

Conto Economico

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
Aiuti di stato - COVID 19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Quote associative	106.200	249.520	293.958	411.155	411.935	412.717	413.500	414.285	415.072	415.860	416.692	417.525	285.949	4.664.368
Ricavi attività parcheggio	-	601	1.204	1.207	1.209	1.212	1.214	1.216	1.219	1.221	1.224	1.226	614	13.367
Entrate Correnti	106.200	250.121	295.162	412.361	413.144	413.928	414.714	415.502	416.291	417.081	417.916	418.751	286.563	4.677.736
Canone concessione	3.904	7.808	8.960	11.946	11.946	11.946	11.946	11.946	11.946	11.946	11.946	11.712	7.808	
Acqua	4.267	8.533	9.600	11.098	11.320	11.546	11.777	12.012	12.253	12.498	12.748	13.003	8.842	
Chimici e assistenza piscina	6.667	13.333	15.000	13.005	13.265	13.530	13.801	14.077	14.359	14.646	14.939	15.237	10.361	
Gas	22.455	62.365	68.712	70.087	71.488	72.918	74.376	75.864	77.381	78.929	80.507	82.118	58.840	
Energia elettrica	23.172	64.517	70.907	72.325	73.772	75.247	76.752	78.287	79.853	81.450	83.079	84.741	57.624	
Risparmio energia nuovo imp.	- 11.407 -	31.721 -	34.905 -	35.603 -	36.315 -	37.041 -	37.782 -	38.538 -	39.309 -	40.095 -	40.897 -	41.715 -	29.116	
f.do spese di manutenzioni	15.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	6.000	6.000	6.000	9.000	9.000	9.000	6.000	
Materiale di consumo e manut ordinaria	2.500	5.000	5.625	7.500	7.650	7.803	7.959	8.118	8.281	8.446	8.615	8.787	5.858	
Servizi vari amministrativi	1.400	1.540	1.694	1.863	1.901	1.939	1.977	2.017	2.057	2.098	2.140	2.183	1.456	
Consulenza e vigilanza su obblighi contrattural	-	7.796	7.796	7.796	7.796	7.796	7.796	7.796	7.796	7.796	7.796	7.796	7.796	
analisi chimiche e sicurezza	2.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	5.000	
assicurazione e fedejussioni	833	2.500	2.500	2.500	2.500	3.500	3.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	3.000	
ammortamenti e accant.	-	46.704	53.977	53.977	53.977	53.977	53.977	53.977	53.977	53.977	53.977	53.977	53.977	
personale -	50.884	91.661	105.827	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	90.218	
accantonamenti TFR	3.759	7.518	8.458	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	7.518	
oneri div di gest	1.245	4.530	4.530	4.621	4.713	4.807	4.903	5.001	5.102	5.204	5.308	5.414	3.681	
Uscite Correnti	127.179	302.586	339.181	378.219	381.117	385.073	391.088	395.163	398.300	404.499	407.763	410.857	298.863	
Reddito Operativo	- 20.979 -	52.465 -	44.019	34.143	32.027	28.856	23.627	20.339	17.991	12.582	10.153	7.894 -	12.300	
Gestione finanziaria	-	9.121 -	21.767 -	19.136 -	16.465 -	13.226 -	11.418 -	9.537 -	7.581 -	5.545 -	3.428 -	1.126	-	
Reddito ante imposte	- 20.979 -	61.586 -	65.786	15.007	15.563	15.630	12.209	10.802	10.410	7.037	6.725	6.768 -	12.300	
Irap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Imposte sui redditi	- -	144 -	289 -	290 -	290 -	291 -	291 -	292 -	293 -	293 -	294 -	282 -	141	
Risultato Netto	- 20.979 -	61.730 -	66.075	14.717	15.273	15.339	11.917	10.510	10.118	6.744	6.431	6.486 -	12.441	
	-20%	-25%	-22%	4%	4%	4%	3%	3%	2%	2%	2%	2%	-4%	

TEMPO DI RECUPERO DELL'INVESTIMENTO													
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
DATI IN K EURO													
INVESTIMENTO IN IMPIANTO FOTOVOLTAICO	€ 590.447,78												
RISPARMIO IN TERMINI DI CONSUMO ENERGETICO	11.407	31.721	34.905	35.603	36.315	37.041	37.782	38.538	39.309	40.095	40.897	41.715	29.116
TEMPO DI RECUPERO DELL'INVESTIMENTO DECORRENTE DALL' 1 SETTEMBRE 2026 - MESI	4	8	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	8
PERIODO DI ESTENSIONE DELLA CONCESSIONE PER RECUPERO INVESTIMENTO								31-ago-38					
UTILE PER L'AMMINISTRAZIONE IN TERMINI DI MINORE CONSUMI FUTURI FINO AL						454.442							

Canone Concessorio	rendiconto 2023	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Costo mensile	2278	976	976	976	976	976	976	976	976	976	976	976	976	976
MESI D'IMPIEGO	12	4	8	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	8
Costo Annuale	27.336	3.904	7.808	8.960	11.946	11.946	11.946	11.946	11.946	11.946	11.946	11.946	11.712	7.808

