Spettabile
Parcheggi Pisa s.r.l.
Via Abruzzi, 25
00187 Roma (RM)

Gentile Cliente,
in relazione alla concessione per la "costruzione e gestione ex art. 19, comma 2, della Legge n. 109/94 di un parcheggio interrato presso Piazza Vittorio Emanuele II in Pisa"

Premesso che:

- Parcheggi Pisa s.r.l. ed il Comune di Pisa hanno avviato un procedimento di rinegoziazione del contratto per l'affidamento in concessione della costruzione e gestione ex art. 19, comma 2, della Legge n. 109/94 di un parcheggio interrato presso Piazza Vittorio Emanuele II in Pisa;
- Parcheggi Pisa s.r.l. a tale fine ha predisposto un piano economico – finanziario, allegato alla presente, e l'ha sottoposto alla scrivente Società di Revisione Legale dei Conti autorizzata ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 1966 del 23/11/1939 e S.m.i. (Aut. Min. ottenuta in data 10/04/2013 n. 168155) per il rilascio dell'asseverazione ai sensi di legge.

Ciò premesso, la scrivente, Società AB Business Audit S.r.l., Società di Revisione Legale dei Conti, con sede in Milano, via Washington 10

A S S E V E R A

l'allegato piano economico e finanziario predisposto dalla Vostra società attestandone la correttezza logica e contabile e la coerenza nel suo complesso sulla base:

(i) del contratto di concessione con l'Amministrazione;
(ii) della durata della concessione;
(iii) del tempo previsto per la costruzione, la manutenzione e la gestione;
(iv) della struttura finanziaria generale della proposta;
(v) delle strutture dei costi e dei ricavi e dei conseguenti flussi di cassa;
(vi) delle condizioni vigenti attualmente sui mercati finanziari per progetti similari.

Dott. Alessandro Barzaghini
AB Business Audit s.r.l.c.r
via Washington 10 - 20146 Milano (MI)
C.F./IVA 07993690960
Registro dei Revisori Legali
M.E.F. num. 168155

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la scrivente Società di Revisione Legale dei Conti si è basata su dati e documentazione relativi al progetto da Voi forniti che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

Il promotore si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla scrivente Società di Revisione Legale dei Conti ai fini della redazione del presente documento.

Il presente documento non costituisce in alcun modo impegno da parte di Istituti Bancari e/o finanziari.

La presente asseverazione è resa alla Parcheggi Pisa s.r.l. con l'espresso avvertimento che:

1. la AB Business Audit non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
2. la presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Milano, 21/11/2017

L'amministratore

Alessandro Barzaghini

Revisore Legale dei Conti

Dott. Alessandro Barzaghini
AB Business Audit s.r.l.c.r
via Washington, 10 - 20146 Milano (MI)
C.F./IVA 07993690960
Registro dei Revisori Legali
M.E.F. num. 168155

PISA PARCHEGGIO P.ZZA VITTORIO EMANUELE

Premessa
I maggiori costi dell'investimento derivanti dal collaudo tecnico amministrativo pari a €2.822.595,39 sono riconosciuti al concessionario extra PEF.

Il seguente Piano Economico Finanziario è stato aggiornato sulla base dei seguenti elementi:

- Canoni concessori effettivamente versati all'Amministrazione Comunale pari ad €/000 1.223 (periodo 2003-2011);
- Posti auto realizzati e in gestione: 283 (-100 unità rispetto ai posti auto previsti nel PEF di Convenzione); minori ricavi per il concessionario
- Maggior durata del periodo di realizzazione dell'opera; minori ricavi per il concessionario;
- Maggiori locazioni degli spazi commerciali; maggiori ricavi per il concessionario;

Le misure di riequilibrio tengono conto di quanto concordato in tema di rendimento target dell'iniziativa e dei presupposti di base del Piano Economico Finanziario, che di seguito si sintetizzano:

- Investimento complessivo €/000 6210
- Canoni concessori effettivamente versati all'Amministrazione Comunale pari ad €/000 1.223 (periodo 2003-2011);
- Posti auto realizzati e in gestione: 283 (-100 unità rispetto ai posti auto previsti nel PEF di Convenzione)
- Oneri finanziari capitalizzati, calcolati sulla base di una ipotesi che prevede la copertura iniziale degli investimenti complessivi con Capitale Proprio e una successiva copertura con debito ad un tasso di capitalizzazione pari al 6,5% (stesso tasso utilizzato nel PEF di Convenzione)
- Ricavi da parcheggio:
    - Anni 2010 -2013 utilizzo dati consuntivi (2010-2012) e previsionali per l'anno 2013 (forniti dal Concessionario);
    - Da 2014 : utilizzo coefficienti di occupazione target come da PEF di Convenzione;
- Ricavi da affitto locali commerciali da anno 2012, ricavi target €/000 48 da 2013;
- Costi di gestione del parcheggio in struttura::
    - Valutati sulla base dei dati consuntivi e adeguati annualmente sulla base della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo (indice Foi), in linea con quelli previsti nel PEF di Convenzione;
- Imposte sul reddito: IRES 27,5% (24% a partire dal 2017); IRAP 5,12%
- Tasso di rendimento target 8,2% (inferiore a quello del 13% del Piano Economico Finanziario di Convenzione)

