cash flow post medio termine	44.836	361.385	127.600	542.871	392.520	890.635	970.851	986.586	1.002.536	1.018.704
ADSCR										
ADSCR	0,99	0,71	0,87	0,58	0,69					
Operating free cash flow (netto investimenti+contributi)	1.410.859	1.006.445	1.240.868	828.311	980.624	841.017	916.379	927.181	938.119	949.193
Servizio del debito (Finanziamento princ+iva)	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	-	-	-	-	-
ADSCR MEDIO										
ADSCR SU FCF CUMULATO										
ADSCR SU FCF CUMULATO	8,15	7,86	7,74	7,32	7,01					
Operating free cash flow cumulato (netto rimborsi ann.)	11.565.519	11.153.655	10.976.214	10.386.216	9.948.532	9.371.240	10.287.619	11.214.800	12.152.919	13.102.112
Servizio del debito (Finanziamento princ+iva)	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	-	-	-	-	-
NPV Scadenza debito										
Tasso di attualizzazione	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%
Operating free cash flow totale	1.410.859	1.006.445	1.240.868	828.311	980.624	841.017	916.379	927.181	938.119	949.193
NPV €	4.872.220	3.697.899	2.875.379	1.746.209	980.624					
NPV %	26,18%	19,87%	15,45%	9,38%	5,27%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
LLCR										
LLCR	0,98	0,97	1,10	1,30	-	-	-	-	-	-
NPV scadenza debito	4.872.220	3.697.899	2.875.379	1.746.209	980.624	-	-	-	-	-
Debito residuo di periodo	4.950.247	3.813.360	2.611.841	1.342.015	-	-	-	-	-	-
LLCR MEDIO										
NPV chiusura progetto										
Tasso di attualizzazione	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%
Operating free cash flow totale	1.410.859	1.006.445	1.240.868	828.311	980.624	841.017	916.379	927.181	938.119	949.193
NPV €	7.753.016	6.775.560	6.163.358	5.258.877	4.733.337	4.009.161	3.384.644	2.636.938	1.826.596	949.193
NPV %	41,65%	36,40%	33,11%	28,25%	25,43%	21,54%	18,18%	14,17%	9,81%	5,10%
PLCR										
PLCR	1,57	1,78	2,36	3,92	-	-	-	-	-	-
NPV chiusura progetto	7.753.016	6.775.560	6.163.358	5.258.877	4.733.337	4.009.161	3.384.644	2.636.938		
Debito residuo di periodo	4.950.247	3.813.360	2.611.841	1.342.015	-	-	-	-		
PLCR MEDIO										
PLCR>LLCR	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok

