



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

Area Grandi Infrastrutture
Servizio Progettazione Realizzazione e Manutenzione Parcheggi

Programma Urbano Parcheggi

I^A ANNUALITÀ PARCHEGGIO MISTO D7 TANGENZIALE-CILEA

Piano economico finanziario

responsabile del procedimento

ing. Bruno Taranto

ELABORATO UNICO

Ottobre 2007

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

Metodologia di Valutazione

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

Ipotesi del Modello (cfr. tabella "Input")

RICAVI

Il flusso dei ricavi è stato ipotizzato come segue:

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

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



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

INVESTIMENTI

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

COSTI DI GESTIONE

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

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

FINANZIAMENTI

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

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



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

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

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

STRUTTURA FINANZIARIA

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

Risultati della Valutazione

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

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

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



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

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

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

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

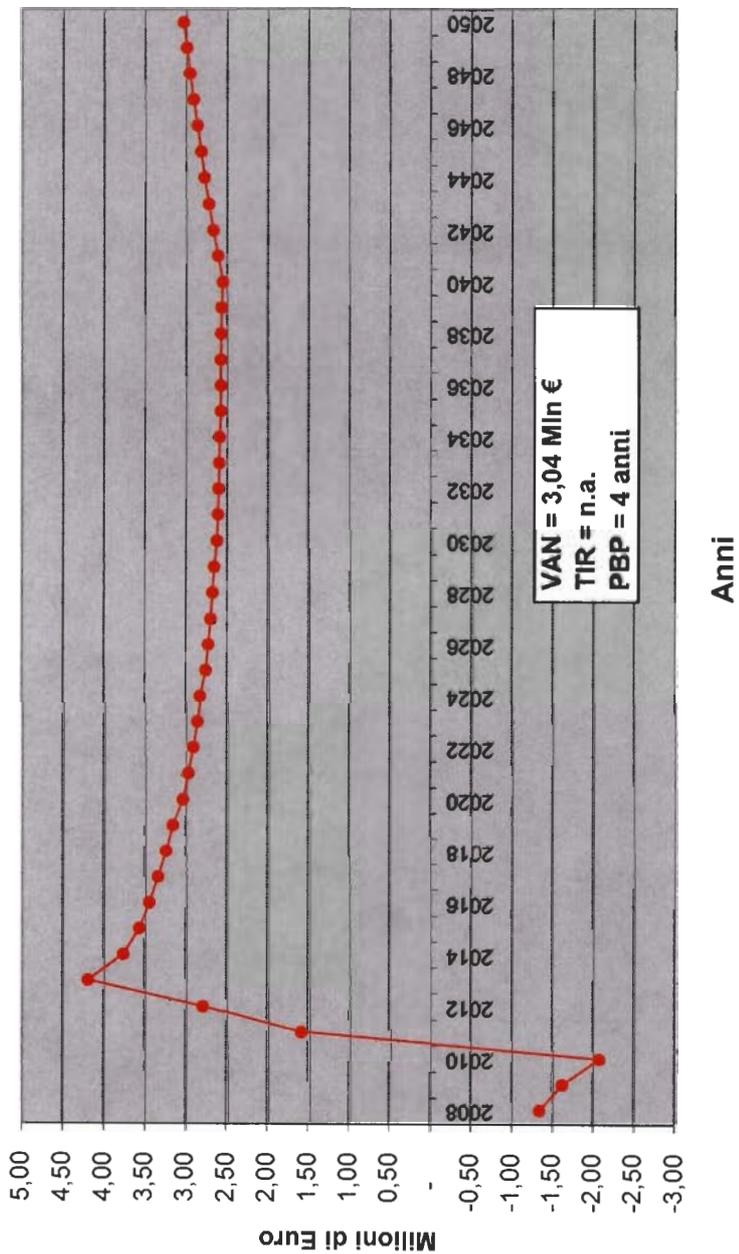
Analoghe variazioni del costo del debito portano nel complesso ad una valutazione sostanzialmente “robusta” rispetto alle ipotesi fatte. Si evidenzia ancora una volta una significativa sensibilità ai costi d'investimento ed in particolare all'importo dei finanziamenti. In quest'ultimo caso, infatti,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