Misure di riequilibrio :
- Rimborso del 100% dei canoni versati pari ad €/000 1223 in un'unica rata nel 2018;
- Proroga della Concessione di 21 anni – fine Concessione anno 2054;
- Dal 2012 riduzione al valore ricognitivo di 10 Euro l'anno del corrispettivo per il diritto di superficie per tutta la durata della Convenzione;
- Dal 2012 eliminazione dei canoni concessori dovuti annualmente da Convenzione;
- Eliminazione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria della superficie esterna della Piazza dal 2018.

Dott. Alessandro Barzaghini
AB Business Audit s.r.l.c.r
via Washington, 10 - 20146 Milano (MI)
C.F./IVA 07993690960
Registro dei Revisori Legali
M.E.F. num. 168155

PISA - PARCHEGGIO PIAZZA VITTORIO EMANUELE
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Dott. Alessandro Barzaghini
AB Business Audit s.r.l.c.r
via Washington, 10 - 20146 Milano (MI)
C.F./IVA 07993690960
Registro dei Revisori Legali
M.E.F. num. 168155

FLUSSI DI CASSA PREVISIONALI

Anni	Costruzione			Gestione																								
importi in migliaia di euro	2002-07	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Investimento	-4.778	-1.405	-27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-595	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Canoni concessori durante la costruzione	-768	-151	-153,3	-151	0	0	0	0	0	0																		
Oneri finanziari capitalizzati	-273	-328	-394	-202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA su investimenti	-555	-156	-18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimento lordo	**-6.373**	**-2.039**	**-592**	**-353**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-655**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Rimborso canoni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.223	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow per investimenti	**-6.373**	**-2.039**	**-592**	**-353**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.223**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-655**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ricavi da gestione	0	0	0	282	676	846	888	1.435	1.468	1.497	1.527	1.558	1.589	1.621	1.653	1.686	1.720	1.754	1.789	1.825	1.862	1.899	1.937	1.976	2.015	2.056	2.097	2.139
Ricavi da gestione Superficie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contributi legge 122/89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA sugli incassi di gestione	0	0	0	59	142	178	187	316	323	329	336	343	350	357	364	371	378	386	394	402	410	418	426	435	443	452	461	470
Totale entrate di gestione	**0**	**0**	**0**	**341**	**818**	**1.023**	**1.075**	**1.751**	**1.791**	**1.827**	**1.863**	**1.901**	**1.939**	**1.977**	**2.017**	**2.057**	**2.098**	**2.140**	**2.183**	**2.227**	**2.271**	**2.317**	**2.363**	**2.410**	**2.459**	**2.508**	**2.558**	**2.609**
Costi di gestione	0	0	0	-213	-194	-186	-194	-198	-202	-206	-210	-199	-203	-207	-212	-216	-220	-225	-229	-234	-239	-244	-249	-254	-259	-265	-270	-276
Personale	0	0	0	-132	-253	-189	-182	-187	-193	-198	-204	-210	-217	-223	-230	-237	-244	-251	-259	-267	-275	-283	-291	-300	-309	-318	-328	-338
Canone offerto	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA sui costi di gestione	0	0	0	-45	-41	-39	-41	-44	-44	-45	-46	-44	-45	-46	-47	-47	-48	-49	-50	-52	-53	-54	-55	-56	-57	-58	-59	-61
Totale uscite di gestione	**0**	**0**	**0**	**-390**	**-488**	**-415**	**-416**	**-429**	**-439**	**-450**	**-461**	**-453**	**-465**	**-476**	**-488**	**-500**	**-513**	**-526**	**-539**	**-552**	**-566**	**-580**	**-595**	**-610**	**-625**	**-641**	**-657**	**-674**
Cash flow di gestione	**0**	**0**	**0**	**-49**	**330**	**609**	**658**	**1.322**	**1.352**	**1.377**	**1.402**	**1.447**	**1.474**	**1.501**	**1.529**	**1.557**	**1.586**	**1.615**	**1.644**	**1.674**	**1.705**	**1.736**	**1.768**	**1.800**	**1.833**	**1.866**	**1.900**	**1.935**
