

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO SITUATA NEL COMUNE DI LUCCA ZONA DISTRETTO PIANA DI LUCCA

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA PREVISIONALE

La presente relazione contiene gli elementi essenziali per la valutazione della sostenibilità economico-finanziaria della concessione nell'orizzonte temporale di riferimento corrispondente alla durata della stessa n. 25 anni. La relazione è pertanto finalizzata ad individuare la dinamica economico-finanziaria generata dalla gestione nel suo complesso, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare, sulla base dello studio di fattibilità, i costi di realizzazione dei lavori di ristrutturazione, di gestione, di manutenzione e di individuare l'equilibrio complessivo.

La relazione è suddivisa in tre sezioni corrispondenti rispettivamente all'analisi previsionale della sostenibilità economica su base annuale in riferimento al primo anno di attività, l'analisi previsionale degli investimenti su immobili di terzi ed infine l'analisi previsionale della sostenibilità finanziaria.

L'analisi che segue ha valore preliminare ai fini della valutazione della sostenibilità economico-finanziaria e della convenienza dell'investimento. I partecipanti alla procedura saranno liberi di configurare il Piano economico finanziario in modo differente da quanto di seguito descritto.

1. ANALISI PREVISIONALE DELLA SOSTENIBILITA' ECONOMICA

L'analisi previsionale della sostenibilità economica è limitata al primo anno di attività e pertanto non tiene conto della crescita dei costi e dei ricavi dovuta all'inflazione e/o a provvedimenti della Regione Toscana in merito alla variazione delle tariffe, poiché al momento attuale non è predeterminata una misura di indicizzazione delle tariffe. Questa sezione è suddivisa nelle seguenti sottosezioni:

- A) Sistema tariffario
- B) Analisi della domanda
- C) Previsione dei ricavi – Valore della produzione
- D) Previsione dei costi di produzione
- E) Differenza tra valore e costi della produzione – Risultato operativo
- F) Previsione risultato gestione finanziaria
- G) Previsione del risultato d'esercizio ante imposte
- H) Previsione imposte e tasse
- I) Previsione del risultato netto d'esercizio.

A) SISTEMA TARIFFARIO

Ai sensi della normativa regionale Toscana e delle disposizioni della Zona-Distretto Piana di Lucca si riportano le tariffe con validità dal 01.01.2020 corrispondenti alle **rette suddivise in una quota di parte sanitaria e una di parte sociale**:

STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO			
<u>Retta parte sanitaria per NON autosufficienti</u> Modulo base ai sensi della normativa regionale Toscana	<u>Retta parte sociale moduli residenziali per NON autosufficienti</u> ai sensi della normativa regionale Toscana	<u>Retta parte sanitaria per modulo assistenziale disabilita' - tipologia cognitivo-comportamentale</u>	<u>Retta parte sociale per modulo assistenziale disabilita' - tipologia cognitivo-comportamentale</u>
€ 53,32	€ 53,50	€ 53,32	€ 61,68

Totale retta giornaliera non autosufficienti modulo base	€ 106,82
Totale retta giornaliera modulo assistenziale disabilità - tipologia cognitivo-comportamentale	€ 115,00

B) ANALISI DELLA DOMANDA

L'analisi della domanda è essenziale ai fini della previsione dei costi e dei ricavi derivanti dagli incassi delle rette.

Il bacino d'utenza degli ospiti non autosufficienti (ved. Relazione illustrativa del Contesto – Zona Lucca) non coincide con l'ambito geografico di provenienza degli utenti poiché, in base al principio della libera scelta introdotto dalla DGRT 398/2015, la struttura può accogliere anche utenti provenienti da altri ambiti territoriali.

In via cautelativa, ai fini della presente analisi è auspicabile una copertura pari al 98% dei posti disponibili, pertanto, rispetto all'ipotesi di piena occupazione, viene effettuato un abbattimento del 2% derivante da un ipotetico dato su base annuale, che tiene conto dei casi di ospedalizzazione.

