



SINTESI DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

RELATIVA ALLA PROPOSTA DI PROJECT FINANCING PER LA GESTIONE UNITARIA DEGLI IMPIANTI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO SPORTIVO RICREATIVO “LE PISCINE DI CHIAVARI”

(articolo 193, comma 17 del Codice dei Contratti Pubblici)



I prospetti, le tabelle e gli indici che seguono rappresentano una sintesi del Piano Economico-Finanziario predisposta, ai fini dell'espletamento della procedura di gara, dalla Centrale Unica di Committenza del Comune di Chiavari mediante estrazione dei dati dal PEF presentato dal proponente.

Parte dei dati risultano oscurati o omessi per ragioni di riservatezza e tutela dell'attività di progettazione svolta dal proponente individuato ai sensi dei commi 4, 5 e 6 dell'articolo 193 del Codice dei Contratti Pubblici.

INDICE

1. Cronoprogramma	5
2. Conto economico scalare	9
3. Conto economico a valore aggiunto	14
4. Stato patrimoniale	19
5. Rendiconto finanziario	24
9 . Determinazione di K_e	28
11 . Determinazione di $(1 - t)$	29
13 . Discount payback period	34
14 . Indici di fattibilità	35
16 . Indici di bancabilità	36
17 . Indici di redditività	41
18 . Industry averages 2026	46
19 . Costo del personale	47

CRONOPROGRAMMA INVESTIMENTI



INVESTIMENTI

IMMOBILIZZAZIONI	% IVA	2027	2028	2029	2030	2031
Lavori Lido	10,00%					
Lavori Ravera	10,00%					
Spese tecniche Lido imponibili IVA	22,00%					
Spese tecniche Lido non imponibili IVA	0,00%					
Spese tecniche Ravera imponibili IVA	22,00%					
Spese tecniche Ravera non imponibili IVA	0,00%					
Fornitura arredi Lido	22,00%					
Spese varie ammortizzabili	0,00%					
Manutenzioni Straordinarie	10,00%	-	-	-	-	-
Manutenzioni Straordinarie	22,00%	-	4.500,00	4.590,00	4.681,80	4.775,44
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI NETTE		1.456.111,57	42.367,67	90.826,36	414.036,95	4.775,44
TOTALE IVA		172.150,12	6.773,23	10.894,40	47.119,51	1.050,60
TOTALE COMPLESSIVO DA FINANZIARE		1.628.261,69	49.140,90	101.720,76	461.156,46	5.826,03

FINANZIAMENTO

INDEBITAMENTO	2027	2028	2029	2030	2031
IMPORTO					
DURATA					
TASSO					
% SU TOTALE INDEBITAMENTO	59,27%	0,00%	0,00%	40,73%	0,00%
PESO PONDERATO COSTO INDEBITAMENTO	3,56%	0,00%	0,00%	2,44%	0,00%
PRESTITO SOCI	2027	2028	2029	2030	2031
VERSAMENTI					
RESTITUZIONI					
IMPORTO CUMULATO	250.000,00	300.000,00	425.000,00	425.000,00	425.000,00
EQUITY	2027	2028	2029	2030	2031
VERSAMENTI					
PRELEVAMENTI					
IMPORTO CUMULATO	500.000,00	600.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00
INVESTIMENTI NON FINANZIATI NEL SINGOLO ANNO	25.631,08	100.859,10	73.279,24	160.083,09	-5.826,03

TOTALE INVESTIMENTI + IVA (A)	2.348.872,88
TOTALE INDEBITAMENTO (B)	1.525.132,33
TOTALE EQUITY (C)	1.075.000,00
COPERTURA INVESTIMENTI (B + C) / A	110,70%