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

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



Cash Flow per l'Azionista (FCFE) Attualizzato Cumulato



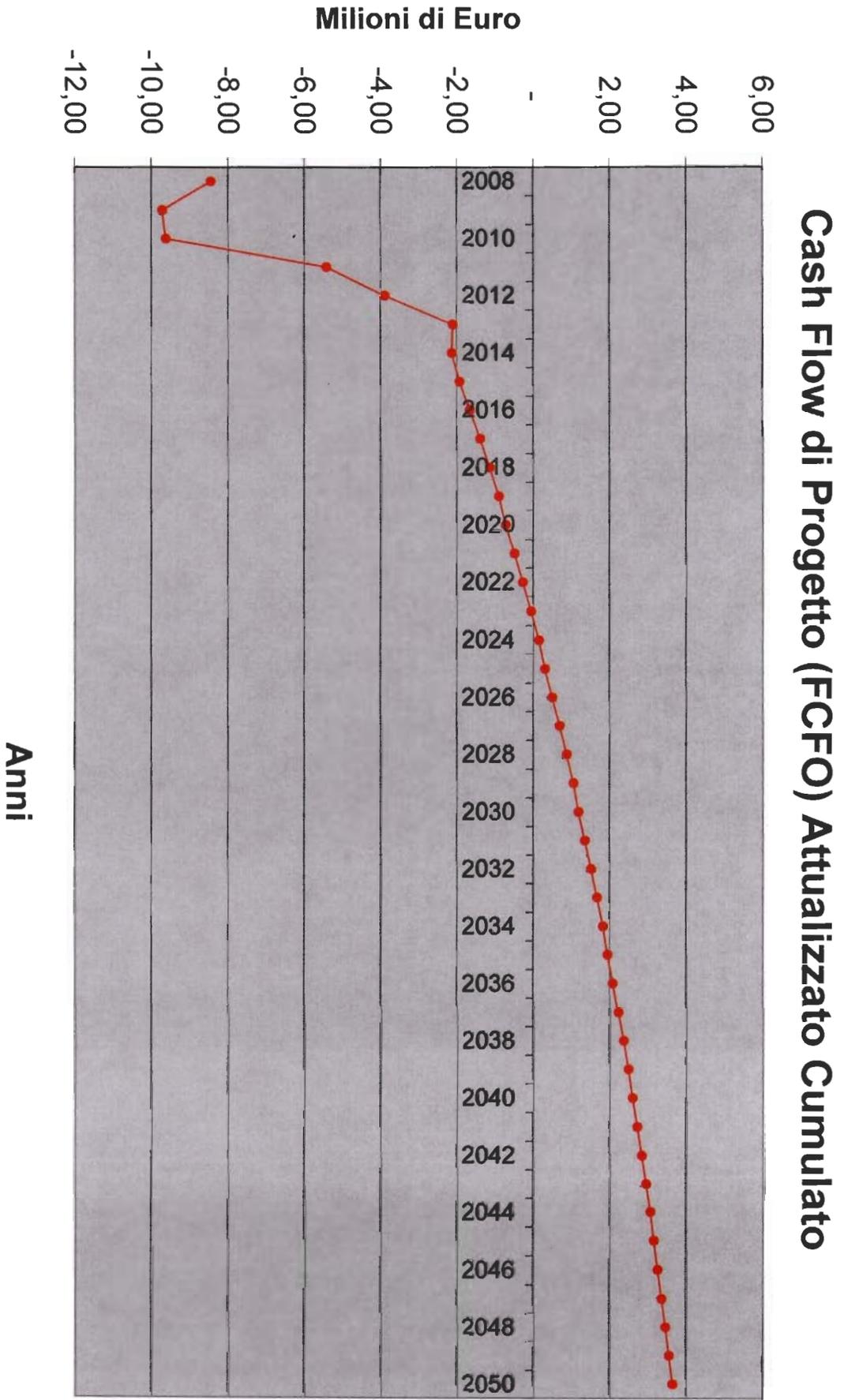
O.P.C.M. 3566 del 5/3/2007
 COMMISSARIATO EMERGENZA TRAFFICO E
 MOBILITA'
 IL RESPONSABILE UNICO DEL
 PROCEDIMENTO