Consulenza e vigilanza su obblighi contratturali

4.677.735,87
93.554,72

7.796,237.796,237.796,237.796,237.796,237.796,237.796,237.796,237.796,237.796,237.796,237.796,237.796,23

prova
93.554,72

RATA

TOTALE INTERVENTO AL NETTO IVA
(A) 599.236,03

600.000,00 480.000,00 120.000,00
10 ANNI 11 anni 12 ANNI 13ANNI 14ANNI
10,00% 9,09% 8,33% 7,69% 7,14%

		0	1	2	3	4	5	6	7	8	
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		2023	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	449.388,82	-	37.449,07	37.449,07	37.449,07	37.449,07	37.449,07	37.449,07	37.449,07	37.449,07	37.449,07
	30.000,00			2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27
VIDEO SORVEGLIANZA	30.000,00			2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27
ENTRATA AUTOMATIZZATA PARCHEG	20.000,00			1.818,18	1.818,18	1.818,18	1.818,18	1.818,18	1.818,18	1.818,18	1.818,18
QUOTE AMMORTAMENTO MATERIALI		-	37.449,07	44.721,80	44.721,80	44.721,80	44.721,80	44.721,80	44.721,80	44.721,80	44.721,80
TOTALE FONDO MATERIALI		-	37.449,07	82.170,86	126.892,66	171.614,46	216.336,25	261.058,05	305.779,84	350.501,64	
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI											
OPERE E MIGLIORI BENI DI TERZI	111.058,96										
Consulenza e vigilanza su obblighi contratturali	93.554,72	CE									
IMMATERIALI			9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91
IMMATERIALI		-	9.254,91	18.509,83	27.764,74	37.019,65	46.274,57	55.529,48	64.784,39	74.039,30	
TOTALE AMMORTAMENTI		-	46.703,98	53.976,71	53.976,71	53.976,71	53.976,71	53.976,71	53.976,71	53.976,71	53.976,71

totale investimenti da computo metrico 590.447,78

Totale qte 599.236,03 50.620,29
Consulenza e vigilanza su obblighi contratturali - 8.788,25 5000
prova 590.447,78 17576,49
1500
10000
3500
62838,75

16,666666667

[illegible]

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
ANNO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
CAPITALE A PRESTITO	480.000,00													
TOT. RATE			€58.180,44	€58.180,44	€58.180,44	€58.180,44	€58.180,44	€58.180,44	€58.180,44	€58.180,44	€58.180,44	€58.180,44	€58.180,44	€58.180,44
QUOTA INTERESSI		€9.121,05	€18.242,09	€16.635,66	€14.964,58	€13.226,29	€11.418,12	€9.537,20	€7.580,64	€5.545,35	€3.428,22	€1.125,91		
QUOTA CAP.			€39.938,35	€41.544,78	€43.215,86	€44.954,15	€46.762,32	€48.643,24	€50.599,80	€52.635,09	€54.752,22	€56.954,19		
DEBITO RESIDUO	480.000,00	€440.061,65	€398.516,87	€355.301,01	€310.346,86	€263.584,54	€214.941,30	€164.341,50	€111.706,41	€56.954,19	€0,00			

Anno	Totale rate	Quota interessi	Quota capitale	Capitale iniziale	Anno	Totale rate	Quota interessi	Quota capitale	Capitale iniziale
2024	9.121,05 €	9.121,05 €		480.000,00	2024	€9.121,05	9.121,05 €		480.000,00
2025	€58.180,44	€18.242,09	€39.938,35	€440.061,65	2025	€58.180,44	€18.242,09	€39.938,35	€440.061,65
2026	€58.180,44	€16.635,66	€41.544,78	€398.516,87	2026	€58.180,44	€16.635,66	€41.544,78	€398.516,87
2027	€58.180,44	€14.964,58	€43.215,86	€355.301,01	2027	€58.180,44	€14.964,58	€43.215,86	€355.301,01
2028	€58.180,44	€13.226,29	€44.954,15	€310.346,86	2028	€58.180,44	€13.226,29	€44.954,15	€310.346,86
2029	€58.180,44	€11.418,12	€46.762,32	€263.584,54	2029	€58.180,44	€11.418,12	€46.762,32	€263.584,54
2030	€58.180,44	€9.537,20	€48.643,24	€214.941,30	2030	€58.180,44	€9.537,20	€48.643,24	€214.941,30
2031	€58.180,44	€7.580,64	€50.599,80	€164.341,50	2031	€58.180,44	€7.580,64	€50.599,80	€164.341,50
2032	€58.180,44	€5.545,35	€52.635,09	€111.706,41	2032	€58.180,44	€5.545,35	€52.635,09	€111.706,41
2033	€58.180,44	€3.428,22	€54.752,22	€56.954,19	2033	€58.180,44	€3.428,22	€54.752,22	€56.954,19
2034	€58.180,44	€1.125,91	€56.954,19	€0,00	2034	€58.180,44	€1.125,91	€56.954,19	€0,00
	€590.925,45	€110.825,11	€480.000,00			€590.925,45	€110.825,11	€480.000,00	