CRONOPROGRAMMA INVESTIMENTI



INVESTIMENTI

IMMOBILIZZAZIONI	% IVA	2032	2033	2034	2035	2036
Lavori Lido	10,00%					
Lavori Ravera	10,00%					
Spese tecniche Lido imponibili IVA	22,00%					
Spese tecniche Lido non imponibili IVA	0,00%					
Spese tecniche Ravera imponibili IVA	22,00%					
Spese tecniche Ravera non imponibili IVA	0,00%					
Fornitura arredi Lido	22,00%					
Spese varie ammortizzabili	0,00%					
Manutenzioni Straordinarie	10,00%	-	-	-	-	-
Manutenzioni Straordinarie	22,00%	4.870,94	4.968,36	5.067,73	5.169,09	5.272,47
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI NETTE		4.870,94	4.968,36	5.067,73	5.169,09	5.272,47
TOTALE IVA		1.071,61	1.093,04	1.114,90	1.137,20	1.159,94
TOTALE COMPLESSIVO DA FINANZIARE		5.942,55	6.061,40	6.182,63	6.306,28	6.432,41

FINANZIAMENTO

INDEBITAMENTO	2032	2033	2034	2035	2036
IMPORTO					
DURATA					
TASSO					
% SU TOTALE INDEBITAMENTO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PESO PONDERATO COSTO INDEBITAMENTO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PRESTITO SOCI	2032	2033	2034	2035	2036
VERSAMENTI					
RESTITUZIONI					
IMPORTO CUMULATO	425.000,00	425.000,00	425.000,00	425.000,00	425.000,00
EQUITY	2032	2033	2034	2035	2036
VERSAMENTI					
PRELEVAMENTI					
IMPORTO CUMULATO	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00
INVESTIMENTI NON FINANZIATI NEL SINGOLO ANNO	-5.942,55	-6.061,40	-6.182,63	-6.306,28	-6.432,41

TOTALE INVESTIMENTI + IVA (A)	2.348.872,88
TOTALE INDEBITAMENTO (B)	1.525.132,33
TOTALE EQUITY (C)	1.075.000,00
COPERTURA INVESTIMENTI (B + C) / A	110,70%

CRONOPROGRAMMA INVESTIMENTI



INVESTIMENTI

IMMOBILIZZAZIONI	% IVA	2037	2038	2039	2040	2041
Lavori Lido	10,00%					
Lavori Ravera	10,00%					
Spese tecniche Lido imponibili IVA	22,00%					
Spese tecniche Lido non imponibili IVA	0,00%					
Spese tecniche Ravera imponibili IVA	22,00%					
Spese tecniche Ravera non imponibili IVA	0,00%					
Fornitura arredi Lido	22,00%					
Spese varie ammortizzabili	0,00%					
Manutenzioni Straordinarie	10,00%	-	-	-	-	-
Manutenzioni Straordinarie	22,00%	5.377,92	5.485,47	5.595,18	5.707,09	5.821,23
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI NETTE		5.377,92	5.485,47	5.595,18	5.707,09	5.821,23
TOTALE IVA		1.183,14	1.206,80	1.230,94	1.255,56	1.280,67
TOTALE COMPLESSIVO DA FINANZIARE		6.561,06	6.692,28	6.826,12	6.962,65	7.101,90

FINANZIAMENTO

INDEBITAMENTO	2037	2038	2039	2040	2041
IMPORTO					
DURATA					
TASSO					
% SU TOTALE INDEBITAMENTO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PESO PONDERATO COSTO INDEBITAMENTO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PRESTITO SOCI	2037	2038	2039	2040	2041
VERSAMENTI					
RESTITUZIONI					
IMPORTO CUMULATO	425.000,00	425.000,00	425.000,00	425.000,00	425.000,00
EQUITY	2037	2038	2039	2040	2041
VERSAMENTI					
PRELEVAMENTI					
IMPORTO CUMULATO	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00
INVESTIMENTI NON FINANZIATI NEL SINGOLO ANNO	-6.561,06	-6.692,28	-6.826,12	-6.962,65	-7.101,90

TOTALE INVESTIMENTI + IVA (A)	2.348.872,88
TOTALE INDEBITAMENTO (B)	1.525.132,33
TOTALE EQUITY (C)	1.075.000,00
COPERTURA INVESTIMENTI (B + C) / A	110,70%

