REGIONE ABRUZZO - COMUNE DI L'AQUILA

Project Financing, ai sensi dell'art. 37 BIS della Legge 109/94 e s.m. per la "REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PIAZZA S. BERNARDINO" - L'AQUILA -

PROGETTO ESECUTIVO

IMMOTA PHS MANET

Committente:
COMUNE DI L'AQUILA

Concessionario:
VISION PARK s.r.l.
Via Ugo La Malfa, 12
L'Aquila
Tel. +39.0862.204371
VISION PARK srl

Progettisti:
Ing. Giovanni Di Filippo
Ing. Arturo Fiamma
Ing. Antonello Pellegrini

OGGETTO:

Allegati

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

SCALA:

TAVOLA N°

E.10.7

Data:
Ottobre 2018

Aggiornamento:
.....

PARERI OBBLIGATORI	SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO
Ripartizione Interventi sul Territorio: PARERE UFFICIO VIABILITA' n° _____ del _____	(Timbro visto arrivare)
Servizio Prevenzione e Igiene Ambientale: PARERE ASL n° _____ del _____	
Gestione delle Risorse Idriche: PARERE: n° _____ del _____	TIMBRO CONCESSIONE E/O AUTORIZZAZIONE
Servizio tecnico per il territorio: PARERE n° _____ del _____	
VV.F.: PARERE n° _____ del _____	
Soprintendenza ai B.A.A.A.S.: PARERE n° _____ del _____	

INTRODUZIONE

Il Piano Economico Finanziario ha lo scopo di determinare, a partire dalle previsioni riguardanti i costi e i ricavi, i fabbisogni finanziari dell'iniziativa (connessi alla costruzione ed alla gestione del progetto) e la capacità del progetto di rimborsare il debito e remunerare il capitale di rischio.

Il progetto preliminare dell'autosilo meccanizzato prevedeva la costruzione di 4 manufatti esterni in muratura adibiti al ricevimento e riconsegna auto e 2 locali da adibire a biglietteria e bagni tutti allocati fuori terra sulla piazza S. Bernardino.

Durante l'istruttoria del preliminare da parte delle varie commissioni Consiliare ed esaminatrice, è emersa la richiesta di approfondimento in fase definitiva della eventuale soluzione necessaria per eliminare i suddetti manufatti posti in superficie.

Tale esigenza recepita e condivisa dalla concessionaria, ha portato nel corso di elaborazione del progetto definitivo alla valutazione di diverse ipotesi realizzative, tutte comportanti:

- la **perdita di posti auto** a causa della diversa disposizione dei nuovi meccanismi di smistamento auto;
- **maggiori costi** per:
  - realizzazione rampe di accesso e uscita dal piano -1
  - la creazione in superficie di una piazza attrezzata e arredata in luogo di una area preliminarmente destinata a spazi di manovra
  - realizzazione di ascensore per la risalita da piano -1 in superficie
  - realizzazione di scala per la risalita da piano -1 in superficie
  - ampliamento spazi di manovra necessari al piano -1
  - realizzazione di impianti tecnologici relativi al piano -1

Tutto ciò comporterebbe uno squilibrio del Piano Economico-Finanziario approvato.

In riferimento all'art. 9 della Convenzione stipulata da Concessionario e Comune di L'Aquila si riporta:

comma 1 *" Costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione il Piano Economico e Finanziario di copertura degli investimenti"*

comma 2 *"L'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della conseguente gestione costituisce obiettivo e finalità comune ad ambo le parti"*

comma 3 *" Salvo quanto disposto nella presente convenzione, qualora intervengano modificazioni ai presupposti e delle condizioni risultanti dalla proposta, sia relativamente alla fase di costruzione, sia con riferimento alla gestione, devono essere operate le modifiche necessarie al riequilibrio del piano in contraddittorio tra le parti e comunque con vincolo di approvazione da parte del Comune,"*

comma 4 *"Le modifiche eventualmente apportate al Piano Economico finanziario non potranno comportare esborsi economici a carico del Comune concedente."*

Pertanto, la soluzione finale approvata nel progetto Definitivo è stata il connubio tecnico - economico per far fronte ai maggiori costi e alla perdita dei posti auto indicati precedentemente.
Tecnicamente tale risultato lo si è ottenuto con la realizzazione di una seconda baia di stalli auto per 5 livelli, potendo così contare su un numero totale di posti pari a 208.
Economicamente oltre ai costi già menzionati sono stati presi in considerazione anche i costi realizzativi della seconda baia.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, il nuovo importo delle opere comprensivo dei lavori complementari dovuti alle suddette circostanze impreviste è divenuto di € 4.169.699,00. L'aumento di spesa rispetto al costo delle opere del Progetto Preliminare non graverà in alcun modo sul bilancio dell'Amministrazione e sarà sostenuto a totale carico del Concessionario, aggiornando il Piano Economico Finanziario .