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

2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
0,380	0,394	0,408	0,423	0,438	0,453	0,469	0,530	0,546	0,563	0,580	0,597	0,614
0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,275	0,275	0,275	0,275	0,275	0,275
0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,275	0,275	0,275	0,275	0,275	0,275
0,701	0,715	0,729	0,744	0,759	0,774	0,789	0,805	0,821	0,838	0,855	0,872	0,889
-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-1,530	-	-	-	-	-	-
-0,991	-1,054	-1,122	-1,194	-1,270	-1,351	-1,438	-	-	-	-	-	-
-0,539	-0,475	-0,408	-0,336	-0,260	-0,179	-0,092	-	-	-	-	-	-
-	-0,107	-	-	-	-	-0,107	-	-	-	-	-0,107	-
-	-0,107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,107	-
0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,002
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,002
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-0,001	-0,001	-0,002	-0,002	-0,002	-0,002	-0,002	-0,002	-0,002	-0,002	-0,002	-0,002	-0,002
-0,003	-0,003	-0,004	-0,004	-0,005	-0,006	-0,025	-0,078	-0,084	-0,090	-0,096	-0,103	-0,109
0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826	-	-	-	-	-	-

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





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

COMMISSARIATO EMERGENZA TRAFFICO E
 MOBILITA'
 IL RESTANTE E' L'UNICO DEL
 PROCEDIMENTO

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

Anno	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. FLUSSO DI CASSA:																		
1.1. RISULTATO OPERATIVO	-0,040	-0,040	-0,040	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
2. RETTIFICHE																		
2a. (-) Riscatti/contributi da soggetti pubblici				0,300	0,300	0,300	0,300	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321
2b. (+) Capitalizzazioni																		
2c. (+) Ammortamenti				0,300	0,300	0,300	0,300	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321	0,321
2d. (+) Variazione nella fondo TFR																		
2e. (+/-) Minusplusvalenze																		
3. CASH FLOW ECONOMICO	-0,040	-0,040	-0,040	0,000	0,000	0,000	0,415	0,491	0,691	0,691	0,691	0,691	0,691	0,691	0,691	0,691	0,691	0,691
4. INVESTIMENTI AL NETTO CAPITALIZZAZIONI	-0,347	-1,513	-2,231															
5. RACAUTI, STRAORDINARI, IN EFFIC.								-0,107										
5a. Prestazioni terzi								-0,107										
5b. Altri																		
6. VARIAZIONI CAPITALE CIRCOLANTE	1,043	0,340	-1,571	-0,000	0,279	0,001	0,279	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001
6a. Variazione scorte																		
6b. Variazione crediti commerciali	0,007			-0,555	0,279	0,001	0,279	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001
6c. Variazione debiti vs. fornitori in c/c servizio	1,536	0,340	-1,511	-0,365	0,004	0,001	0,004	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001
6d. Variazione debiti vs. fornitori in investimenti																		
7. VARIAZIONE SALDO IVA	-1,000	-0,221	0,951	1,547	-0,578	-0,001	-0,873	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001	-0,001
10. IMPOSTE				-2,852	-1,116	-1,144												
15. CONTRIBUTI PUBBLICI IN CONTO CAPITALE		9,944	2,898															
18. RETTIFICA IMPOSTE				-0,120	-0,120	-0,120	-0,060	-0,077	-0,090	-0,094	-0,094	-0,094	-0,094	-0,094	-0,094	-0,094	-0,094	-0,094
17. TOTALE CASH FLOW	-0,049	-1,296	0,106	0,077	1,835	2,276	-0,041	0,207	0,410	0,410	0,410	0,410	0,410	0,410	0,410	0,410	0,410	0,410
Cash flow attualizzato	-6,442	-1,284	0,092	4,204	1,528	1,780	-0,030	0,204	0,255	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250
Cash flow attualizzato cumulato	-6,442	-9,708	-9,614	-5,410	-3,882	-2,692	-2,122	-1,918	-1,690	-1,390	-1,138	-0,895	-0,717	-0,608	-0,507	-0,405	-0,305	-0,205

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



CONTO ECONOMICO
(Valori espressi in Mil di Euro)