C) PREVISIONE DEI RICAVI - VALORE DELLA PRODUZIONE

Sulla base dell'analisi della domanda e della misura delle quote determinate dalla Giunta della Regione Toscana o dalla Zona-Distretto Piana di Lucca, nella misura tassativa per quanto attiene alla quota sanitaria e nella misura massima per quanto attiene alla quota sociale, si riporta il flusso dei ricavi attesi su base annuale, che concorre alla formazione del **Valore della produzione**. La stima dei ricavi è basata sul numero massimo di utenza (ipotesi di piena occupazione) con un abbattimento del 2%, come di seguito riportato.

STRUTTURA POLIVALENTE "SAN CATALDO" Via Di Fregionaia, 692 – LUCCA – Zona Distretto Piana di Lucca

	Posti massimi res. Mod. base (x 365 gg)	Retta Modulo base (53,32 sanitaria+ 53,50 sociale)	Posti massimi RS Disabili (x 365 gg)	Retta in vigore nella zona (53,32 sanitaria + 61,68 sociale)	TOTALE annuale	di cui Ricavi parte sanitaria residenziale	di cui Ricavi parte sociale residenziale
Ricavi delle prestazioni RSA - RSD	49	€ 106,82	16	€ 115,00	€ 2.582.075,70	€ 1.265.017,00	€ 1.317.058,70
Totale					€ 2.582.075,70		
TOTALE STIMA RICAVI (al netto dell' abbattimento del 2% sul totale)					€ 2.530.434,19		

C1) VALORE DELLA PRODUZIONE - OPZIONE SCHEDA B

Nell'ipotesi in cui l'Azienda (Zona Distretto Piana di Lucca) opti per il mantenimento per un massimo di n. 3 anni del modulo Hospice in base alle prestazioni indicate nella scheda tecnica "B", il valore della produzione su base annuale sarà determinato in base alla seguente composizione:

	Posti massimi res. Mod. base (x 365 gg)	Retta Modulo base (53,32 sanitaria+ 53,50 sociale)	Posti massimi RS Disabili (x 365 gg)	Retta in vigore nella zona (53,32 sanitaria + 61,68 sociale)	TOTALE annuale	di cui Ricavi parte sanitaria residenziale	di cui Ricavi parte sociale residenziale
Ricavi delle prestazioni RSA – RSD, al netto dell' abbattimento del 2% sul totale	35	€ 106,82	16	€ 115,00	€ 1.995.500,99	€ 972.700,76	€ 1.022.800,23

Corrispettivo per modulo Hospice					€ 534.933,20		
TOTALE STIMA RICAVI					€ 2.530.434,19		

La composizione dei ricavi é determinata da:

- n. 35 posti di modulo base, autosufficienza stabilizzata, attuando una riduzione di n. 14 posti sul totale di n. 49, per destinarli agli spazi del modulo Hospice, in quanto lo spazio, in termini di superficie occupata da n. 1 paziente dell'Hospice, ai fini della presente analisi e in base agli standard richiesti, viene considerata equivalente a quello occupato da n. 2 utenti del modulo RSA base autosufficienza stabilizzata
- n. 16 posti per modulo assistenziale disabilita' - tipologia cognitivo-comportamentale;
- corrispettivo fisso per il modulo Hospice indipendente dalla effettiva occupazione per n. 7 pari all'importo annuale di euro 534.933,20 iva inclusa, corrispondente ad una retta giornaliera di euro 209,37 iva inclusa. Tale importo a titolo di corrispettivo fisso corrisponde alla previsione del mancato introito dei n. 14 posti modulo RSA base autosufficienza stabilizzata

E' inoltre prevista una eventuale proiezione domiciliare dei servizi Hospice come indicata nella Scheda Tecnica B da attivarsi secondo i percorsi aziendali con un importo massimo annuo previsto di € 200.000,00 iva inclusa.

D) PREVISIONE DEI COSTI DELLA PRODUZIONE

Analogamente, in base all'analisi della domanda, sono stati quantificati i costi di esercizio, sulla base degli standard previsti dalla normativa e delle prestazioni richieste ed indicate nel capitolato e nella Scheda tecnica "A"

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
TOTALE PREVISIONE COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 2.312.900,85

Nelle tabelle che seguono, viene riportata una previsione dei costi (comprensivi di oneri fiscali) disaggregata per categoria. Il concorrente nell'elaborazione del Piano Economico Finanziario sarà libero di configurare la struttura dello stesso, tuttavia dovrà dare evidenza dei Costi della manodopera e dei Costi della sicurezza da rischi specifici propri.