Nello specifico, i vantaggi che emergono con questo definitivo proposto constano nei seguenti punti:

- FUNZIONALITA' e CONFORT:
    - Migliore gestione del parcheggio in quanto i locali nella nuova progettazione si adattano meglio alle diverse necessità dell'utenza nell'arco della giornata: nel caso di flusso in entrata (dalle ore 8.30 alle 10.00 e dalle 15.30 alle 16.30) i quattro locali di consegna/riconsegna degli autoveicoli, sono in grado di riconfigurarsi, grazie ad un sistema informatico di gestione degli stessi, in modo da funzionare all'occorrenza solo come locali di consegna; viceversa nelle fasce orarie comprese dalle 12.00 alle 13.30 e dalle 18.00 alle 19.30 sono in grado di riconfigurarsi come soli locali di riconsegna. Nel progetto preliminare i locali avevano una funzione fissa e invariabile come 2 locali di consegna e 2 di riconsegna.

- Gli utenti nel Progetto Definitivo potranno contare su un luogo coperto, sicuro e confortevole mentre nel Progetto Preliminare sarebbero stati completamente allo scoperto ed esposti alle intemperie;
- Aumento generale della performance dell'impianto, vista la incrementata capacità di afflusso/deflusso degli autoveicoli nell'autosilo, grazie a una generale riduzione dei tempi morti per il parcamento e la riconsegna delle autovetture; nel progetto preliminare il parcamento avveniva come somma di due traslazioni successive eseguite da due meccanismi differenti: ora si propone una soluzione che impiega un unico meccanismo, quasi dimezzando il tempo totale per le operazioni di parcamento.

- SICUREZZA: il nuovo meccanismo impiegato nella configurazione del progetto definitivo offre notevoli miglioramenti dal punto di vista della sicurezza sia per quanto riguarda l'utenza che per quanto riguarda il livello di sicurezza dell'insilaggio delle autovetture negli stalli.

- RISPARMIO ENERGETICO: l'impiego di un minor numero di elevatori meccanici, e quindi di minor potenza elettrica installata con un risparmio di circa 35 KW, grazie alla nuova tecnologia impiegata, farà si che siano più contenuti i costi di gestione e manutenzione in esercizio dell'impianto, favorendo il risparmio energetico.

- ASPETTI AMBIENTALI: il riposizionamento dei locali di deposito e riconsegna delle autovetture al piano -1, ha reso inoltre possibile l'eliminazione dei 6 volumi fuori terra, oltre che la completa eliminazione di qualunque forma di traffico veicolare sulla stessa, facendo in modo di poter rendere la nuova **Piazza finalmente fruibile in modo esclusivamente pedonale.**

- Inoltre è stato chiesto da parte dell'Amministrazione Comunale di dedicare il parcheggio ad una maggiore destinazione pertinenziale in ottica di un centro storico pedonale.

1. DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO E ANALISI DI MERCATO

1.1. Consistenza

Il progetto inserito nel contesto programmatico normato dal P.U.P., ai sensi dell'art.37-bis della Legge 109/94, con oneri totalmente a carico del privato, riguarda la realizzazione Il progetto si articola nella realizzazione di n.2 strutture in cemento armato indipendenti ed interrate, precisamente:

Struttura n.1. Parcheggio interrato multipiano del tipo meccanizzato completamente automatizzato di posti auto n. 208 posizionati in 6 livelli interrati al di sotto della superficie destinata ad oggi a parcheggio a raso nella Piazza di Bernardino, con accesso dalla Piazza stessa

Struttura n.2. N. 50 Box auto privati in 3 piani distinti con ingressi indipendenti su Via Fortebraccio

da eseguirsi in L'Aquila, Piazza S. Bernardino.

La gestione economica e finanziaria della struttura permette al concessionario di sfruttare i proventi per coprire i costi di costruzione, esercizio e di remunerazione del capitale investito, garantendo all'Amministrazione Comunale la dotazione degli standard di cui agli artt.3, 4 del D.M. n°1444 del 02/04/1968, nonché il raggiungimento degli obiettivi di miglioramento della qualità della vita nel centro storico del Capoluogo attuando la politica già intrapresa del decongestionamento del traffico e della salubrità dell'ambiente.