Programma	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
CONTO ECONOMICO																		
A. RICAVI:																		
Ricavi da vendita box	-	-	-	7.181	3.858	3.931	3.278	3.202	3.803	3.619	3.832	3.899	3.937	3.802	3.818	3.834	3.851	3.868
Ricavi da parcheggio	-	-	-	0.386	0.427	0.498	0.641	0.712	0.726	0.741	0.755	0.770	0.786	0.802	0.818	0.834	0.851	0.868
Ricavi da esercizi commerciali (officina...)	-	-	-	0.070	0.071	0.073	0.074	0.076	0.077	0.079	0.080	0.082	0.084	0.085	0.087	0.089	0.091	0.092
Ricavi da finanziamenti pubblici (conto esercizio)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B. COSTI DI GESTIONE																		
Mantenimento ordinaria, pulizia e utenze	-0.040	-0.040	-0.040	-0.283	-0.289	-0.294	-0.290	-0.294	-0.313	-0.319	-0.328	-0.332	-0.338	-0.346	-0.352	-0.358	-0.366	-0.373
Presidio, vigilanza, controlli e altri servizi	-0.040	-0.040	-0.040	-0.117	-0.119	-0.122	-0.124	-0.127	-0.130	-0.132	-0.134	-0.137	-0.140	-0.143	-0.146	-0.148	-0.151	-0.154
Fondo cauzionale (una tantum)	-	-	-	-0.120	-0.122	-0.125	-0.127	-0.130	-0.132	-0.135	-0.138	-0.141	-0.143	-0.146	-0.149	-0.152	-0.155	-0.158
Costi attività commerciale	-	-	-	-0.046	-0.047	-0.048	-0.049	-0.050	-0.051	-0.052	-0.053	-0.054	-0.055	-0.056	-0.057	-0.058	-0.060	-0.061
C. MARGINE DELLA PRODUZIONE (A-B)																		
	-0.040	-0.040	-0.040	6.898	3.570	3.637	6.518	6.481	6.481	6.601	6.511	6.521	6.531	6.542	6.553	6.564	6.576	6.587
D. AMMORTAMENTI																		
Immobilitazioni tecniche di progetto	-	-	-	-0.300	-0.300	-0.300	-0.300	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321
Immobilitazioni tecniche di mantenimento	-	-	-	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575
Contributi in conto capitale	-	-	-	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321
Interessi in corso d'opera	-	-	-	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046
E. RISULTATO OPERATIVO (C-D)																		
	-0.040	-0.040	-0.040	6.598	3.270	3.337	6.118	6.160	6.170	6.190	6.190	6.200	6.210	6.221	6.231	6.242	6.254	6.265
F. PROVENTI/ONERI FINANZIARI																		
	-	-	-	-1.282	-1.277	-1.281	-1.243	-1.228	-1.202	-1.188	-1.188	-1.189	-1.114	-1.097	-1.059	-1.020	-0.987	-0.953
G. IMPOSTE (IRES & IRAP)																		
	-	-	-	-2.038	-0.797	-0.227	-0.008	-0.007	-0.007	-0.008	-0.008	-0.008	-0.008	-0.008	-0.008	-0.008	-0.011	-0.011
H. RISULTATO NETTO (E+G-F)																		
	-0.040	-0.040	-0.040	3.288	1.167	1.240	-1.133	-1.072	-1.043	-1.013	-0.981	-0.968	-0.813	-0.876	-0.837	-0.757	-0.754	-0.709

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

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
0.978	0.989	1.018	1.039	1.060	1.061	1.103	1.126	1.147	1.170	1.194	1.217	1.242	1.267	1.292	1.318	1.344	1.371	1.398	1.428	1.455	1.484	1.514
0.885	0.903	0.921	0.939	0.958	0.977	0.997	1.017	1.037	1.058	1.079	1.100	1.122	1.145	1.168	1.191	1.215	1.239	1.264	1.289	1.315	1.341	1.368
0.094	0.096	0.098	0.100	0.102	0.104	0.106	0.108	0.110	0.113	0.115	0.117	0.119	0.122	0.124	0.127	0.129	0.132	0.135	0.137	0.140	0.143	0.146
-0.381	-0.388	-0.396	-0.404	-0.412	-0.421	-0.429	-0.438	-0.446	-0.455	-0.464	-0.474	-0.483	-0.493	-0.503	-0.513	-0.523	-0.533	-0.544	-0.555	-0.566	-0.577	-0.589
-0.157	-0.161	-0.164	-0.167	-0.170	-0.174	-0.177	-0.181	-0.184	-0.188	-0.192	-0.196	-0.200	-0.204	-0.209	-0.212	-0.216	-0.220	-0.225	-0.229	-0.234	-0.239	-0.243
-0.162	-0.165	-0.168	-0.171	-0.175	-0.178	-0.182	-0.186	-0.189	-0.193	-0.197	-0.201	-0.205	-0.209	-0.213	-0.217	-0.222	-0.226	-0.231	-0.235	-0.240	-0.245	-0.250
-0.062	-0.063	-0.064	-0.066	-0.067	-0.068	-0.070	-0.071	-0.073	-0.074	-0.075	-0.077	-0.079	-0.080	-0.082	-0.083	-0.085	-0.087	-0.088	-0.090	-0.092	-0.094	-0.096
0.608	0.610	0.622	0.635	0.648	0.661	0.674	0.687	0.701	0.715	0.729	0.744	0.759	0.774	0.789	0.804	0.821	0.838	0.855	0.872	0.889	0.907	0.925
-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321	-0.321
-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575	-0.575
-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021	-0.021
0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321	0.321
-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046	-0.046
0.277	0.289	0.302	0.314	0.327	0.340	0.353	0.368	0.380	0.394	0.408	0.423	0.438	0.453	0.468	0.483	0.498	0.513	0.528	0.543	0.557	0.574	0.589
-0.927	-0.938	-0.947	-0.953	-0.957	-0.961	-0.965	-0.969	-0.973	-0.975	-0.978	-0.980	-0.982	-0.983	-0.984	-0.985	-0.986	-0.987	-0.988	-0.989	-0.990	-0.991	-0.992
-0.012	-0.012	-0.013	-0.013	-0.014	-0.014	-0.015	-0.016	-0.016	-0.017	-0.017	-0.017	-0.017	-0.018	-0.018	-0.018	-0.018	-0.019	-0.019	-0.019	-0.020	-0.020	-0.020
-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001	-0.001