CRONOPROGRAMMA INVESTIMENTI



INVESTIMENTI

IMMOBILIZZAZIONI	% IVA	2042	2043	2044	2045	2046
Lavori Lido	10,00%					
Lavori Ravera	10,00%					
Spese tecniche Lido imponibili IVA	22,00%					
Spese tecniche Lido non imponibili IVA	0,00%					
Spese tecniche Ravera imponibili IVA	22,00%					
Spese tecniche Ravera non imponibili IVA	0,00%					
Fornitura arredi Lido	22,00%					
Spese varie ammortizzabili	0,00%					
Manutenzioni Straordinarie	10,00%	-	-	-	-	-
Manutenzioni Straordinarie	22,00%	5.937,65	6.056,41	6.177,54	6.301,09	6.427,11
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI NETTE		5.937,65	6.056,41	6.177,54	6.301,09	6.427,11
TOTALE IVA		1.306,28	1.332,41	1.359,06	1.386,24	1.413,96
TOTALE COMPLESSIVO DA FINANZIARE		7.243,94	7.388,82	7.536,59	7.687,33	7.841,07

FINANZIAMENTO

INDEBITAMENTO	2042	2043	2044	2045	2046
IMPORTO					
DURATA					
TASSO					
% SU TOTALE INDEBITAMENTO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PESO PONDERATO COSTO INDEBITAMENTO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PRESTITO SOCI	2042	2043	2044	2045	2046
VERSAMENTI					
RESTITUZIONI					-265.000,00
IMPORTO CUMULATO	425.000,00	425.000,00	425.000,00	425.000,00	160.000,00
EQUITY	2042	2043	2044	2045	2046
VERSAMENTI					
PRELEVAMENTI					-375.338,40
IMPORTO CUMULATO	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	274.661,60
INVESTIMENTI NON FINANZIATI NEL SINGOLO ANNO	-7.243,94	-7.388,82	-7.536,59	-7.687,33	-7.841,07

TOTALE INVESTIMENTI + IVA (A)	2.348.872,88
TOTALE INDEBITAMENTO (B)	1.525.132,33
TOTALE EQUITY (C)	1.075.000,00
COPERTURA INVESTIMENTI (B + C) / A	110,70%

CONTO ECONOMICO SCALARE



RICAVI DEL PERIODO	TIPOLOGIA	C/NC	IVA	2027	2028	2029	2030
Ricavi Stabilimento Balneare	POSTAZIONI	C	22%				
Ricavi Stabilimento Balneare	RISTORAZIONE	C	10%				
Ricavi Stabilimento Balneare	DIVERSI	C	22%				
Ricavi Piscina Coperta	SPORTIVA	NC	E				
Ricavi Piscina Coperta	ACCESSORIA	C	22%				
Ricavi Piscina Coperta	RISTORAZIONE	C	10%				
Ricavi Piscina Coperta	DIVERSI	C	22%				
Ricavi Piscina Scoperta	SPORTIVA	NC	E				
Ricavi Piscina Scoperta	ACCESSORIA	C	22%				
Ricavi Piscina Scoperta	RISTORAZIONE	C	10%				
Ricavi Piscina Scoperta	DIVERSI	C	22%				
CONTRIBUTO PUBBLICO							
TOTALE RICAVI				1.653.569	1.976.410	2.013.478	2.051.288
COSTI DEL PERIODO		CIV.	IVA	2027	2028	2029	2030
Stipendi Lordi		9	FC				
Contributi a carico ditta		9	FC				
TFR		9	FC				
Premi INAIL		10	FC				
Manutenzioni ordinarie		14	22%				
Spese per Co.Co.Co.		7	FC				
Contributi per Co.Co.Co.		7	FC				
Utenze ENERGIA ELETTRICA		7	22%				
Utenze ACQUA		7	22%				
Utenze GAS		7	22%				
Spese consumo varie		6	22%				
Spese servizi vari		7	22%				
Consulenze amministrative, tecniche e legali		7	22%				
Costi direzionali		7	22%				
Merci c/acquisti		6	22%				
Merci per gestione bar		6	10%				
Merci per gestione ristorazione		6	10%				
Canone demaniale		14	FC				
TARI		14	FC				
Imposte e tasse varie		14	FC				
Oneri diversi di gestione		14	FC				
Spese per servizi sportivi		7	22%				
Spese servizi sportivi fitness			22%				
IVA INDETRAIBILE		14					
TOTALE COSTI				-1.707.838	-1.862.320	-1.888.033	-1.922.587
MARGINE OPERATIVO LORDO				-54.270	114.090	125.445	128.701
GESTIONE EXTRACARATERISTICA				2027	2028	2029	2030
Accantonamento per rischi	-						
Accantonamento Fondo Svalutazione Crediti	-						
Ammortamenti beni materiali	-						
Ammortamenti beni immateriali	-						
SALDO GESTIONE EXTRACARATERISTICA				-71.536	-74.708	-80.145	-105.617
GESTIONE FINANZIARIA				2027	2028	2029	2030
Interessi su mutui	-						
Oneri finanziari diversi	-						
Proventi finanziari diversi	+						
SALDO GESTIONE FINANZIARIA				-54.234	-50.119	-45.758	-78.409
GESTIONE STRAORDINARIA				2027	2028	2029	2030
Sopravvenienze passive	-						
Sopravvenienze attive	+						
SALDO GESTIONE STRAORDINARIA				0	0	0	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE				-180.039	-10.737	-458	-55.325
Imposte IRAP							
Imposte IRES							
RISULTATO NETTO				-211.452	-58.982	-49.896	-103.162