D1) COSTI DELLE PRESTAZIONI SANITARIE

La previsione è stata effettuata sulla base dell'incidenza delle singole prestazioni sanitarie (personale e materiali sanitari) nell'ambito della quota di parte sanitaria di cui alla DGR Toscana n. 402/2004 e s.i.m (ultima modifica DGR Toscana n. 1481 del 21.12.2018) e alle specifiche regolamentazioni sul modulo disabilità

D1.1) PERSONALE

La stima del personale sanitario ed infermieristico fa riferimento agli standard di personale previsto dalla DGRT n. 402/2004 e s.i.m e dalle specifiche regolamentazioni del modulo disabilità.. Il valore del PERSONALE SANITARIO è onnicomprensivo (salari stipendi, Oneri sociali, trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza e simili)

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
1) Personale sanitario ed infermieristico per NON autosufficienti	€ 1.196.703,24

D1.2) MATERIALI SANITARI

La stima dei materiali sanitari è stata quantificata nell'importo sottoriportato:

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
1) Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci DI TIPO SANITARIO per NON autosufficienti	€ 43.013,43

D2) COSTI DELLE PRESTAZIONI NON SANITARIE

Per la previsione dei costi delle prestazioni non sanitarie nel modulo RSA modulo base, non autosufficienza stabilizzata, è stata seguita l'elencazione riportata nell'Allegato n. 4 della DGRT n. 402/2004 "Elementi di riferimento per la determinazione della quota di parte sociale della retta".

D2.1) PERSONALE NON SANITARIO i valori sono omnicomprensivi (salari stipendi, Oneri sociali, trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza e simili)

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
<i>a) Responsabile della struttura</i>	€ 67.437,50
<i>c) Addetti all'assistenza di base della persona (1 operatore ogni 10 ospiti)</i>	€ 120.000,00
<i>d) Animatore (1 ogni 40 ospiti)</i>	€ 88.000,00
<i>e) Amministrativi (1 ogni 40 ospiti)</i>	€ 29.250,00
<i>f) Parrucchiere e podologo</i>	€ 14.700,00
<i>g) Manutentore, giardiniere, spese per spazi esterni</i>	€ 12.000,00

<i>h) Aggiornamento personale e oneri vari</i>	€ 6.500,00
TOTALE	€ 337.887,50

D2.2) MATERIALI NON SANITARI

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
1) Materiale igienico sanitario (oltre a quello compreso nella quota sanitaria)	€ 19.107,27

D3) COSTI DELLE PRESTAZIONI DI NATURA SOCIALE ALBERGHIERA

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
1) Servizi	
<i>a) Lavanderia e Guardaroba (compresi personale e materiali)</i>	€ 65.000,00
<i>b) Vitto (compreso il personale)</i>	€ 260.000,00

c) Pulizie (compreso il personale)	€ 162.500,00
e) Altre spese (Rifiuti speciali, derattizzazione, ecc)	€ 8.125,00
Totale	€ 495.625,00

In riferimento ai costi dei servizi di tipo alberghiero la previsione è stata effettuata sulla base di un'ipotesi di acquisto di tali servizi da parte del concessionario. Tuttavia nel caso in cui l'erogazione degli stessi avvenisse direttamente con personale proprio del concessionario verrebbe a modificarsi la struttura dei costi.

D4) UTENZE

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
1) Utenze (compreso riscaldamento)	€ 91.000,00

D5) MANUTENZIONE ORDINARIA

Ai fini della presente analisi le spese per la manutenzione ordinaria sono stimate come risulta nella tabella sottoriportata.