Cash flow per rimborsi/versamenti IVA	**0**	**555**	**156**	**18**	**-14**	**-101**	**-139**	**-146**	**-272**	**-278**	**-284**	**-290**	**-299**	**-305**	**-311**	**-317**	**-323**	**-270**	**-336**	**-343**	**-350**	**-357**	**-364**	**-371**	**-379**	**-386**	**-394**	**-402**
Cash flow operativo	**0**	**555**	**156**	**-31**	**316**	**508**	**520**	**1.176**	**1.080**	**1.098**	**1.118**	**1.158**	**1.175**	**1.196**	**1.218**	**1.240**	**1.262**	**1.344**	**1.308**	**1.331**	**1.355**	**1.379**	**1.404**	**1.429**	**1.454**	**1.480**	**1.506**	**1.533**
Anticipo IRES	0	0	0	0	0	0	0	0	-126	-144	-156	-149	-170	-189	-200	-212	-225	-230	-246	-260	-277	-284	-291	-298	-306	-313	-320	-328
Saldo IRES	0	0	0	0	0	0	0	0	-129	-21	-16	4	-24	-22	-16	-17	-17	-10	-21	-20	-23	-13	-13	-13	-13	-14	-14	-14
IRAP	0	0	0	0	0	-17	-26	-29	-56	-58	-59	-61	-63	-64	-66	-67	-69	-70	-72	-73	-75	-77	-78	-80	-82	-84	-85	-87
Totale imposte pagate	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-17**	**-26**	**-29**	**-311**	**-222**	**-231**	**-206**	**-257**	**-275**	**-282**	**-296**	**-311**	**-310**	**-338**	**-353**	**-375**	**-374**	**-383**	**-392**	**-401**	**-410**	**-420**	**-430**
Impiego di mezzi propri	2.180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incasso Finanziamento Bancario	4.194	1.697	334	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow per impiego mezzi propri e finanziamenti	**6.374**	**1.697**	**334**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Oneri finanziari a breve termine	0	0	0	0	-29	-48	-62	-65	-43	-37	-26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi attivi di cassa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	35	36	37	37	23	30	30	39	45	51	57	63	69	75	81	87
Altre voci di cash flow	**0**	**0**	**0**	**0**	**-29**	**-48**	**-62**	**-65**	**-43**	**-37**	**-26**	**3**	**35**	**36**	**37**	**37**	**23**	**30**	**30**	**39**	**45**	**51**	**57**	**63**	**69**	**75**	**81**	**87**
Cash flow disponibile per il servizio del debito	**1**	**212**	**-102**	**-385**	**287**	**443**	**431**	**1.082**	**726**	**838**	**861**	**2.179**	**953**	**957**	**973**	**981**	**319**	**1.064**	**1.000**	**1.017**	**1.025**	**1.057**	**1.078**	**1.100**	**1.122**	**1.145**	**1.167**	**1.190**
Interessi sul finanziamento Banche 1	0	0	0	0	-405	-388	-370	-351	-331	-309	-286	-262	-236	-208	-179	-147	-114	-78	-40	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitale realtivo al finanziamento Banche 1	0	0	0	0	-257	-274	-292	-311	-331	-353	-376	-400	-426	-454	-483	-515	-548	-584	-622	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale servizio del debito	**0**	**0**	**0**	**0**	**-662**	**-662**	**-662**	**-662**	**-662**	**-662**	**-662**	**-662**	**-662**	**-662**	**-662**	**-662**	**-662**	**-662**	**-662**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Cash flow ante dividendi	**1**	**212**	**-102**	**-385**	**-375**	**-219**	**-231**	**420**	**64**	**176**	**199**	**1.517**	**291**	**295**	**311**	**319**	**-343**	**402**	**338**	**1.017**	**1.025**	**1.057**	**1.078**	**1.100**	**1.122**	**1.145**	**1.167**	**1.190**
Dividendi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-262	-266	-282	-294	0	-373	-302	-773	-794	-814	-835	-857	-879	-900	-923
CASH FLOW TOTALE	**1**	**212**	**-102**	**-385**	**-375**	**-219**	**-231**	**420**	**64**	**176**	**199**	**1.517**	**291**	**33**	**45**	**37**	**-637**	**402**	**-35**	**715**	**252**	**263**	**264**	**265**	**265**	**266**	**267**	**268**
IRR FLUSSI FINANZIARI GLOBALI 8,2%	**-6.373**	**-1.485**	**-436**	**-385**	**316**	**491**	**493**	**1.148**	**769**	**876**	**887**	**2.175**	**918**	**921**	**936**	**944**	**296**	**1.034**	**970**	**978**	**980**	**1.006**	**1.021**	**1.037**	**1.053**	**1.070**	**1.087**	**1.104**

Dott. Alessandro Barzaghini
AB Business Audit s.r.l.c.r
via Washington, 10 - 20146 Milano (MI)
C.F./IVA 07383690960
Registro dei Revisori Legali
M.E.F. num. 168155