CONTO ECONOMICO SCALARE



RICAVI DEL PERIODO	TIPOLOGIA	C/NC	IVA	2031	2032	2033	2034
Ricavi Stabilimento Balneare	POSTAZIONI	C	22%				
Ricavi Stabilimento Balneare	RISTORAZIONE	C	10%				
Ricavi Stabilimento Balneare	DIVERSI	C	22%				
Ricavi Piscina Coperta	SPORTIVA	NC	E				
Ricavi Piscina Coperta	ACCESSORIA	C	22%				
Ricavi Piscina Coperta	RISTORAZIONE	C	10%				
Ricavi Piscina Coperta	DIVERSI	C	22%				
Ricavi Piscina Scoperta	SPORTIVA	NC	E				
Ricavi Piscina Scoperta	ACCESSORIA	C	22%				
Ricavi Piscina Scoperta	RISTORAZIONE	C	10%				
Ricavi Piscina Scoperta	DIVERSI	C	22%				
CONTRIBUTO PUBBLICO							
TOTALE RICAVI				2.178.613	2.219.725	2.261.660	2.304.433
COSTI DEL PERIODO		CIV.	IVA	2031	2032	2033	2034
Stipendi Lordi		9	FC				
Contributi a carico ditta		9	FC				
TFR		9	FC				
Premi INAIL		10	FC				
Manutenzioni ordinarie		14	22%				
Spese per Co.Co.Co.		7	FC				
Contributi per Co.Co.Co.		7	FC				
Utenze ENERGIA ELETTRICA		7	22%				
Utenze ACQUA		7	22%				
Utenze GAS		7	22%				
Spese consumo varie		6	22%				
Spese servizi vari		7	22%				
Consulenze amministrative, tecniche e legali		7	22%				
Costi direzionali		7	22%				
Merci c/acquisti		6	22%				
Merci per gestione bar		6	10%				
Merci per gestione ristorazione		6	10%				
Canone demaniale		14	FC				
TARI		14	FC				
Imposte e tasse varie		14	FC				
Oneri diversi di gestione		14	FC				
Spese per servizi sportivi		7	22%				
Spese servizi sportivi fitness			22%				
IVA INDETRAIBILE		14					
TOTALE COSTI				-1.963.683	-1.990.186	-2.017.155	-2.044.598
MARGINE OPERATIVO LORDO				214.931	229.539	244.505	259.836
GESTIONE EXTRACARATERISTICA				2031	2032	2033	2034
Accantonamento per rischi	-						
Accantonamento Fondo Svalutazione Crediti	-						
Ammortamenti beni materiali	-						
Ammortamenti beni immateriali	-						
SALDO GESTIONE EXTRACARATERISTICA				-105.940	-106.291	-106.675	-107.097
GESTIONE FINANZIARIA				2031	2032	2033	2034
Interessi su mutui	-						
Oneri finanziari diversi	-						
Proventi finanziari diversi	+						
SALDO GESTIONE FINANZIARIA				-70.680	-62.488	-53.804	-44.600
GESTIONE STRAORDINARIA				2031	2032	2033	2034
Sopravvenienze passive	-						
Sopravvenienze attive	+						
SALDO GESTIONE STRAORDINARIA				0	0	0	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE				38.311	60.760	84.026	108.139
Imposte IRAP							
Imposte IRES							
RISULTATO NETTO				-21.261	-3.302	14.569	33.085