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO - mq 4267
1) Manutenzione ordinaria	€ 10.000,00

D6) SPESE DI GESTIONE E SPESE VARIE

Seguendo le voci di costo della retta sociale di cui alla DGRT n. 402/2004 e s.i.m. vengono di seguito stimati i costi di gestione e le spese varie. Tuttavia, rispetto a quanto indicato nella DGRT n. 402/2004 nell'ambito delle spese varie non sono state ricomprese anche le imposte e tasse stimate al successivo punto H)

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
1) Spese di gestione (L.626/94, HCCP, consulenze)	€ 14.625,00
2) Spese varie (assicurazioni, trasporti, cancelleria, piccole attrezzature)	€ 17.062,50
TOTALE	€ 31.687,50

D7) AMMORTAMENTI

Per la corretta definizione degli ammortamenti la base informativa di riferimento è rappresentata dal Testo Unico delle Imposte sui Redditi –TUIR, nel quale vengono indicati i metodi da applicare e le modalità di calcolo ed imputazione delle aliquote d'ammortamento. Ai fini della presente analisi si ipotizza che l'investimento sia completamente ammortizzato entro l'orizzonte temporale previsto dal PEF. Il calcolo degli ammortamenti è stato effettuato ipotizzando un ammortamento a quote costanti per il periodo di validità della concessione come indicato nella sezione Analisi previsionale degli investimenti su immobili di terzi.

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
1) Ammortamenti	
a) Ammortamento lavori su immobili di terzi (inclusi lavori straordinari)	€ 61.443,84

<i>b) Ammortamento mobili (arredi) di terzi</i>	€ 26.333,08
Totale	€ 87.776,92

D8) VALORE STIMATO DEL CANONE DI CONCESSIONE PER LA DISPONIBILITA' DELLA STRUTTURA

Il concessionario dovrà corrispondere all'Azienda USL Toscana Nord Ovest un canone per l'utilizzo della struttura, che sarà oggetto di offerta economica in sede di gara denominato **canone di concessione**. In base alla presente analisi l'importo del canone annuo di concessione, **suscettibile solo di aumento da parte del concorrente** viene fissato nella misura sottoriportata. Lo stesso costituirà elemento di valutazione nell'ambito dell'attribuzione del punteggio per l'offerta economica.

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
1) Per godimento beni di terzi	
<i>a) Canone di concessione</i>	€ 100,00

E) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE - RISULTATO OPERATIVO

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
DIFFERENZA	€ 217.533,34

Indice di redditività lorda sui ricavi prima degli oneri/proventi finanziari e tributari.

ROS (return on sales): Risultato operativo / Ricavi (Valore della produzione) = 8,60% STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO.

F) PREVISIONE RISULTATO GESTIONE FINANZIARIA

Ai fini della presente analisi è stato ipotizzato che l'intera operazione non venga effettuata con capitale privato ma che per l'attuazione dei lavori di ristrutturazione e delle spese di manutenzione straordinaria il concessionario utilizzi capitale di debito (finanziamento sostenuto tramite l'accensione di un mutuo presso un istituto di credito). Per quanto riguarda il costo del finanziamento, per lo sviluppo dell'analisi finanziaria, si ipotizza l'applicazione di un tasso di interesse annuo del 5% fisso pertanto l'importo degli interessi su base annuale è riportato nel prospetto sottostante.

Ai fini della valutazione della fattibilità finanziaria del progetto di investimento il concorrente dovrà dare indicazione nel Piano Economico Finanziario dei principali indici di copertura: D.S.C.R. (Debt Service Cover Ratio) ed eventuale L.L.C.R. (Loan Life Cover Ratio)

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
a) <i>Oneri finanziari e interessi passivi</i>	€ 109.721,15

G) PREVISIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO ANTE IMPOSTE

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
Risultato d'esercizio ante imposte	€ 107.812,19

H) PREVISIONE IMPOSTE E TASSE

Si presume che l'imposizione fiscale, benché variabile in base all'assetto imprenditoriale, sia costituita dal pagamento di imposizioni dirette (IRES, IRAP etc), stimando la tassazione pari a circa il 35% sul risultato prima delle imposte.

Ovviamente in caso di esenzioni totali o parziali riconducibili a situazioni riconosciute dalla normativa, l'importo dell'imposizione fiscale potrà essere inferiore dando luogo all'incremento del risultato netto di esercizio.

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
Imposte	€ 37.734,27

I) PREVISIONE DEL RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO

	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
1) Risultato netto d'esercizio	€ 70.077,92

Indice di redditività totale netta dei ricavi: Risultato netto d'esercizio / Ricavi (Valore della produzione) = 2,77% STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO.