La proposta sarà esercitata attraverso la concessione del diritto di superficie della durata di anni 23 (ventitre).

Di seguito vengono riportati i Dati Tecnici della struttura:

PARCHEGGIO MULTIPIANO MECCANIZZATO COMPLETAMENTE AUTOMATICO:

• Superficie a raso dell'area interessata compre rampe	mq.	1210
• Volume complessivo delle opere lordo	mc.	15.300
• Superficie destinata a posti auto	mq.	3.220
• Superficie destinata a locali di ingresso/uscita parcheggio	mq.	700

BOX PRIVATI INTERRATI:

• Superficie dell'area interessata	mq.	590
• Volume complessivo delle opere	mc.	6.860
• Superficie destinata a posti auto	mq.	978

1.2. Caratteristiche del mercato e analisi della domanda

A seguito di accurate indagini si è rilevata una carenza cronica di parcheggi e box nel centro storico, che comporta soste selvagge e perdita di tempo nel trovare posti di stazionamento e quindi maggiore consumo di carburante e maggior inquinamento ambientale (traffico parassita) rappresentando un costo economico e sociale per la cittadinanza, in quanto incide negativamente sulla circolazione e sulla salubrità della zona.

E intenzione dell'Amministrazione Comunale di pedonalizzare il centro storico e come conseguenza il parcheggio assumerà una caratteristica di pertinenzialità, riferita sia ai residenti che agli operatori del Centro storico (dipendenti pubblici,commercianti ecc), quindi avremo n° 50 box e n° 80 posti auto da destinare a concessioni novanta novennali, n°78 posti auto da destinare ad affitto mensile, n° 30 posti auto da destinare ad affitto annuo e **n° 20 posti auto a rotazione, destinati a portatori di handicap e donne in stato di gravidanza.**

Si è considerato che in quattro anni l'offerta dei box auto su Via Fortebraccio e l'offerta dei posti auto meccanizzati sulla Piazza S. Bernardino in concessione sarà totalmente assorbita, per quanto riguarda i posti auto a gestione oraria si è considerato lo sfruttamento del 40% su un orario di apertura di 12 ore.

Di seguito si riporta la tabella contenente la dinamica delle concessioni a privati dei manufatti nell'arco di tempo considerato.

Tabella – Andamento temporale delle concessioni 99nnali

	2021	2022	2023	2024	2025
Box auto – Via Fortebraccio **(totale n. 50)**	**10**	**10**	**10**	**10**	**10**
Posto auto coperto interrato meccanizzato – Piazza S. Bernardino **(totale n. 80)**	**16**	**16**	**16**	**16**	**1616** **1616**

2.ANALISI DELLA FASE DI REALIZZAZIONE

2.1.Costi della fase di realizzazione

Il costo di realizzazione può essere così sintetizzato nelle diverse componenti principali:

Tabella – Importo totale dell'iniziativa nella fase di costruzione

QUADRO ECONOMICO GENERALE

	QUADRO ECONOMICO GENERALE	
a	Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni	**€ 4.061.286,83**
b	Importo per l'attuazione dei Piani di sicurezza	€ 108.412,17
c	TOTALE LAVORI (*a+b*)	€ 4.169.699,00
d	IVA SUI LAVORI (10%)	€ 416.969,90
	(*c+d*)	**€ 4.586.668,90**
e	*Somme a disposizione*	
e1	Rilievi, accertamenti, indagini e relazioni geognostiche, indagini sismiche a rifrazione, frazionamenti aree	€ 45.000,00
e2	Monitoraggio edifici circostanti	€ 24.264,00
e3	Spostamento linea e cabina ENEL Gas (interferenza)	€ 35.000,00
e4	Polizze assicurative	€ 32.000,00
e5	Allacciamenti pubblici servizi	€ 30.000,00
e6	Oneri per stipulazione convenzione	€ 10.000,00

f	TOTALE (*e1+e2+e3+e4+e5+e6*)	€ 176.264,00
g	IVA su (*e1+e3+e4+e5+e6*) (22%)	€ 33.440,00
	(*f+g*)	**€ 209.704,00**
h	Spese tecniche relative a: progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, alla direzione lavori,assistenza, contabilità	€ 420.000,00
i	CNPAIA 4%	€ 16.800,00
l	IVA su Spese tecniche (22%)	€ 96.096,00
	(*h+i+l*)	**€ 532.896,00**
m	Accantonamenti per art.92 D.Lgs 163/06 (2%)	€ 81.225,74
n	Accertamenti di Laboratorio, Collaudo tecnico-amministrativo e Collaudo statico	€ 60.000,00
o	IVA su *m* (22%)	€ 13.200,00
p	Imprevisti (IVA compresa)	€ 125.000,00
	(*m+n+o+p*)	**€ 812.321,74**
q	**TOTALE IVA COMPRESA**	**€ 5.608.694,64**

2.2. Andamento temporale realizzazione dei lavori

I lavori di costruzione dell'opera inizieranno entro 15 (quindici) giorni dalla data di consegna delle aree.