FLUSSI DI CASSA PREVISIONALI

Anni *importi in migliaia di euro*	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Investimento	0	0	0	-801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.100
Canoni concessori durante la costruzione																				
Oneri finanziari capitalizzati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA su investimenti	0	0	0	-80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-110
Investimento lordo	**0**	**0**	**0**	**-881**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-1.209**
Rimborso canoni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow per investimenti	**0**	**0**	**0**	**-881**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-1.209**
Ricavi da gestione	2.181	2.225	2.269	2.315	2.361	2.408	2.457	2.506	2.556	2.607	2.659	2.712	2.766	2.822	2.878	2.936	2.994	3.054	3.115	3.178
Ricavi da gestione Superficie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contributi legge 122/89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA sugli incassi di gestione	480	489	499	509	519	530	540	551	562	574	585	597	609	621	633	646	659	672	685	699
Totale entrate di gestione	**2.661**	**2.714**	**2.769**	**2.824**	**2.881**	**2.938**	**2.997**	**3.057**	**3.118**	**3.180**	**3.244**	**3.309**	**3.375**	**3.443**	**3.511**	**3.582**	**3.653**	**3.726**	**3.801**	**3.877**
Costi di gestione	-281	-287	-293	-299	-305	-312	-318	-325	-331	-338	-345	-352	-360	-367	-375	-382	-390	-398	-407	-415
Personale	-348	-358	-369	-380	-392	-403	-415	-428	-441	-454	-468	-482	-496	-511	-526	-542	-558	-575	-592	-610
Canone offerto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA sui costi di gestione	-62	-63	-64	-66	-67	-69	-70	-71	-73	-74	-76	-77	-79	-81	-82	-84	-86	-88	-89	-91
Totale uscite di gestione	**-691**	**-709**	**-727**	**-745**	**-764**	**-783**	**-803**	**-824**	**-845**	**-866**	**-889**	**-911**	**-935**	**-959**	**-983**	**-1.008**	**-1.034**	**-1.061**	**-1.088**	**-1.116**
Cash flow di gestione	**1.970**	**2.006**	**2.042**	**2.079**	**2.117**	**2.155**	**2.194**	**2.233**	**2.273**	**2.314**	**2.355**	**2.398**	**2.440**	**2.484**	**2.528**	**2.573**	**2.619**	**2.665**	**2.713**	**2.760**
Cash flow per rimborsi/versamenti IVA	**-410**	**-418**	**-426**	**-435**	**-363**	**-452**	**-461**	**-470**	**-480**	**-489**	**-499**	**-509**	**-519**	**-530**	**-540**	**-551**	**-562**	**-573**	**-584**	**-596**
Cash flow operativo	**1.560**	**1.588**	**1.616**	**1.644**	**1.753**	**1.702**	**1.732**	**1.763**	**1.793**	**1.825**	**1.856**	**1.888**	**1.921**	**1.954**	**1.988**	**2.022**	**2.057**	**2.092**	**2.128**	**2.165**
Anticipo IRES	-336	-343	-351	-359	-354	-366	-374	-383	-391	-400	-409	-417	-426	-435	-445	-454	-463	-473	-483	-492
Saldo IRES	-15	-15	-15	-15	-2	-19	-16	-16	-16	-17	-17	-17	-18	-18	-18	-19	-19	-19	-20	-20
IRAP	-89	-91	-93	-95	-97	-99	-101	-104	-106	-108	-110	-113	-115	-118	-120	-123	-125	-128	-131	-134
Totale imposte pagate	**-439**	**-449**	**-459**	**-470**	**-453**	**-485**	**-492**	**-502**	**-514**	**-525**	**-536**	**-548**	**-559**	**-571**	**-583**	**-595**	**-608**	**-620**	**-633**	**-646**
Impiego di mezzi propri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incasso Finanziamento Bancario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow per impiego mezzi propri e finanziamenti	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Oneri finanziari a breve termine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi attivi di cassa	93	99	105	100	122	130	136	142	148	154	160	166	172	178	185	191	197	203	209	200
Altre voci di cash flow	**93**	**99**	**105**	**100**	**122**	**130**	**136**	**142**	**148**	**154**	**160**	**166**	**172**	**178**	**185**	**191**	**197**	**203**	**209**	**200**
Cash flow disponibile per il servizio del debito	**1.214**	**1.237**	**1.261**	**393**	**1.423**	**1.348**	**1.376**	**1.402**	**1.428**	**1.454**	**1.480**	**1.507**	**1.534**	**1.562**	**1.589**	**1.618**	**1.646**	**1.675**	**1.704**	**509**
Interessi sul finanziamento Banche 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitale realtivo al finanziamento Banche 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale servizio del debito	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Cash flow ante dividendi	**1.214**	**1.237**	**1.261**	**393**	**1.423**	**1.348**	**1.376**	**1.402**	**1.428**	**1.454**	**1.480**	**1.507**	**1.534**	**1.562**	**1.589**	**1.618**	**1.646**	**1.675**	**1.704**	**509**
Dividendi	-945	-968	-991	-1.029	0	-1.077	-1.102	-1.127	-1.152	-1.177	-1.203	-1.228	-1.255	-1.281	-1.308	-1.335	-1.363	-1.391	-1.419	-1.332
CASH FLOW TOTALE	**269**	**269**	**270**	**-635**	**1.423**	**270**	**274**	**275**	**276**	**277**	**278**	**279**	**279**	**280**	**281**	**282**	**283**	**284**	**285**	**-823**
IRR FLUSSI FINANZIARI GLOBALI 8,2%	**1.121**	**1.138**	**1.156**	**293**	**1.301**	**1.218**	**1.240**	**1.260**	**1.280**	**1.300**	**1.320**	**1.341**	**1.362**	**1.383**	**1.405**	**1.427**	**1.449**	**1.472**	**1.495**	**309**