CONTO ECONOMICO SCALARE



RICAVI DEL PERIODO	TIPOLOGIA	C/NC	IVA	2035	2036	2037	2038
Ricavi Stabilimento Balneare	POSTAZIONI	C	22%				
Ricavi Stabilimento Balneare	RISTORAZIONE	C	10%				
Ricavi Stabilimento Balneare	DIVERSI	C	22%				
Ricavi Piscina Coperta	SPORTIVA	NC	E				
Ricavi Piscina Coperta	ACCESSORIA	C	22%				
Ricavi Piscina Coperta	RISTORAZIONE	C	10%				
Ricavi Piscina Coperta	DIVERSI	C	22%				
Ricavi Piscina Scoperta	SPORTIVA	NC	E				
Ricavi Piscina Scoperta	ACCESSORIA	C	22%				
Ricavi Piscina Scoperta	RISTORAZIONE	C	10%				
Ricavi Piscina Scoperta	DIVERSI	C	22%				
CONTRIBUTO PUBBLICO							
TOTALE RICAVI				2.348.062	2.392.563	2.437.954	2.484.253
COSTI DEL PERIODO		CIV.	IVA	2035	2036	2037	2038
Stipendi Lordi		9	FC				
Contributi a carico ditta		9	FC				
TFR		9	FC				
Premi INAIL		10	FC				
Manutenzioni ordinarie		14	22%				
Spese per Co.Co.Co.		7	FC				
Contributi per Co.Co.Co.		7	FC				
Utenze ENERGIA ELETTRICA		7	22%				
Utenze ACQUA		7	22%				
Utenze GAS		7	22%				
Spese consumo varie		6	22%				
Spese servizi vari		7	22%				
Consulenze amministrative, tecniche e legali		7	22%				
Costi direzionali		7	22%				
Merci c/acquisti		6	22%				
Merci per gestione bar		6	10%				
Merci per gestione ristorazione		6	10%				
Canone demaniale		14	FC				
TARI		14	FC				
Imposte e tasse varie		14	FC				
Oneri diversi di gestione		14	FC				
Spese per servizi sportivi		7	22%				
Spese servizi sportivi fitness			22%				
IVA INDETRAIBILE		14					
TOTALE COSTI				-2.072.524	-2.100.943	-2.129.864	-2.159.297
MARGINE OPERATIVO LORDO				275.538	291.620	308.090	324.956
GESTIONE EXTRACARATERISTICA				2035	2036	2037	2038
Accantonamento per rischi	-						
Accantonamento Fondo Svalutazione Crediti	-						
Ammortamenti beni materiali	-						
Ammortamenti beni immateriali	-						
SALDO GESTIONE EXTRACARATERISTICA				-107.564	-108.082	-108.665	-109.324
GESTIONE FINANZIARIA				2035	2036	2037	2038
Interessi su mutui	-						
Oneri finanziari diversi	-						
Proventi finanziari diversi	+						
SALDO GESTIONE FINANZIARIA				-34.843	-24.500	-13.537	-9.285
GESTIONE STRAORDINARIA				2035	2036	2037	2038
Sopravvenienze passive	-						
Sopravvenienze attive	+						
SALDO GESTIONE STRAORDINARIA				0	0	0	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE				133.132	159.038	185.888	206.347
Imposte IRAP							
Imposte IRES							
RISULTATO NETTO				52.268	72.141	89.750	105.468