I tempi di realizzazione previsti per l'esecuzione dell'opera sono di **16 (sedici) mesi** decorrenti dal Verbale di Inizio Lavori.

3. ANALISI DELLA FASE DI GESTIONE

3.1.Modalità di gestione

Il parcheggio è caratterizzato da due corpi principali:

- 1° corpo – **Parcheggio multipiano interrato meccanizzato completaente automatizzato:**
  - Posti auto coperti totali **n.208 su 6 livelli interrati**
  - Posti auto coperti gestiti a tariffa oraria n.20
  - Posti auto coperti gestiti a tariffa mensile n.78

- Posti auto coperti gestiti a tariffa annua n.30
- Posti auto coperti dati in concessione per 99 anni n.80

- 2° corpo – **Parcheggio multipiano interrato per box con ingressi indipendenti:**
  - Box coperti **n. 50** suddivisi in n.3 piani interrati indipendenti su Via Fortebraccio in concessione per 99 anni.

In base ad analisi di mercato si sono fissati i seguenti prezzi:

Tabella - PREZZI (al netto dell'IVA di legge)

1	Concessione di Posto auto meccanizzati interrati	€/c ad	40.000,00
2	Concessione di Box coperti su Via Fortebraccio	€/c ad	50.000,00

Per quanto riguarda la tariffa da applicare a posti auto coperti meccanizzati si è pensato di aumentare la tariffa attualmente in vigore su Piazza S. Bernardino per tre ordini di ragioni:

- Il posto auto è coperto, al riparo dal sole e/o eventi metereologici sfavorevoli
- L'auto non subisce eventuali danni a causa di manovre non precise di altri automobilisti come purtroppo si verifica ad oggi per parcheggi a raso
- Gli atti vandalici volontari non possono essere attuati in quanto non c'è possibilità di accesso al parcheggio interrato (autosilos)

Quindi, si è passati da 1,00 €/h a 1,10 €/h comprensivo di IVA (**0,92 €/h** esclusa IVA)

Tabella - TARIFFE (al netto dell'IVA di legge)

1	Tariffa oraria a posto auto coperto meccanizzato	€/h	0,92
2	Tariffa mensile a posto auto coperto meccanizzato	€/mese	180,00
3	Tariffa annua a posto auto coperto meccanizzato	€/mese	150,00

Le tariffe suindicate verranno aggiornate annualmente in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo (il mese di riferimento annuo è quello della stipulazione della concessione).

La gestione si attuerà attraverso l'utilizzo di meccanismi automatici per i ticket del parcheggio automatizzato e la presenza fisica di personale esperto per la risoluzione di eventuali problemi che si creeranno per l'uso di una tecnologia innovativa.
Sulla Piazza S. Bernardino sarà inoltre creato un locale adibito a biglietteria assistita con operatore. L'assistenza per l'impianto meccanizzato sarà 24 ore su 24 attraverso centri di assistenza collegati via telefono nel caso di problemi risolvibili tramite personal computer collegati in rete e attraverso squadre di intervento della zona di L'Aquila per problemi meccanici.

Per quanto riguarda la gestione dei box privati di Via Fortebraccio sarà molto più semplice e si attuerà con il personale addetto al parcheggio meccanizzato.

Per ciò che concerne la ripartizione delle spese dell'energia elettrica verrà effettuata sull'utilizzo di ogni posto auto.

3.2. Costi di gestione

I costi di gestione della struttura nei 23 anni previsti si suddividono in:

Energia elettrica	256.877
Spese amministrazione e generali	1.097.724
Costi x personale addetto al parcheggio	1.048.149
Costi per manutenzioni tecniche	453.363
Polizze assicurative relative alla gestione	159.988

A fine convenzione, dopo i 23 anni, quando l'opera tornerà in capo all'Amministrazione Comunale, i costi annui di gestione saranno pari a circa € 130.000,00, in quanto la struttura sarà riconsegnata totalmente ammortizzata dalla Vision Park.