Dott. Alessandro Barzaghini
AB Business Audit s.r.l.c.r
via Washington, 10 - 20146 Milano (MI)
C.F./IVA 07993690960
Registro dei Revisori Legali
M.E.F. num. 168155

CONTI ECONOMICI PREVISIONALI

Anni		Costruzione		Gestione																								
importi in migliaia di euro	2002-07	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Ricavi da gestione	0	0	0	282	676	846	888	1.435	1.468	1.497	1.527	1.558	1.589	1.621	1.653	1.686	1.720	1.754	1.789	1.825	1.862	1.899	1.937	1.976	2.015	2.056	2.097	2.139
Ricavi da gestione Superficie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contributi legge 122/89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale ricavi di gestione	**0**	**0**	**0**	**282**	**676**	**846**	**888**	**1.435**	**1.468**	**1.497**	**1.527**	**1.558**	**1.589**	**1.621**	**1.653**	**1.686**	**1.720**	**1.754**	**1.789**	**1.825**	**1.862**	**1.899**	**1.937**	**1.976**	**2.015**	**2.056**	**2.097**	**2.139**
Costi di gestione	0	0	0	-213	-194	-186	-194	-198	-202	-206	-210	-199	-203	-207	-212	-216	-220	-225	-229	-234	-239	-244	-249	-254	-259	-265	-270	-276
Personale	0	0	0	-132	-253	-189	-182	-187	-193	-198	-204	-210	-217	-223	-230	-237	-244	-251	-259	-267	-275	-283	-291	-300	-309	-318	-328	-338
Canone offerto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale costi di gestione	**0**	**0**	**0**	**-345**	**-447**	**-375**	**-376**	**-385**	**-395**	**-405**	**-415**	**-410**	**-420**	**-431**	**-442**	**-453**	**-464**	**-476**	**-488**	**-501**	**-514**	**-527**	**-540**	**-554**	**-568**	**-583**	**-598**	**-613**
MARGINE OPERATIVO DI GESTIONE	**0**	**0**	**0**	**-64**	**229**	**470**	**512**	**1.050**	**1.073**	**1.093**	**1.112**	**1.148**	**1.169**	**1.190**	**1.212**	**1.233**	**1.256**	**1.278**	**1.301**	**1.324**	**1.348**	**1.372**	**1.397**	**1.422**	**1.447**	**1.472**	**1.499**	**1.525**
Ammortamenti	0	0	0	-96	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166
Accantonamenti per rinnovo impianti	0	0	0	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55
MARGINE OPERATIVO	**0**	**0**	**0**	**-215**	**7**	**249**	**291**	**828**	**852**	**871**	**891**	**927**	**947**	**969**	**990**	**1.012**	**1.034**	**1.057**	**1.079**	**1.103**	**1.126**	**1.151**	**1.175**	**1.200**	**1.225**	**1.251**	**1.277**	**1.303**
Interessi su Finanziamento Bancario	0	0	0	0	-405	-388	-370	-351	-331	-309	-286	-262	-236	-208	-179	-147	-114	-78	-40	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari a breve termine	0	0	0	0	-29	-48	-62	-65	-43	-37	-26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi attivi sulla cassa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	35	36	37	37	23	30	30	39	45	51	57	63	69	75	81	87
Totale gestione finanziaria	**0**	**0**	**0**	**0**	**-434**	**-436**	**-432**	**-416**	**-374**	**-347**	**-312**	**-259**	**-201**	**-173**	**-142**	**-110**	**-91**	**-48**	**-10**	**39**	**45**	**51**	**57**	**63**	**69**	**75**	**81**	**87**
Utile ante imposte	**0**	**0**	**0**	**-215**	**-426**	**-187**	**-141**	**412**	**478**	**524**	**579**	**668**	**747**	**796**	**848**	**902**	**943**	**1.009**	**1.069**	**1.142**	**1.172**	**1.202**	**1.232**	**1.263**	**1.294**	**1.326**	**1.358**	**1.390**
IRES	0	0	0	0	0	0	0	-129	-147	-159	-152	-174	-192	-204	-217	-230	-235	-251	-266	-283	-290	-297	-305	-312	-319	-327	-335	-343
IRAP	0	0	0	0	-17	-26	-29	-56	-58	-59	-61	-63	-64	-66	-67	-69	-70	-72	-73	-75	-77	-78	-80	-82	-84	-85	-87	-89
Totale imposte	**0**	**0**	**0**	**0**	**-17**	**-26**	**-29**	**-185**	**-205**	**-219**	**-213**	**-236**	**-257**	**-270**	**-284**	**-298**	**-305**	**-323**	**-339**	**-358**	**-367**	**-376**	**-385**	**-394**	**-403**	**-412**	**-422**	**-432**
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	**0**	**0**	**0**	**-215**	**-443**	**-214**	**-170**	**227**	**273**	**306**	**366**	**432**	**490**	**526**	**564**	**603**	**637**	**686**	**731**	**784**	**805**	**826**	**847**	**869**	**891**	**913**	**936**	**959**