RATIOS DI VALUTAZIONE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ROE su patrimonio netto	1,30%	0,38%	-0,54%	-1,88%	-1,33%	-0,69%	-0,58%	-0,47%	-0,36%	-0,24%
Utile netto di periodo	189.764	55.977 -	79.035 -	268.320 -	187.708 -	96.446 -	80.944 -	65.232 -	49.304 -	33.159
Patrimonio netto	14.555.329	14.611.306	14.532.271	14.263.951	14.076.243	13.979.797	13.898.853	13.833.621	13.784.317	13.751.158
ROE MEDIO su patrimonio netto										
IRR DI PROGETTO ante imposte										
Free cash flow operativo ante imposte	1.410.859	1.418.287	1.240.868	966.891	980.624	992.882	1.005.293	1.017.859	1.030.583	1.043.465
Uscite per investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uscite Iva su investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MOL	1.321.076	1.507.813	1.240.766	966.808	978.894	991.130	1.003.519	1.016.063	1.028.764	1.041.623
Variazione capitale circolante	94.037 -	85.153	4.592	4.695	1.094	1.108	1.122	1.136	1.150	1.164
Variazione saldo Iva e tributi	- 4.255 -	4.372 -	4.491 -	4.613	637	645	653	661	669	677
IRR DI PROGETTO post imposte										
Free cash flow operativo post imposte	1.410.859	1.006.445	1.240.868	828.311	980.624	841.017	916.379	927.181	938.119	949.193
Free cash flow operativo ante imposte	1.410.859	1.418.287	1.240.868	966.891	980.624	992.882	1.005.293	1.017.859	1.030.583	1.043.465
Imposte	- -	411.843	- -	138.580	- -	151.865 -	88.914 -	90.678 -	92.464 -	94.272
IRR AZIONISTI										
Free cash flow post medio termine netto	44.836 -	361.385 -	127.600 -	542.871 -	392.520	890.635	970.851	986.586	1.002.536	1.018.704
VAN equity apportato										
Free cash flow post medio termine lordo	44.836 -	361.385 -	127.600 -	542.871 -	392.520	890.635	970.851	986.586	1.002.536	1.018.704
P.B.P. DI PROGETTO (OPERATING CASH FLOW)										
Operating cash flow	1.410.859	1.006.445	1.240.868	828.311	980.624	841.017	916.379	927.181	938.119	949.193
Operating cash flow cumulati	5.420.076	6.426.521	7.667.388	8.495.699	9.476.323	10.317.341	11.233.720	12.160.901	13.099.020	14.048.213
PAY BACK PERIOD (ANNO)										
PAY BACK PERIOD (N. ANNI)										
D.P.B.P. DI PROGETTO (OPERATING CASH FLOW ATTUALIZZATI)										
Operating cash flow attualizzati	728.454	486.407	561.342	350.741	388.677	312.020	318.232	301.388	285.437	270.333
Operating cash flow cumulati attualizzati	- 137.844	348.564	909.906	1.260.647	1.649.324	1.961.344	2.279.576	2.580.964	2.866.402	3.136.735
PAY BACK PERIOD (ANNO)										
PAY BACK PERIOD (N. ANNI)										
P.B.P. AZIONISTI (CASH FLOW POST MEDIO TERMINE)										
Free cash flow post medio termine	44.836 -	361.385 -	127.600 -	542.871 -	392.520	890.635	970.851	986.586	1.002.536	1.018.704
Operating cash flow cumulati	3.942.408	3.581.023	3.453.423	2.910.552	2.518.032	3.408.667	4.379.517	5.366.103	6.368.639	7.387.343
PAY BACK PERIOD (ANNO)										
PAY BACK PERIOD (N. ANNI)										
D.P.B.P. AZIONISTI (CASH FLOW POST MEDIO TERMINE ATTUALIZZATI)										
Free Cash flow post medio termine attualiz.	23.150 -	174.655 -	57.723 -	229.874 -	155.578	330.428	337.149	320.698	305.037	290.130
FCF post medio termine cumulati attualiz.	2.497.900	2.323.246	2.265.522	2.035.648	1.880.070	2.210.498	2.547.647	2.868.345	3.173.383	3.463.513
PAY BACK PERIOD (ANNO)										
PAY BACK PERIOD (N. ANNI)										