3.3. Ricavi attesi

I ricavi derivano dalla concessione a privati dei box interrati di Via Fortebraccio, posti auto coperti interrati meccanizzati di Piazza S. Bernardino, la gestione oraria e la gestione ad affitto mensile dei posti auto meccanizzati :

1. Per quanto riguarda Via Fortebraccio si ipotizza di concedere (per 99 anni) tutti i box nei primi 5 anni e realizzare un introito di € 2.400.000,00
2. Per quanto riguarda i posti auto coperti meccanizzati in concessione si presuppone di collocarli nei primi 5 anni con un incasso di € 3.200.000,00;
3. Dalla gestione a tariffa mensile dei posti auto coperti meccanizzati (pari a n.78 a tariffa mensile pari a €.180,00) si ipotizza di incassare €/anno 233.280,00
4. Dalla gestione a tariffa annua dei posti auto coperti meccanizzati (pari a n.30 a tariffa mensile pari a €.150,00) si ipotizza di incassare €/anno 54.000,00
5. Dalla gestione oraria dei posti auto coperti meccanizzati (pari a n.20) si ipotizza di incassare circa €.27.600,00 annui, considerando che il parcheggio abbia un utilizzo completo del 40% considerando 12 ore di apertura al pubblico (12 x 40% = 4,80 approssimato a 5 ore di utilizzo completo) .

   Quindi: (20 posti auto)x (5 ore di utilizzo) x(25 giorni/mensili)x(12 mesi/all'anno) x (0,92 €/h) = €.27.600,00

A fine convenzione, dopo i 23 anni, quando l'opera tornerà in capo all'Amministrazione Comunale, sarà completamente ammortizzata ed i ricavi annui di gestione saranno pari a circa € 255.000,00, **quindi l'Amministrazione Comunale avrà un risultato di esercizio annuo pari a circa € 125.000,00**

3.4. Andamento prezzi e tariffe

I prezzi e le tariffe su elencate subiranno variazioni annuali in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo. Il mese che verrà preso in considerazione sarà quello della stipula della concessione.

Nel caso in cui, per motivi imprevedibili, i costi dei materiali subiranno un incremento superiore al 10% rispetto a quelli in vigore attualmente le tariffe verranno modificate in modo tale da mantenere in equilibrio in Piano Economico Finanziario.

4. ANALISI ECONOMICA-FINANZIARIA

4.1 Ammontare investimento e suo finanziamento

L'ammontare dell'investimento risulta essere €.5.032188,74.
Tutte le risorse, economiche e tecniche, necessarie alla realizzazione dell'intervento saranno assicurate facendo ricorso a mezzi propri dell'azienda e utilizzando finanziamenti bancari a medio e/o lungo termine.

4.2 Parametri significativi ai fini dell'analisi finanziaria

I risultati della valutazione finanziaria sono quantificati attraverso il calcolo di tipici indicatori di rendimento, ricavati dall'attualizzazione temporale dei flussi monetari previsti per tutta la durata della concessione:

- il **VAN (Valore Attuale Netto)**, somma algebrica del valore attuale di tutti i flussi di cassa generati dal progetto d'investimento attualizzato al costo medio ponderato del capitale con tasso pari a 5,00%.

Il criterio basato sul VAN prevede l'accettabilità di un'iniziativa qualora sia positivo.

VAN = 480.846,50 > 0

- il **TIR (tasso di rendimento interno)**, indica quel tasso che rende nullo il valore attuale netto dei flussi di cassa ed esprime il rendimento di un progetto d'investimento.

TIR = 9.1%

I risultati ottenuti portano a concludere che la realizzazione dell'intervento è conveniente dal punto di vista economico, fermo restando le ipotesi esposte.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE
A COSTI, RICAVI E RIMANENZE
(Euro)