CONTO ECONOMICO SCALARE



RICAVI DEL PERIODO				2039	2040	2041	2042
Ricavi Stabilimento Balneare	POSTAZIONI	C	22%				
Ricavi Stabilimento Balneare	RISTORAZIONE	C	10%				
Ricavi Stabilimento Balneare	DIVERSI	C	22%				
Ricavi Piscina Coperta	SPORTIVA	NC	E				
Ricavi Piscina Coperta	ACCESSORIA	C	22%				
Ricavi Piscina Coperta	RISTORAZIONE	C	10%				
Ricavi Piscina Coperta	DIVERSI	C	22%				
Ricavi Piscina Scoperta	SPORTIVA	NC	E				
Ricavi Piscina Scoperta	ACCESSORIA	C	22%				
Ricavi Piscina Scoperta	RISTORAZIONE	C	10%				
Ricavi Piscina Scoperta	DIVERSI	C	22%				
CONTRIBUTO PUBBLICO							
TOTALE RICAVI				2.531.478	2.579.648	2.628.781	2.678.897
COSTI DEL PERIODO				2039	2040	2041	2042
Stipendi Lordi		9	FC				
Contributi a carico ditta		9	FC				
TFR		9	FC				
Premi INAIL		10	FC				
Manutenzioni ordinarie		14	22%				
Spese per Co.Co.Co.		7	FC				
Contributi per Co.Co.Co.		7	FC				
Utenze ENERGIA ELETTRICA		7	22%				
Utenze ACQUA		7	22%				
Utenze GAS		7	22%				
Spese consumo varie		6	22%				
Spese servizi vari		7	22%				
Consulenze amministrative, tecniche e legali		7	22%				
Costi direzionali		7	22%				
Merci c/acquisti		6	22%				
Merci per gestione bar		6	10%				
Merci per gestione ristorazione		6	10%				
Canone demaniale		14	FC				
TARI		14	FC				
Imposte e tasse varie		14	FC				
Oneri diversi di gestione		14	FC				
Spese per servizi sportivi		7	22%				
Spese servizi sportivi fitness			22%				
IVA INDETRAIBILE		14					
TOTALE COSTI				-2.189.253	-2.219.740	-2.250.769	-2.282.351
MARGINE OPERATIVO LORDO				342.226	359.908	378.012	396.545
GESTIONE EXTRACARATERISTICA				2039	2040	2041	2042
Accantonamento per rischi		-					
Accantonamento Fondo Svalutazione Crediti		-					
Ammortamenti beni materiali		-					
Ammortamenti beni immateriali		-					
SALDO GESTIONE EXTRACARATERISTICA				-110.081	-110.964	-112.014	-113.299
GESTIONE FINANZIARIA				2039	2040	2041	2042
Interessi su mutui		-					
Oneri finanziari diversi		-					
Proventi finanziari diversi		+					
SALDO GESTIONE FINANZIARIA				-4.778	0	0	0
GESTIONE STRAORDINARIA				2039	2040	2041	2042
Sopravvenienze passive		-					
Sopravvenienze attive		+					
SALDO GESTIONE STRAORDINARIA				0	0	0	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE				227.367	248.944	265.998	283.246
Imposte IRAP							
Imposte IRES							
RISULTATO NETTO				121.598	138.130	151.190	164.346