2. ANALISI PREVISIONALE DEGLI INVESTIMENTI SU IMMOBILI DI TERZI

Nella presente sezione viene effettuata la previsione degli Investimenti su Immobili di terzi al fine di stimare l'ammontare degli investimenti iniziali necessari all'avvio dell'attività per l'effettuazione dei lavori di ristrutturazione e l'ammontare degli investimenti futuri, relativi ad interventi di manutenzione straordinaria.

Per quanto concerne la prima tipologia di investimenti, la presente analisi, riporta i dati del quadro economico redatto dal Dipartimento Tecnico dell'Azienda a seguito della presentazione del Progetto Definitivo, allegato alla documentazione di gara. Per quanto concerne la stima dei lavori di manutenzione straordinaria nel corso della durata della concessione, a partire dal 3° anno, è stata effettuata mediante l'applicazione di un costo al mq.

INVESTIMENTI INIZIALI

QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI SU IMMOBILI DI TERZI	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi	€ 1.633.816,24
Onorari	€ 231.068,75
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 27.500,00
Imprevisti di esecuzione e arrotondamenti	€ 7.615,01
Totale onnicomprensivo di oneri fiscali	€ 1.900.000,00

INVESTIMENTI FUTURI

Ai fini della presente analisi si ipotizza che a decorrere dal terzo anno, coincidente con la conclusione dei lavori iniziali fino alla scadenza del contratto di concessione, il concessionario sostenga spese per la manutenzione straordinaria dell'immobile incluse le spese per adeguamento di arredi e attrezzature. Le stesse sono stimate in un importo risultante dall'applicazione di un costo pari a € 3,00 al mq della Struttura determinando un costo complessivo pari a: € 3,00*mq* anni 23 (a partire dal 3° anno)

STIMA DELLE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU IMMOBILI DI TERZI	IMPUTAZIONE DELLA SPESA DAL 3° AL 25° ANNO ANNI DAL 2022 AL 2044
	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO - mq 4.267

Spese di manutenzione straordinaria su immobili di terzi (lavori + investimenti per adeguamento di arredi e attrezzature). Totale onnicomprensivo di oneri fiscali	€ 294.423,00

TOTALE INVESTIMENTI SU IMMOBILI DI TERZI	€ 2.194.423,00
---	-----------------------

PIANO DI AMMORTAMENTO

Nella presente analisi si è ipotizzato un piano di ammortamento delle voci di investimento a quote annuali costanti da imputare, ad un numero di annualità corrispondente alla durata della concessione

PIANO DI AMMORTAMENTO	PER 25 ANNUALITA'
	STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO
Quota di ammortamento annuale	€ 87.776,92

Il concorrente nell'elaborazione del Piano Economico Finanziario dovrà fornire indicazione delle fonti di finanziamento necessarie per sostenere gli investimenti.

3. ANALISI PREVISIONALE DELLA SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

In questa sezione viene effettuata l'analisi dei flussi finanziari costituiti da entrate e uscite monetarie generate dalla gestione per valutarne la sostenibilità finanziaria.

Le entrate derivano dagli incassi relative alla riscossione delle rette di parte sociale e sanitaria e coincidono con i ricavi - valore della produzione calcolati operando un abbattimento del 2% sull'ipotesi di piena occupazione, come descritto nell'analisi economica previsionale.

I flussi finanziari in uscita si riferiscono alle uscite per costi operativi monetari e per costi per investimenti, partendo dal presupposto che per gli investimenti, mentre dal punto di vista economico il valore di acquisto deve essere ripartito in diversi esercizi, dal punto di vista finanziario il pagamento avviene in genere subito o nel giro di pochi mesi.

Ai fini dell'analisi finanziaria per ciò che concerne le spese per manutenzione straordinaria vengono ipotizzati flussi finanziari in uscita nel corso di validità della concessione come riportato nel prospetto sottostante.