RATIOS DI VALUTAZIONE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ROE su patrimonio netto	1,36%	0,44%	-0,48%	-1,84%	-1,29%	-0,65%	-0,54%	-0,43%	-0,32%	-0,20%
Utile netto di periodo	198.759	65.214	69.755	263.875	183.308	91.884	76.310	60.523	44.521	28.301
Patrimonio netto	14.645.574	14.710.787	14.641.033	14.377.158	14.193.850	14.101.966	14.025.656	13.965.133	13.920.611	13.892.310
ROE MEDIO su patrimonio netto										
IRR DI PROGETTO ante imposte										
Free cash flow operativo ante imposte	1.392.525	1.399.724	1.222.072	947.861	961.357	973.373	985.541	997.860	1.010.333	1.022.962
Uscite per investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uscite Iva su investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MOL	1.302.676	1.489.183	1.221.904	947.710	959.557	971.551	983.696	995.992	1.008.442	1.021.047
Variazione capitale circolante	94.204	84.985	4.763	4.867	1.269	1.285	1.301	1.317	1.334	1.350
Variazione saldo Iva e tributi	-	4.355	4.473	4.594	531	538	544	551	558	565
IRR DI PROGETTO post imposte										
Free cash flow operativo post imposte	1.392.525	1.042.271	1.222.072	864.993	961.357	863.148	920.419	931.272	942.261	953.387
Free cash flow operativo ante imposte	1.392.525	1.399.724	1.222.072	947.861	961.357	973.373	985.541	997.860	1.010.333	1.022.962
Imposte	-	357.453	-	82.867	-	110.225	65.121	66.588	68.072	69.575
IRR AZIONISTI										
Free cash flow post medio termine netto VAN equity apportato	26.843	325.036	145.964	505.571	411.264	913.403	975.552	991.362	1.007.387	1.023.632
Free cash flow post medio termine lordo	26.843	325.036	145.964	505.571	411.264	913.403	975.552	991.362	1.007.387	1.023.632
P.B.P. DI PROGETTO (OPERATING CASH FLOW)										
Operating cash flow	1.392.525	1.042.271	1.222.072	864.993	961.357	863.148	920.419	931.272	942.261	953.387
Operating cash flow cumulati	5.488.643	6.530.914	7.752.986	8.617.979	9.579.336	10.442.484	11.362.904	12.294.176	13.236.437	14.189.824
PAY BACK PERIOD (ANNO)										
PAY BACK PERIOD (N. ANNI)										
D.P.B.P. DI PROGETTO (OPERATING CASH FLOW ATTUALIZZATI)										
Operating cash flow attualizzati	718.987	503.722	552.839	366.274	381.040	320.231	319.636	302.718	286.698	271.528
Operating cash flow cumulati attualizzati	-	116.030	387.692	940.531	1.306.806	1.687.846	2.008.076	2.327.712	2.630.430	2.917.127
PAY BACK PERIOD (ANNO)										
PAY BACK PERIOD (N. ANNI)										
P.B.P. AZIONISTI (CASH FLOW POST MEDIO TERMINE)										
Free cash flow post medio termine	26.843	325.036	145.964	505.571	411.264	913.403	975.552	991.362	1.007.387	1.023.632
Operating cash flow cumulati	4.010.620	3.685.584	3.539.620	3.034.049	2.622.785	3.536.188	4.511.740	5.503.102	6.510.489	7.534.121
PAY BACK PERIOD (ANNO)										
PAY BACK PERIOD (N. ANNI)										
D.P.B.P. AZIONISTI (CASH FLOW POST MEDIO TERMINE ATTUALIZZATI)										
Free Cash flow post medio termine attualiz.	13.860	157.087	66.031	214.080	163.007	338.875	338.782	322.250	306.513	291.534
FCF post medio termine cumulati attualiz.	2.518.769	2.361.681	2.295.650	2.081.570	1.918.563	2.257.438	2.596.220	2.918.470	3.224.984	3.516.517
PAY BACK PERIOD (ANNO)										
PAY BACK PERIOD (N. ANNI)										

RATIOS DI VALUTAZIONE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
VAN DI PROGETTO										
Tasso di attualizzazione	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%
Operating free cash flow totale	1.392.525	1.042.271	1.222.072	864.993	961.357	863.148	920.419	931.272	942.261	953.387
Operating free cash flow netto	1.392.525	1.042.271	1.222.072	864.993	961.357	863.148	920.419	931.272	942.261	953.387
VAN €	7.792.992	6.837.854	6.191.635	5.309.166	4.747.873	4.045.274	3.399.582	2.648.581	1.834.664	953.387
Van %	41,87%	36,74%	33,26%	28,52%	25,51%	21,73%	18,26%	14,23%	9,86%	5,12%
VAN PER GLI AZIONISTI										
Tasso di attualizzazione	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%
Free cash flow post medio termine	26.843	- 325.036	- 145.964	- 505.571	- 411.264	913.403	975.552	991.362	1.007.387	1.023.632
ADSCR										
	0,98	0,73	0,86	0,61	0,68					
Operating free cash flow (netto investimenti+contributi)	1.392.525	1.042.271	1.222.072	864.993	961.357	863.148	920.419	931.272	942.261	953.387
Servizio del debito (Finanziamento princ+Iva)	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	-	-	-	-	-
ADSCR MEDIO										
ADSCR SU FCF CUMULATO										
	8,20	7,94	7,80	7,41	7,09					
Operating free cash flow cumulato (netto rimborsi ann.)	11.634.086	11.258.048	11.061.812	10.508.496	10.051.544	9.496.384	10.416.803	11.348.075	12.290.336	13.243.723
Servizio del debito (Finanziamento princ+Iva)	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	1.418.309	-	-	-	-	-
NPV Scadenza debito										
Tasso di attualizzazione	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%
Operating free cash flow totale	1.392.525	1.042.271	1.222.072	864.993	961.357	863.148	920.419	931.272	942.261	953.387
NPV €	4.886.246	3.732.470	2.874.039	1.764.856	961.357					
NPV %	26,25%	20,05%	15,44%	9,48%	5,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
LLCR										
	0,99	0,98	1,10	1,32	-	-	-	-	-	-
NPV scadenza debito	4.886.246	3.732.470	2.874.039	1.764.856	961.357	-	-	-	-	-
Debito residuo di periodo	4.950.247	3.813.360	2.611.841	1.342.015	-	-	-	-	-	-
LLCR MEDIO										
NPV chiusura progetto										
Tasso di attualizzazione	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%
Operating free cash flow totale	1.392.525	1.042.271	1.222.072	864.993	961.357	863.148	920.419	931.272	942.261	953.387
NPV €	7.792.992	6.837.854	6.191.635	5.309.166	4.747.873	4.045.274	3.399.582	2.648.581	1.834.664	953.387
NPV %	41,87%	36,74%	33,26%	28,52%	25,51%	21,73%	18,26%	14,23%	9,86%	5,12%
PLCR										
	1,57	1,79	2,37	3,96	-	-	-	-	-	-
NPV chiusura progetto	7.792.992	6.837.854	6.191.635	5.309.166	4.747.873	4.045.274	3.399.582	2.648.581		
Debito residuo di periodo	4.950.247	3.813.360	2.611.841	1.342.015	-	-	-	-		
PLCR MEDIO										
PLCR>LLCR	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok

Tabella 21 - Ratios di valutazione degli investimenti: 2025-2034

4.4.5 Analisi grafica

L'analisi grafica relativa a:

- Cash flow cumulati,
- Composizione posizione finanziaria netta e
- Analisi per margini

consente di interpretare con maggiore immediatezza la dinamica dei flussi finanziari ed economici connessi con l'iniziativa.

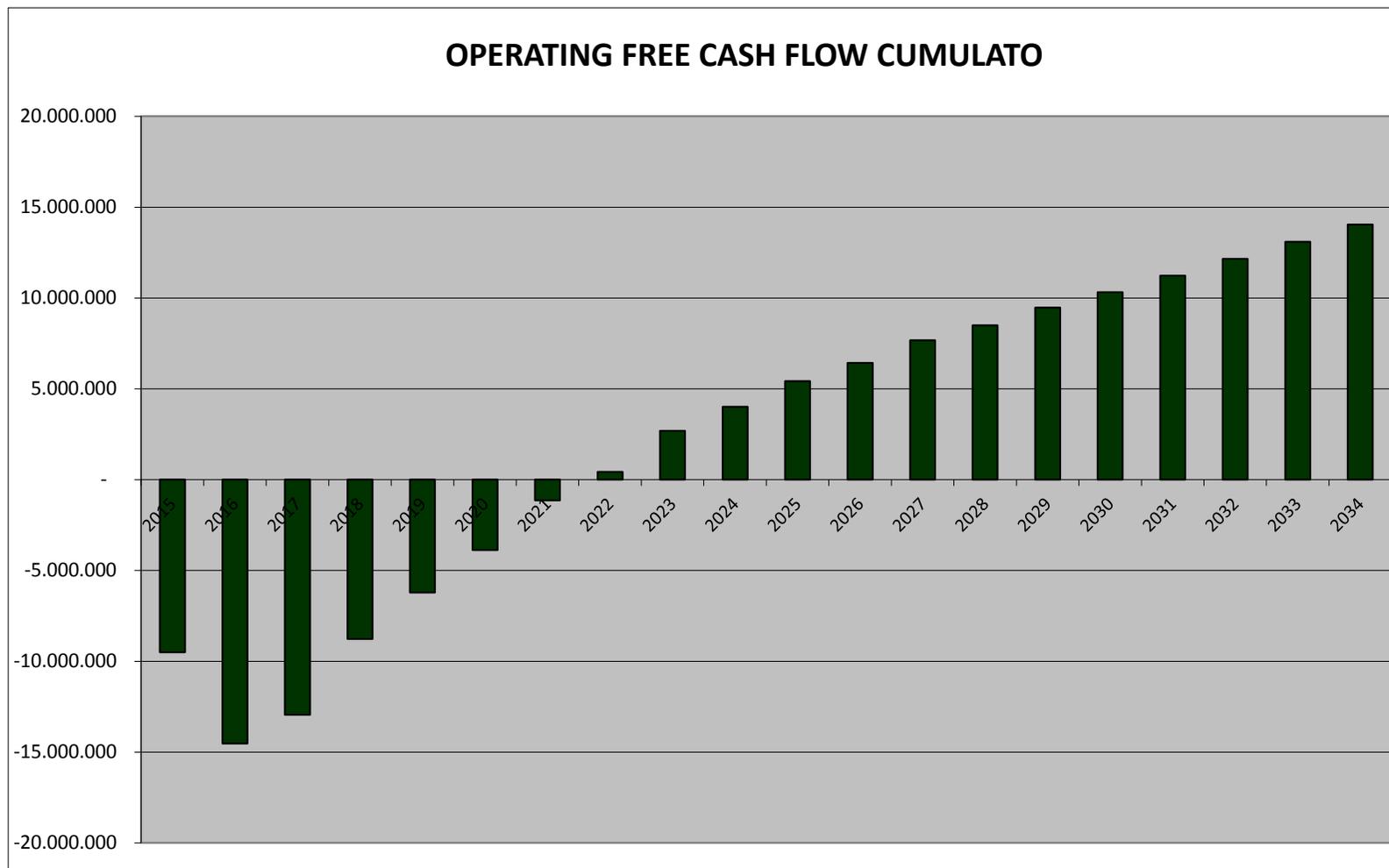