COSTI	Anno 2019	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
RIMANENZE INIZIALI	**0**	**1.448.150**	**2.584.844**	**2.067.874**	**1.550.906**	**1.033.937**	**516.969**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Prodotti Finiti - Parkeggi	0	1.448.150	2.584.844	2.067.874	1.550.906	1.033.937	516.969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ACQUISTI ED ONERI ACCESSORI	**1.448.150**	**1.136.694**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Merci	1.448.150	1.136.694	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTO DEL LAVORO	**31.185**	**31.497**	**47.717**	**48.196**	**48.677**	**48.700**	**45.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**
Area Produzione	31.185	31.497	47.717	48.196	48.677	48.700	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
SPESE TECNICHE-PRODUZIONE	**0**	**0**	**41.785**	**42.203**	**42.625**	**42.532**	**42.263**	**44.750**	**46.750**	**46.750**	**47.296**	**42.544**	**38.560**	**38.904**	**39.252**	**39.719**	**39.762**	**38.560**	**38.904**	**39.252**	**39.645**	**39.611**	**38.560**
Consumi Energetici	0	0	11.785	11.903	12.022	11.842	11.960	12.250	12.250	12.250	12.415	12.583	12.250	12.250	12.250	12.415	12.583	12.250	12.250	12.250	12.373	12.496	12.250
Manutenzioni Tecniche	0	0	20.000	20.200	20.402	20.388	20.000	22.000	24.000	24.000	24.276	24.555	20.800	21.039	21.281	21.526	21.773	20.800	21.039	21.281	21.494	21.709	20.800
Assicurazione Stabile	0	0	10.000	10.100	10.201	10.303	10.303	10.500	10.500	10.500	10.605	5.406	5.510	5.615	5.721	5.778	5.406	5.510	5.615	5.721	5.778	5.406	5.510
SPESE AMMINISTRAT. E GENERALI	**0**	**0**	**65.000**	**70.000**	**75.000**	**95.000**	**95.000**	**30.000**	**35.100**	**35.201**	**35.303**	**35.000**	**35.100**	**35.201**	**35.303**	**35.406**	**35.000**	**35.100**	**35.201**	**35.303**	**35.406**	**35.000**	**35.100**
Consulerize Amministrative	0	0	15.000	20.000	25.000	15.000	15.000	10.000	10.100	10.201	10.303	10.000	10.100	10.201	10.303	10.406	10.000	10.100	10.201	10.303	10.406	10.000	10.100
Compenso Amministratori	0	0	50.000	50.000	50.000	80.000	80.000	20.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
SPESE COMMERCIALI	**0**	**0**	**28.018**	**28.018**	**28.018**	**81.053**	**81.053**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Provvigioni	0	0	28.018	28.018	28.018	81.053	81.053	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AMMORTAMENTI	**0**	**0**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**	**112.385**
Ammortamenti Mat.e Immat.	0	0	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385	112.385
ONERI FINANZIARI	**114.583**	**240.583**	**274.088**	**217.204**	**164.782**	**90.000**	**60.000**	**10.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Interessi su Breve	0	1.000	11.282	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su Medio-Lungo	114.583	239.583	262.806	217.204	164.782	90.000	60.000	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IMPOSTE DIRETTE D'ESERCIZIO	**0**	**0**	**105.142**	**118.315**	**117.978**	**116.875**	**124.700**	**7.553**	**8.047**	**7.953**	**4.313**	**6.036**	**7.424**	**7.563**	**7.704**	**6.731**	**7.095**	**7.193**	**7.323**	**7.454**	**7.348**	**7.340**	**7.479**
Imposte correnti d'Esercizio	0	0	105.142	118.315	117.978	116.875	124.700	7.553	8.047	7.953	4.313	6.036	7.424	7.563	7.704	6.731	7.095	7.193	7.323	7.454	7.348	7.340	7.479
ACCANTONAMENTI	**1.815**	**1.833**	**2.777**	**2.805**	**2.833**	**1.908**	**1.927**	**1.946**	**1.965**	**1.985**	**2.722**	**2.750**	**2.777**	**2.805**	**2.833**	**3.068**	**3.098**	**3.129**	**3.161**	**3.192**	**3.192**	**3.224**	**3.256**
Acc.to T.F.R.	1.815	1.833	2.777	2.805	2.833	1.908	1.927	1.946	1.965	1.985	2.722	2.750	2.777	2.805	2.833	3.068	3.098	3.129	3.161	3.192	3.192	3.224	3.256
TOTALE COSTI	**1.595.733**	**2.858.757**	**3.261.755**	**2.707.000**	**2.143.203**	**1.622.390**	**1.079.297**	**251.634**	**249.247**	**249.274**	**247.019**	**243.715**	**241.246**	**241.858**	**242.476**	**242.309**	**242.341**	**241.368**	**241.974**	**242.587**	**242.976**	**242.561**	**241.781**