Anni																				
importi in migliaia di euro	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Ricavi da gestione	2.181	2.225	2.269	2.315	2.361	2.408	2.457	2.506	2.556	2.607	2.659	2.712	2.766	2.822	2.878	2.936	2.994	3.054	3.115	3.178
Ricavi da gestione Superficie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contributi legge 122/89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale ricavi di gestione	**2.181**	**2.225**	**2.269**	**2.315**	**2.361**	**2.408**	**2.457**	**2.506**	**2.556**	**2.607**	**2.659**	**2.712**	**2.766**	**2.822**	**2.878**	**2.936**	**2.994**	**3.054**	**3.115**	**3.178**
Costi di gestione	-281	-287	-293	-299	-305	-312	-318	-325	-331	-338	-345	-352	-360	-367	-375	-382	-390	-398	-407	-415
Personale	-348	-358	-369	-380	-392	-403	-415	-428	-441	-454	-468	-482	-496	-511	-526	-542	-558	-575	-592	-610
Canone offerto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale costi di gestione	**-629**	**-645**	**-662**	**-679**	**-697**	**-715**	**-733**	**-752**	**-772**	**-792**	**-813**	**-834**	**-856**	**-878**	**-901**	**-924**	**-949**	**-973**	**-999**	**-1.025**
MARGINE OPERATIVO DI GESTIONE	**1.552**	**1.579**	**1.607**	**1.636**	**1.664**	**1.693**	**1.723**	**1.753**	**1.784**	**1.815**	**1.846**	**1.878**	**1.911**	**1.944**	**1.977**	**2.011**	**2.046**	**2.081**	**2.117**	**2.153**
Ammortamenti	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166
Accantonamenti per rinnovo impianti	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55
MARGINE OPERATIVO	**1.330**	**1.358**	**1.386**	**1.414**	**1.443**	**1.472**	**1.501**	**1.532**	**1.562**	**1.593**	**1.625**	**1.657**	**1.689**	**1.722**	**1.756**	**1.790**	**1.824**	**1.859**	**1.895**	**1.931**
Interessi su Finanziamento Bancario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari a breve termine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi attivi sulla cassa	93	99	105	100	122	130	136	142	148	154	160	166	172	178	185	191	197	203	209	200
Totale gestione finanziaria	**93**	**99**	**105**	**100**	**122**	**130**	**136**	**142**	**148**	**154**	**160**	**166**	**172**	**178**	**185**	**191**	**197**	**203**	**209**	**200**
Utile ante imposte	**1.423**	**1.457**	**1.491**	**1.514**	**1.565**	**1.601**	**1.637**	**1.673**	**1.710**	**1.747**	**1.785**	**1.823**	**1.861**	**1.901**	**1.940**	**1.980**	**2.021**	**2.062**	**2.104**	**2.131**
IRES	-350	-358	-367	-361	-373	-382	-390	-399	-408	-417	-426	-435	-444	-454	-463	-473	-483	-493	-503	-245
IRAP	-91	-93	-95	-97	-99	-101	-104	-106	-108	-110	-113	-115	-118	-120	-123	-125	-128	-131	-134	-136
Totale imposte	**-442**	**-452**	**-462**	**-458**	**-472**	**-483**	**-494**	**-505**	**-516**	**-527**	**-539**	**-550**	**-562**	**-574**	**-586**	**-598**	**-611**	**-623**	**-636**	**-382**
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	**982**	**1.005**	**1.029**	**1.056**	**1.093**	**1.118**	**1.143**	**1.168**	**1.194**	**1.220**	**1.246**	**1.273**	**1.299**	**1.327**	**1.354**	**1.382**	**1.410**	**1.439**	**1.468**	**1.750**