Figura 3 - Cash flow cumulati

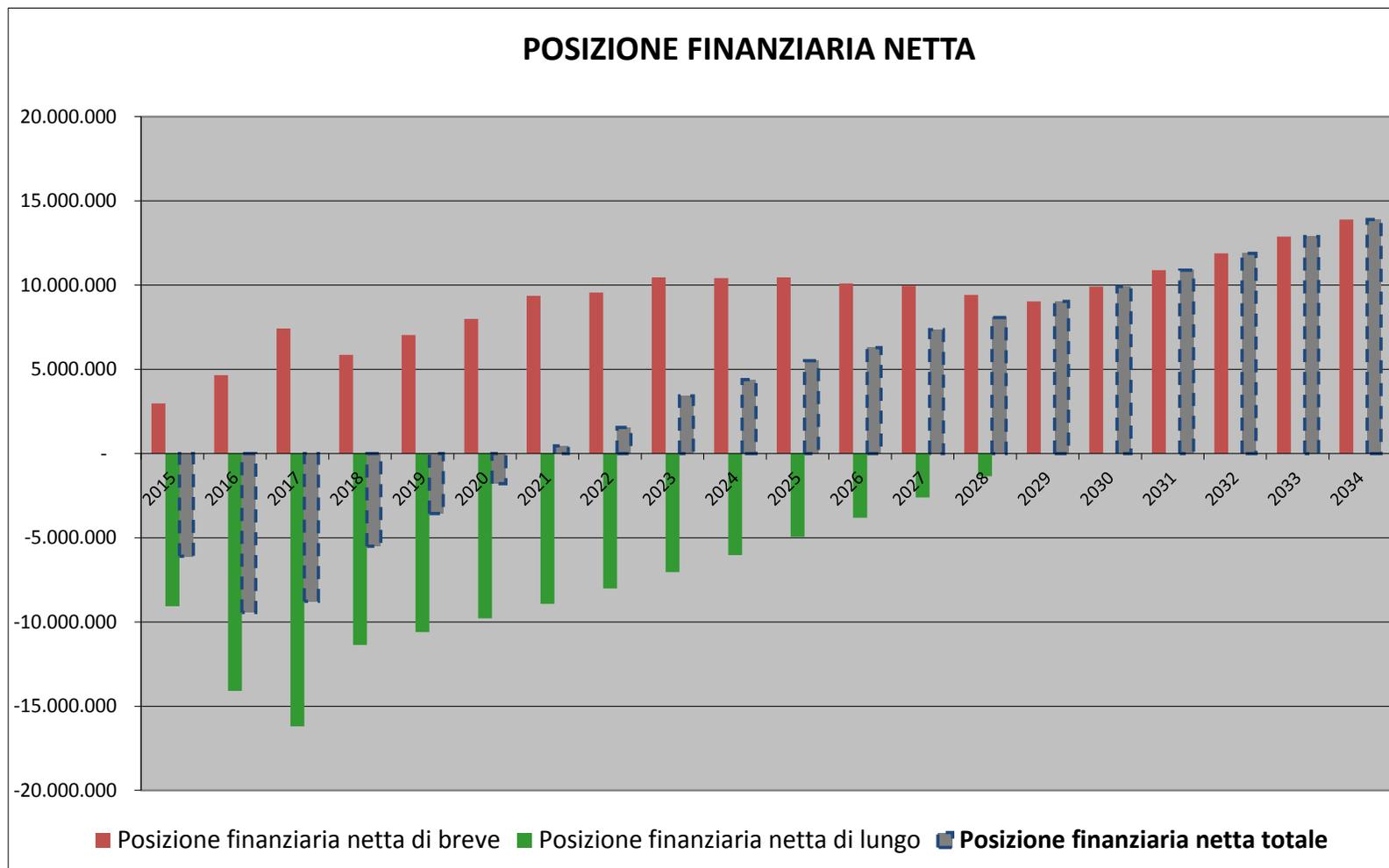


Figura 4 - Posizione finanziaria netta

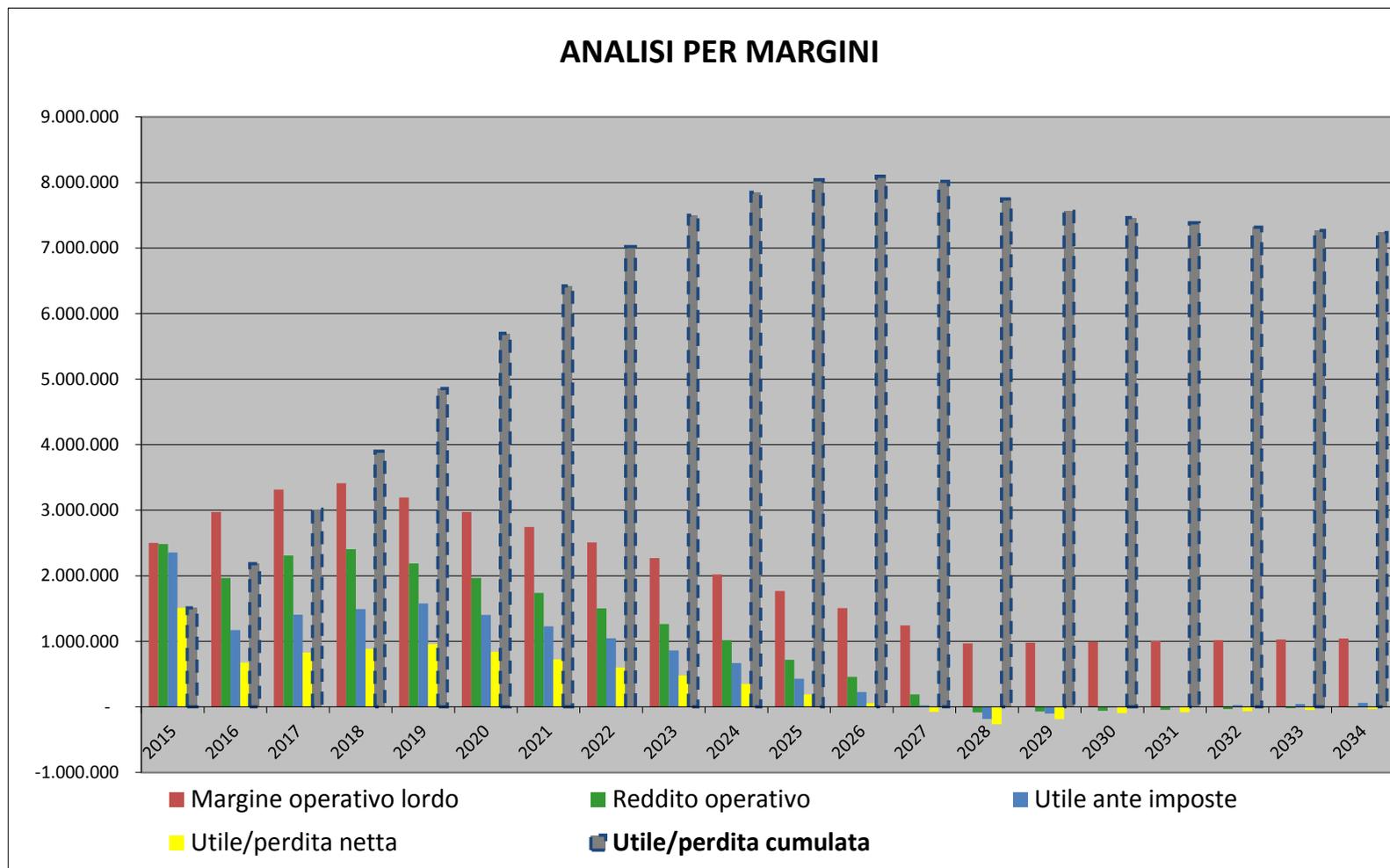


Figura 5 - Analisi per margini