% attribuzione	ANNI
0,00%	2° ANNO
2,50%	3° ANNO
3,00%	4° ANNO
3,00%	5° ANNO
3,50%	6° ANNO
4,00%	7° ANNO
5,00%	8° ANNO
5,00%	9° ANNO
7,00%	10° ANNO
3,00%	11° ANNO
5,00%	12° ANNO
3,00%	13° ANNO
4,00%	14° ANNO
5,00%	15° ANNO
5,00%	16° ANNO
5,00%	17° ANNO
7,50%	18° ANNO
3,00%	19° ANNO
4,00%	20° ANNO
4,50%	21° ANNO
4,00%	22° ANNO
4,00%	23° ANNO
5,00%	24° ANNO
5,00%	25° ANNO

Nella Tabella che segue viene riportata l'analisi finanziaria previsionale per la struttura

TABELLA ANALISI FINANZIARIA STRUTTURA POLIVALENTE SAN CATALDO

	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029	ANNO 2030	ANNO 2031	ANNO 2032	ANNO 2033	ANNO 2034	ANNO 2035	ANNO 2036	ANNO 2037	ANNO 2038	ANNO 2039	ANNO 2040	ANNO 2041	ANNO 2042	ANNO 2043	ANNO 2044	
TOTALE ENTRATE (RICAVI)	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	2.530.434,19	
USCITE PER COSTI OPERATIVI	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	2.372.579,35	
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso)	1.266.666,67	633.333,33																								
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	0,00	7.360,58	8.832,69	8.832,69	10.304,81	11.776,92	14.721,15	14.721,15	20.609,61	8.832,69	14.721,15	8.832,69	11.776,92	14.721,15	14.721,15	14.721,15	22.081,73	8.832,69	11.776,92		13.249,04	11.776,92	11.776,92	14.721,15	14.721,15
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	1.266.666,67	633.333,33	7.360,58	8.832,69	8.832,69	10.304,81	11.776,92	14.721,15	14.721,15	20.609,61	8.832,69	14.721,15	8.832,69	11.776,92	14.721,15	14.721,15	14.721,15	22.081,73	8.832,69	11.776,92		13.249,04	11.776,92	11.776,92	14.721,15	14.721,15
TOTALE USCITE	3.639.246,01	3.005.912,68	2.379.939,92	2.381.412,04	2.381.412,04	2.382.884,15	2.384.356,27	2.387.300,50	2.387.300,50	2.393.188,96	2.381.412,04	2.387.300,50	2.381.412,04	2.384.356,27	2.387.300,50	2.387.300,50	2.387.300,50	2.394.661,07	2.381.412,04	2.384.356,27		2.385.828,38	2.384.356,27	2.384.356,27	2.387.300,50	2.387.300,50
FLUSSO DI CASSA NETTO	-1.108.811,83	-475.478,49	150.494,27	149.022,15	149.022,15	147.550,04	146.077,92	143.133,69	143.133,69	137.245,23	149.022,15	143.133,69	149.022,15	146.077,92	143.133,69	143.133,69	143.133,69	135.773,12	149.022,15	146.077,92		144.605,81	146.077,92	146.077,92	143.133,69	143.133,69
Fattore di sconto 1/(1+i) ^t		0,9523809524	0,9070294785	0,8638375985	0,8227024748	0,7835261665	0,7462153966	0,7106813301	0,676839362	0,6446089162	0,6139132535	0,5846792891	0,5568374182	0,5303213506	0,5050679530	0,4810170981	0,4581115322	0,4362966876	0,4155206549	0,395733957		0,3768894829	0,3589423646	0,3418498711	0,3255713058	0,3100679103
IVA		-452.836,66	136.502,74	128.730,94	122.600,89	115.609,31	109.005,59	101.722,44	96.878,52	88.469,50	91.486,67	83.687,30	82.981,11	77.468,24	72.292,24	68.849,15	65.571,19	59.237,36	61.921,78	57.807,99		54.500,41	52.433,55	49.936,72	46.600,22	44.381,16
IVAN	307.027,16																									

Per l'attualizzazione dei flussi finanziari di ogni periodo (al lordo sia degli oneri finanziari, sia delle imposte) e per il calcolo del valore attuale netto finanziario (VAN) è stato utilizzato un tasso di sconto pari al 5%. Il VAN risulta positivo per cui ricavi attualizzati consentono un margine sui costi attualizzati.