Dott. Alessandro Barzaghini
AB Business Audit s.r.l.c.r
via Washington, 10 - 20146 Milano (MI)
C.F./IVA 07993690950
Registro dei Revisori Legali
M.E.F. num. 168155

STATI PATRIMONIALI PREVISIONALI

Anni	Costruzione			Gestione																			
importi in migliaia di euro	2002-07	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
ATTIVO																							
Immobilizzazioni materiali lorde al netto dei contributi	5.819	7.702	8.276	8.630	8.630	8.630	8.630	8.630	8.630	8.630	8.630	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406
Fondo ammortamento	0	0	0	-96	-262	-428	-594	-760	-926	-1.093	-1.259	-1.425	-1.591	-1.757	-1.923	-2.089	-2.256	-2.422	-2.588	-2.754	-2.920	-3.086	-3.253
TOTALE ATTIVO IMMOBILIZZATO	5.819	7.702	8.276	8.534	8.368	8.202	8.036	7.870	7.703	7.537	7.371	5.982	5.815	5.649	5.483	5.317	5.151	4.985	4.818	4.652	4.486	4.320	4.154
Disponibilità liquide	1	212	110	0	0	0	0	0	0	0	0	1.277	1.302	1.327	1.352	1.377	1.034	1.059	1.084	1.317	1.537	1.768	1.999
Iva a credito	555	156	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE ATTIVO NON IMMOBILIZZATO	555	368	128	0	0	0	0	0	0	0	0	1.277	1.302	1.327	1.352	1.377	1.034	1.059	1.084	1.317	1.537	1.768	1.999
TOTALE ATTIVO	**6.374**	**8.070**	**8.404**	**8.534**	**8.368**	**8.202**	**8.036**	**7.870**	**7.703**	**7.537**	**7.371**	**7.258**	**7.117**	**6.976**	**6.835**	**6.694**	**6.185**	**6.043**	**5.902**	**5.969**	**6.024**	**6.088**	**6.153**
PASSIVO																							
Debiti finanziari a breve termine	0	0	0	275	650	869	1.100	679	615	439	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti v/clienti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA a debito	0	0	0	14	101	139	146	272	278	284	290	299	305	311	317	323	270	336	343	350	357	364	371
Debito v/erario per imposte sui redditi	0	0	0	0	17	26	29	185	79	75	57	87	87	81	84	86	80	92	93	98	89	91	93
TOTALE PASSIVITA' A BREVE	0	0	0	289	768	1.034	1.274	1.136	973	798	586	386	391	392	401	409	350	429	436	448	446	455	465
Riserva per rinnovo impianti	0	0	0	55	111	166	222	277	333	388	444	499	555	610	665	721	181	237	292	348	403	459	514
Finanziamento Bancario	4.194	5.891	6.225	6.225	5.967	5.693	5.401	5.090	4.759	4.406	4.031	3.631	3.205	2.751	2.268	1.753	1.205	622	0	0	0	0	0
TOTALE PASSIVITA' A M/L TERMINE	4.194	5.891	6.225	6.280	6.078	5.859	5.623	5.368	5.092	4.795	4.474	4.130	3.759	3.361	2.933	2.474	1.387	858	292	348	403	459	514
Capitale sociale	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180
Riserva di utili (perdite pregresse)	0	0	0	0	-215	-658	-871	-1.041	-814	-541	-235	131	563	787	1.043	1.321	1.630	2.268	2.577	2.994	2.994	2.994	2.994
Patrimonio netto ante risultato di esercizio	2.180	2.180	2.180	2.180	1.965	1.522	1.309	1.139	1.366	1.639	1.945	2.311	2.742	2.967	3.223	3.501	3.810	4.448	4.756	5.174	5.174	5.174	5.174
Utile/perdita a nuovo	0	0	0	-215	-443	-214	-170	227	273	306	366	432	490	526	564	603	637	686	731	784	805	826	847
Dividendi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-266	-270	-286	-294	0	-377	-313	-784	-805	-826	-847
TOTALE PATRIMONIO NETTO	2.180	2.180	2.180	1.965	1.522	1.309	1.139	1.366	1.639	1.945	2.311	2.742	2.967	3.223	3.501	3.810	4.448	4.756	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174
TOTALE PASSIVO	**6.374**	**8.070**	**8.404**	**8.534**	**8.368**	**8.202**	**8.036**	**7.870**	**7.703**	**7.537**	**7.371**	**7.258**	**7.117**	**6.976**	**6.835**	**6.694**	**6.185**	**6.043**	**5.902**	**5.969**	**6.024**	**6.088**	**6.153**