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



20069	20069
42	42
1,644	1,676
1,396	1,423
0,149	0,152
-0,601	-0,613
-0,248	-0,253
-0,255	-0,260
-0,098	-0,100
0,943	0,962
-0,276	-0,283
-0,575	-0,575
-0,021	0,321
0,321	0,321
0,699	0,709
-	-
-0,249	-0,264
0,420	0,446

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



Dati di Base Parcheggio		
n° posti auto di relazione		360
n° box singoli		336
n° box doppi		42
totale posti auto		810
sup posto auto di relazione	mq	13,0
sup box singolo	mq	18,82
sup box doppio	mq	25,5
anni di concessione		40

Ricavi da vendita		
prezzo box singolo (lordo IVA)	€	40.000
prezzo box doppio (lordo IVA)	€	65.000
IVA		20%
prezzo box singolo (netto IVA)	€	33.333
prezzo box doppio (netto IVA)	€	54.187
prezzo a metro quadro medio	€/mq	1.839
Totale ricavi da vendita box (netto IVA)	€	13.475.000

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

Ricavi da esercizi commerciali		
	€	70.000

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

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

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

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

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

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

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

Analisi di Sensibilità				
Ricavi da vendita box +10%		Ricavi da vendita box -10%		
Risultati Valutazione		Risultati Valutazione		
	Progetto	Azionista	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	4,32	3,66	2,96	2,42
TIR (%)	9,33	n.a.	7,82	n.a.
PBP (anni)	14	4	20	4
Ricavi da parcheggio +10%		Ricavi da parcheggio -10%		
Risultati Valutazione		Risultati Valutazione		
	Progetto	Azionista	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	4,45	3,77	2,84	2,29
TIR (%)	9,03	n.a.	7,79	n.a.
PBP (anni)	15	4	19	4
Costi investimento +10%		Costi investimento -10%		
Risultati Valutazione		Risultati Valutazione		
	Progetto	Azionista	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	1,85	1,29	5,43	4,82
TIR (%)	6,31	n.a.	11,85	n.a.
PBP (anni)	29	4	8	4
Costi di gestione +10%		Costi di gestione -10%		
Risultati Valutazione		Risultati Valutazione		
	Progetto	Azionista	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	3,28	2,70	4,01	3,37
TIR (%)	8,14	n.a.	8,72	n.a.
PBP (anni)	18	4	16	4
Contributi Pubblici solo 7 Min€				
Risultati Valutazione				
	Progetto	Azionista		
VAN (Min€)	-0,88	-1,45		
TIR (%)	n.a.	n.a.		
PBP (anni)	n.a.	n.a.		
Costo del debito 6,40%+0,5%		Costo del debito 6,40%+1,0%		
Risultati Valutazione		Risultati Valutazione		
	Progetto	Azionista	Progetto	Azionista
VAN (Min€)	3,26	2,69	2,91	2,32
TIR (%)	6,44	n.a.	6,44	n.a.
PBP (anni)	17	4	18	4

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

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

Ammortamento manut straordinaria (5 anni)



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

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