RICAVI	Anno 2019	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
FATTURATO	**0**	**0**	**1.390.080**	**1.390.080**	**1.390.080**	**1.340.080**	**1.340.080**	**250.080**	**250.080**	**250.080**	**250.218**	**250.357**	**250.496**	**250.636**	**250.777**	**250.918**	**251.061**	**251.204**	**251.347**	**251.492**	**251.492**	**251.492**	**251.492**
Canoni Posti Auto Coperti (78 x 180 mese)	0	0	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480	168.480
Canoni Posti Auto Coperti (30 x 150 mese)	0	0	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
Canoni Da Parkeggi Orari	0	0	27.600	27.600	27.600	27.600	27.600	27.600	27.600	27.600	27.738	27.877	28.016	28.156	28.297	28.438	28.581	28.724	28.867	29.012	29.012	29.012	29.012
Concessioni Box Privati	0	0	500.000	500.000	500.000	450.000	450.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Concessioni Posti Auto Coperti	0	0	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PROVENTI FINANZIARI	**1.993**	**1.362**	**699**	**968**	**843**	**2.153**	**2.161**	**1.691**	**996**	**1.155**	**1.302**	**1.431**	**1.570**	**1.699**	**1.838**	**1.989**	**2.125**	**2.264**	**2.393**	**2.532**	**2.684**	**2.822**	**2.962**
Interessi su Breve	1.993	1.362	699	968	843	1.302	1.301	823	119	269	407	527	657	777	907	1.049	1.176	1.305	1.424	1.554	1.696	1.824	1.954
Proventi diversi	0	0	0	0	0	851	860	869	877	886	895	904	913	922	931	940	950	959	969	978	988	998	1.008
RIMANENZE FINALI	**1.448.150**	**2.584.844**	**2.067.874**	**1.550.906**	**1.033.937**	**516.969**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Prodotti Finiti - Parkeggi	1.448.150	2.584.844	2.067.874	1.550.906	1.033.937	516.969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE RICAVI	**1.450.143**	**2.586.206**	**3.458.653**	**2.941.954**	**2.424.860**	**1.859.202**	**1.342.241**	**251.771**	**251.076**	**251.235**	**251.520**	**251.788**	**252.066**	**252.335**	**252.615**	**252.908**	**253.186**	**253.468**	**253.740**	**254.024**	**254.176**	**254.314**	**254.454**
RISULTATO D'ESERCIZIO	**-145.590**	**-272.551**	**196.898**	**234.955**	**281.657**	**236.812**	**262.944**	**137**	**1.829**	**1.961**	**4.500**	**8.073**	**10.820**	**10.477**	**10.139**	**10.599**	**10.845**	**12.100**	**11.766**	**11.437**	**11.200**	**11.753**	**12.673**

VISION PARK SRL - PIANO PATRIMONIALE 2019-2043

ATTIVO	Anno 2019	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
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	**1.448.151**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**	**2.584.845**
Immobili Operativi	1.448.151	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845	2.584.845
MAGAZZINO	**1.448.150**	**2.584.844**	**2.067.874**	**1.550.906**	**1.033.937**	**516.969**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Prodotti Finiti - Parcheggi	1.448.150	2.584.844	2.067.874	1.550.906	1.033.937	516.969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DISPONIBILITA' E LIQUIDITA'	**958.006**	**706.420**	**1.070.517**	**876.358**	**809.148**	**824.600**	**852.059**	**73.203**	**204.048**	**334.109**	**456.866**	**582.605**	**712.431**	**842.623**	**972.665**	**1.101.051**	**1.230.265**	**1.359.694**	**1.489.635**	**1.619.431**	**1.748.862**	**1.878.559**	**2.008.660**
Erario Conto/Iva	637.186	637.332	9.964	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti Diversi e Tributari	518	872	0	0	0	8.967	0	38.818	0	0	3.746	2.054	496	406	317	1.246	915	735	653	571	547	516	429
Banche c/c Attivi	320.301	68.217	1.060.553	876.358	809.148	815.632	852.059	34.385	204.048	334.109	453.121	580.551	711.935	842.217	972.347	1.099.805	1.229.351	1.358.959	1.488.982	1.618.859	1.748.315	1.878.043	2.008.231
TOTALE ATTIVITA'	**3.854.307**	**5.876.109**	**5.723.236**	**5.012.109**	**4.427.930**	**3.926.413**	**3.436.904**	**2.658.048**	**2.788.893**	**2.918.954**	**3.041.711**	**3.167.450**	**3.297.276**	**3.427.468**	**3.557.510**	**3.685.896**	**3.815.110**	**3.944.539**	**4.074.480**	**4.204.276**	**4.333.707**	**4.463.404**	**4.593.505**