€101.704,06 €480.000,00
0,212

PIANO PERSONALE PISCINA NICODEMI														
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
TIPO	COSTO UNITARIO MENSILE	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
NUMERO		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
MESI D'IMPIEGO		4	8	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	8
ISTRUTTORI	872,64	27.924	55.849	62.830	83.773	83.773	83.773	83.773	83.773	83.773	83.773	83.773	83.773	55.849
NUMERO		2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
MESI D'IMPIEGO		8	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	8
INSERVIENTI/ADDETTI ALLE	721,92	11.551	12.995	17.326	17.326	17.326	17.326	17.326	17.326	17.326	17.326	17.326	17.326	11.551
NUMERO		2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
MESI D'IMPIEGO		4	8	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	8
SEGRETERIA	1.065,16	8.521	17.042	19.173	25.564	25.564	25.564	25.564	25.564	25.564	25.564	25.564	25.564	17.042
NUMERO		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
MESI D'IMPIEGO		4	8	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	8
ADDETTO ALLE PULIZIE	721,92	2.888	5.775	6.497	8.663	8.663	8.663	8.663	8.663	8.663	8.663	8.663	8.663	5.775
RIEPOLOGO COSTO PERSONALE	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
TOTALE UNITA'	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
TOTALE COSTO AL NETTO T.F.R.	50.884	91.661	105.827	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	90.218
T.F.R.	3.759	7.518	8.458	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	7.518
COSTO TOTALE	54.643	99.180	114.285	146.604	146.604	146.604	146.604	146.604	146.604	146.604	146.604	146.604	146.604	97.736

2.327

67

macchine al gior	50,08
------------------	-------

20.539,20	-0,520968806
-----------	--------------

CONSUMO MENSILE 2023	
GENN	14.507,70
FEBB	12.959,10
MAR	15.115,10
APR	14.024,40
MAGG	14.644,10
GIU	12.178,20
LUG	8.500,00
AGO	7.636,30
SETT	9.681,10
OTT	12.824,60
NOV	13.364,40
DIC	13.484,90
	148.919,90

		2023	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
gas		67,385,00	44,910,00	50,523,75	67,499,73	69,052,22	69,211,04	69,370,23	69,529,78	69,689,70	69,849,99	69,989,69	35,064,83
energia		69,517,00	46,344,67	52,137,75	69,656,03	71,258,12	71,422,02	71,586,29	71,750,94	71,915,92	72,081,37	72,225,53	36,184,99
		-	-22,813,67	-25,665,38	-34,288,94	-35,077,59	-35,158,27	-35,239,13	-35,320,18	-35,401,42	-35,482,94	-35,553,80	-17,812,46
gas	0,4668	66,343,87	52,136,86	66,661,79	71,253,70	71,417,59	71,581,85	71,746,49	71,911,50	72,076,94	72,242,68	72,408,93	36,193,58
energia		-	-22,824,19	-25,674,00	-34,284,59	-35,073,59	-35,157,01	-35,236,96	-35,320,38	-35,400,32	-35,483,74	-35,553,25	-17,812,18

Il Tasso che rende il Van pari a 0 è **7,30%**

$$WACC = Ce * [E/(D+E)] + Cd * (1-t) * [D/(D+E)]$$

Ce: Cost of Equity, in italiano costo del capitale proprio o capitale di rischio
E: Equity, valore del patrimonio netto
D: Debt, valore dell'indebitamento inclusi gli interessi
Cd: Cost of Debt, costo del debito
t: aliquota fiscale sulle imposte sui redditi
Cd * (1-t): tasso di interesse pagato al netto della deducibilità fiscale degli oneri finanziari
E/(D+E): peso del capitale proprio sul totale delle fonti
D/(D+E): peso del capitale di debito sul totale delle fonti

Prospetto di Van e Tir Superato (pef asseverato)

Il Tasso che rende il Van pari a 0 è 6,78%

Delta Van	48,60%
Delta Tir	7,74%

$$WACC = C_e * [E/(D+E)] + C_d * (1-t) * [D/(D+E)]$$

Ce: Cost of Equity, in italiano costo del capitale proprio o capitale di rischio
E: Equity, valore del patrimonio netto
D: Debt, valore dell'indebitamento inclusi gli interessi
Cd: Cost of Debt, costo del debito
t: aliquota fiscale sulle imposte sui redditi
Cd* (1-t): tasso di interesse pagato al netto della deducibilità fiscale degli oneri finanziari
E/(D+E): peso del capitale proprio sul totale delle fonti
D/(D+E): peso del capitale di debito sul totale delle fonti

costo dell'equity	6,55%
Equity	43.199
debiti (compreso interessi)	590.925
Costo del debito	6,50%
1-T	0,77
(D+E)	634.125
wacc	5,11%

costo dell'equity	6,55%	
Equity	43.199	
debiti (compreso interessi)	590.925	
Costo del debito	6,50%	
1-T	0,77	
(D+E)	634.125	
wacc	5,11%	0,45%
		4,66%
		5,11%