Dott. Alessandro Barzaghini
AB Business Audit s.r.l.c.r
via Washington, 10 - 20146 Milano (MI)
C.F./IVA 07993690960
Registro dei Revisori Legali
M.E.F. num. 168155

Anni *importi in migliaia di euro*	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
ATTIVO																									
Immobilizzazioni materiali lorde al netto dei contributi	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406
Fondo ammortamento	-3.419	-3.585	-3.751	-3.917	-4.083	-4.249	-4.416	-4.582	-4.748	-4.914	-5.080	-5.246	-5.413	-5.579	-5.745	-5.911	-6.077	-6.243	-6.409	-6.576	-6.742	-6.908	-7.074	-7.240	-7.406
TOTALE ATTIVO IMMOBILIZZATO	3.988	3.822	3.655	3.489	3.323	3.157	2.991	2.825	2.658	2.492	2.326	2.160	1.994	1.828	1.662	1.495	1.329	1.163	997	831	665	498	332	166	0
Disponibilità liquide	2.230	2.461	2.692	2.924	3.156	3.388	3.620	3.852	4.246	4.576	4.806	5.039	5.272	5.506	5.740	5.974	6.209	6.443	6.678	6.914	7.149	7.385	7.621	7.857	0
Iva a credito	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE ATTIVO NON IMMOBILIZZATO	2.230	2.461	2.692	2.924	3.156	3.388	3.620	3.852	4.246	4.576	4.806	5.039	5.272	5.506	5.740	5.974	6.209	6.443	6.678	6.914	7.149	7.385	7.621	7.857	111
TOTALE ATTIVO	**6.218**	**6.283**	**6.348**	**6.413**	**6.479**	**6.545**	**6.611**	**6.677**	**6.904**	**7.069**	**7.132**	**7.199**	**7.266**	**7.334**	**7.401**	**7.470**	**7.538**	**7.606**	**7.675**	**7.744**	**7.814**	**7.883**	**7.953**	**8.023**	**111**
PASSIVO																									
Debiti finanziari a breve termine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.494
Debiti v/clienti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA a debito	379	386	394	402	410	418	426	435	363	452	461	470	480	489	499	509	519	530	540	551	562	573	584	596	498
Debito v/erario per imposte sui redditi	95	97	99	102	104	106	108	110	99	119	118	120	122	125	128	130	133	136	139	141	144	147	150	153	0
TOTALE PASSIVITA' A BREVE	474	484	493	503	514	524	534	545	462	571	579	590	602	614	627	639	652	665	679	692	706	720	735	749	1.992
Riserva per rinnovo impianti	569	625	680	736	791	847	902	958	212	268	323	379	434	489	545	600	656	711	767	822	878	933	989	1.044	0
Finanziamento Bancario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE PASSIVITA' A M/L TERMINE	569	625	680	736	791	847	902	958	212	268	323	379	434	489	545	600	656	711	767	822	878	933	989	1.044	0
Capitale sociale	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180
Riserva di utili (perdite pregresse)	2.994	2.994	2.994	2.994	2.994	2.994	2.994	2.994	2.994	4.050	4.050	4.050	4.050	4.050	4.050	4.050	4.050	4.050	4.050	4.050	4.050	4.050	4.050	4.050	4.050
Patrimonio netto ante risultato di esercizio	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230
Utile/perdita a nuovo	869	891	913	936	959	982	1.005	1.029	1.056	1.093	1.118	1.143	1.168	1.194	1.220	1.246	1.273	1.299	1.327	1.354	1.382	1.410	1.439	1.468	1.750
Dividendi	-869	-891	-913	-936	-959	-982	-1.005	-1.029	0	-1.093	-1.118	-1.143	-1.168	-1.194	-1.220	-1.246	-1.273	-1.299	-1.327	-1.354	-1.382	-1.410	-1.439	-1.468	-9.861
TOTALE PATRIMONIO NETTO	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	6.230	-1.881
TOTALE PASSIVO	**6.218**	**6.283**	**6.348**	**6.413**	**6.479**	**6.545**	**6.611**	**6.677**	**6.904**	**7.069**	**7.132**	**7.199**	**7.266**	**7.334**	**7.401**	**7.470**	**7.538**	**7.606**	**7.675**	**7.744**	**7.814**	**7.883**	**7.953**	**8.023**	**111**

Dott. Alessandro Barzaghini
AB Business Audit s.r.l.c.r
via Washington, 10 - 20146 Milano (MI)
C.F. /IVA 07993690960
Registro dei Revisori Legali
M.E.F. num. 168155