VISION PARK SRL - PIANO PATRIMONIALE 2019-2043

PASSIVO	Anno 2019	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
PATRIMONIO NETTO	**864.410**	**591.858**	**799.557**	**1.045.312**	**1.337.769**	**1.601.305**	**1.886.945**	**1.951.448**	**1.967.308**	**1.982.963**	**1.989.652**	**2.000.618**	**2.015.037**	**2.029.820**	**2.044.973**	**2.057.749**	**2.071.447**	**2.085.075**	**2.099.046**	**2.113.364**	**2.127.445**	**2.141.530**	**2.155.981**
Capitale Sociale	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Riserve di Utili - Perdite Pregr.	0	-145.590	-418.142	-210.443	35.312	327.769	591.305	876.945	891.448	907.308	922.963	929.652	940.618	955.037	969.820	984.973	997.749	1.011.447	1.025.075	1.039.046	1.053.364	1.067.445	1.081.530
Versamenti C/Capitale	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000
Risultato d'Esercizio	-145.590	-272.551	207.698	245.755	292.457	263.536	285.640	14.503	15.860	15.655	6.689	10.966	14.419	14.783	15.153	12.776	13.698	13.628	13.970	14.318	14.081	14.085	14.451
FONDI AMMORTAMENTO	**0**	**0**	**112.385**	**224.769**	**337.154**	**449.539**	**561.923**	**674.308**	**786.692**	**899.077**	**1.011.462**	**1.123.846**	**1.236.231**	**1.348.615**	**1.461.000**	**1.573.385**	**1.685.769**	**1.798.154**	**1.910.538**	**2.022.923**	**2.135.308**	**2.247.692**	**2.360.077**
Fondo Immobili Operativi	0	0	112.385	224.769	337.154	449.539	561.923	674.308	786.692	899.077	1.011.462	1.123.846	1.236.231	1.348.615	1.461.000	1.573.385	1.685.769	1.798.154	1.910.538	2.022.923	2.135.308	2.247.692	2.360.077
FONDI RISCHI E SPESE	**1.815**	**3.648**	**110.513**	**9.230**	**12.063**	**21.497**	**23.726**	**17.843**	**19.808**	**21.793**	**24.515**	**27.265**	**30.552**	**33.295**	**35.698**	**38.748**	**41.846**	**45.122**	**48.359**	**51.345**	**54.520**	**57.744**	**61.049**
Deb. Tribut. per Imposte dirette	0	0	104.088	0	0	7.526	7.829	0	0	0	0	0	510	448	18	0	0	146	223	16	0	0	49
Fondo T.F.R.	1.815	3.648	6.425	9.230	12.063	13.971	15.897	17.843	19.808	21.793	24.515	27.265	30.042	32.847	35.680	38.748	41.846	44.975	48.136	51.328	54.520	57.744	61.000
DEBITI MEDIO-LUNGO TERMINE	**2.500.000**	**5.000.000**	**4.558.801**	**3.639.672**	**2.669.295**	**1.779.530**	**889.765**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Debiti Finanziari > 12 mesi	2.500.000	5.000.000	4.558.801	3.639.672	2.669.295	1.779.530	889.765	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(di cui Quote Correnti Debiti Finanziari)	*0*	*0*	*919.130*	*970.377*	*889.765*	*889.765*	*889.765*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
DEBITI CORRENTI	**488.082**	**280.603**	**141.980**	**93.125**	**71.650**	**74.543**	**74.544**	**14.449**	**15.084**	**15.121**	**16.082**	**15.721**	**15.457**	**15.738**	**15.840**	**16.014**	**16.048**	**16.188**	**16.537**	**16.645**	**16.435**	**16.438**	**16.398**
Fornitori Merci	485.854	277.353	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erario Conto Iva	0	0	0	9.716	10.478	24.088	24.093	4.162	3.741	3.739	4.135	4.254	4.351	3.979	3.995	4.403	4.437	4.484	4.102	4.119	4.512	4.520	4.537
Debiti Div., Tribut. e Fornitori Vari	2.228	2.250	26.226	0	0	50.455	50.451	10.288	11.344	11.382	11.947	11.467	11.106	11.759	11.845	11.611	11.612	11.704	12.435	12.526	11.923	11.918	11.860
Ratei Passivi	0	1.000	115.754	83.409	61.171	0	0	0	0	0													
TOTALE PASSIVO E NETTO	**3.854.307**	**5.876.109**	**5.723.236**	**5.012.109**	**4.427.931**	**3.926.413**	**3.436.904**	**2.658.048**	**2.788.893**	**2.918.954**	**3.041.711**	**3.167.450**	**3.297.276**	**3.427.468**	**3.557.510**	**3.685.896**	**3.815.110**	**3.944.539**	**4.074.480**	**4.204.276**	**4.333.707**	**4.463.404**	**4.593.505**