CONTO ECONOMICO SCALARE



RICAVI DEL PERIODO	TIPOLOGIA	C/NC	IVA	2043	2044	2045	2046
Ricavi Stabilimento Balneare	POSTAZIONI	C	22%				
Ricavi Stabilimento Balneare	RISTORAZIONE	C	10%				
Ricavi Stabilimento Balneare	DIVERSI	C	22%				
Ricavi Piscina Coperta	SPORTIVA	NC	E				
Ricavi Piscina Coperta	ACCESSORIA	C	22%				
Ricavi Piscina Coperta	RISTORAZIONE	C	10%				
Ricavi Piscina Coperta	DIVERSI	C	22%				
Ricavi Piscina Scoperta	SPORTIVA	NC	E				
Ricavi Piscina Scoperta	ACCESSORIA	C	22%				
Ricavi Piscina Scoperta	RISTORAZIONE	C	10%				
Ricavi Piscina Scoperta	DIVERSI	C	22%				
CONTRIBUTO PUBBLICO							
TOTALE RICAVI				2.730.014	2.782.155	2.835.338	2.889.585
COSTI DEL PERIODO		CIV.	IVA	2043	2044	2045	2046
Stipendi Lordi		9	FC				
Contributi a carico ditta		9	FC				
TFR		9	FC				
Premi INAIL		10	FC				
Manutenzioni ordinarie		14	22%				
Spese per Co.Co.Co.		7	FC				
Contributi per Co.Co.Co.		7	FC				
Utenze ENERGIA ELETTRICA		7	22%				
Utenze ACQUA		7	22%				
Utenze GAS		7	22%				
Spese consumo varie		6	22%				
Spese servizi vari		7	22%				
Consulenze amministrative, tecniche e legali		7	22%				
Costi direzionali		7	22%				
Merci c/acquisti		6	22%				
Merci per gestione bar		6	10%				
Merci per gestione ristorazione		6	10%				
Canone demaniale		14	FC				
TARI		14	FC				
Imposte e tasse varie		14	FC				
Oneri diversi di gestione		14	FC				
Spese per servizi sportivi		7	22%				
Spese servizi sportivi fitness			22%				
IVA INDETRAIBILE		14					
TOTALE COSTI				-2.314.497	-2.347.217	-2.380.523	-2.414.426
MARGINE OPERATIVO LORDO				415.517	434.937	454.815	475.159
GESTIONE EXTRACARATERISTICA				2043	2044	2045	2046
Accantonamento per rischi	-						
Accantonamento Fondo Svalutazione Crediti	-						
Ammortamenti beni materiali	-						
Ammortamenti beni immateriali	-						
SALDO GESTIONE EXTRACARATERISTICA				-114.938	-114.938	-114.938	-114.938
GESTIONE FINANZIARIA				2043	2044	2045	2046
Interessi su mutui	-						
Oneri finanziari diversi	-						
Proventi finanziari diversi	+						
SALDO GESTIONE FINANZIARIA				0	0	0	0
GESTIONE STRAORDINARIA				2043	2044	2045	2046
Sopravvenienze passive	-						
Sopravvenienze attive	+						
SALDO GESTIONE STRAORDINARIA				0	0	0	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE				300.579	319.999	339.876	360.220
Imposte IRAP							
Imposte IRES							
RISULTATO NETTO				177.485	192.619	208.113	223.975

CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO



			2027	2028	2029	2030
Ricavi Stabilimento Balneare	POSTAZIONI					
Ricavi Stabilimento Balneare	RISTORAZIONE					
Ricavi Stabilimento Balneare	DIVERSI					
Ricavi Piscina Coperta	SPORTIVA					
Ricavi Piscina Coperta	ACCESSORIA					
Ricavi Piscina Coperta	RISTORAZIONE					
Ricavi Piscina Coperta	DIVERSI					
Ricavi Piscina Scoperta	SPORTIVA					
Ricavi Piscina Scoperta	ACCESSORIA					
Ricavi Piscina Scoperta	RISTORAZIONE					
Ricavi Piscina Scoperta	DIVERSI					
CONTRIBUTO PUBBLICO						
VALORE DELLA PRODUZIONE	A		1.653.569	1.976.410	2.013.478	2.051.288
Spese per Co. Co. Co.						
Contributi per Co. Co. Co.						
Manutenzioni ordinarie						
Utenze ENERGIA ELETTRICA						
Utenze ACQUA						
Utenze GAS						
Spese consumo varie						
Spese servizi vari						
Consulenze amministrative, tecniche e legali						
Costi direzionali						
Merci c/acquisti						
Merci per gestione bar						
Merci per gestione ristorazione						
Canone demaniale						
TARI						
Imposte e tasse varie						
Oneri diversi di gestione						
Spese per servizi sportivi						
Spese servizi sportivi fitness						
IVA INDETRAIBILE						
COSTI DELLA PRODUZIONE	B		-1.260.919	-1.295.912	-1.318.808	-1.350.530
VALORE AGGIUNTO	VA	A - B	392.650	680.498	694.671	700.758
Costi del personale						
MARGINE OPERATIVO LORDO	MOL		-54.270	114.090	125.445	128.701
Accantonamenti						
EARNINGS BEFORE INTERESTS, TAXES DEPRECIATION AND AMORTIZATION	EBITDA		-54.270	114.090	125.445	128.701
Ammortamenti	Ammortamenti immobilizzazioni materiali					
	Ammortamenti immobilizzazioni immateriali					
REDDITO OPERATIVO	EBIT		-125.806	39.382	45.300	23.084
Imposte figurative su EBIT						
NET OPERATING PROFIT AFTER TAXES	NOPAT		-157.218	-17.812	-13.919	-34.784
Interessi passivi su mutui						
Oneri finanziari diversi						
Proventi finanziari diversi						
Sopravvenienze Attive						
Sopravvenienze Passive						
Scudo Fiscale						
RISULTATO NETTO			-211.452	-58.982	-49.896	-103.162

CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO



			2031	2032	2033	2034
Ricavi Stabilimento Balneare	POSTAZIONI					
Ricavi Stabilimento Balneare	RISTORAZIONE					
Ricavi Stabilimento Balneare	DIVERSI					
Ricavi Piscina Coperta	SPORTIVA					
Ricavi Piscina Coperta	ACCESSORIA					
Ricavi Piscina Coperta	RISTORAZIONE					
Ricavi Piscina Coperta	DIVERSI					
Ricavi Piscina Scoperta	SPORTIVA					
Ricavi Piscina Scoperta	ACCESSORIA					
Ricavi Piscina Scoperta	RISTORAZIONE					
Ricavi Piscina Scoperta	DIVERSI					
CONTRIBUTO PUBBLICO						
VALORE DELLA PRODUZIONE		A	2.178.613	2.219.725	2.261.660	2.304.433
Spese per Co. Co. Co.						
Contributi per Co. Co. Co.						
Manutenzioni ordinarie						
Utenze ENERGIA ELETTRICA						
Utenze ACQUA						
Utenze GAS						
Spese consumo varie						
Spese servizi vari						
Consulenze amministrative, tecniche e legali						
Costi direzionali						
Merci d'acquisti						
Merci per gestione bar						
Merci per gestione ristorazione						
Canone demaniale						
TARI						
Imposte e tasse varie						
Oneri diversi di gestione						
Spese per servizi sportivi						
Spese servizi sportivi fitness						
IVA INDETRAIBILE						
COSTI DELLA PRODUZIONE		B	-1.388.779	-1.412.423	-1.436.517	-1.461.071
VALORE AGGIUNTO	VA	A - B	789.834	807.303	825.143	843.362
Costi del personale						
MARGINE OPERATIVO LORDO	MOL		214.931	229.539	244.505	259.836
Accantonamenti						
EARNINGS BEFORE INTERESTS, TAXES DEPRECIATION AND AMORTIZATION	EBITDA		214.931	229.539	244.505	259.836
Ammortamenti						
Ammortamenti immobilizzazioni materiali						
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali						
REDDITO OPERATIVO	EBIT		108.991	123.248	137.830	152.738
Imposte figurative su EBIT						
NET OPERATING PROFIT AFTER TAXES	NOPAT		33.165	44.189	55.460	66.980
Interessi passivi su mutui						
Oneri finanziari diversi						
Proventi finanziari diversi						
Sopravvenienze Attive						
Sopravvenienze Passive						
Scudo Fiscale						
RISULTATO NETTO			-21.261	-3.302	14.569	33.085

CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO



			2035	2036	2037	2038
Ricavi Stabilimento Balneare	POSTAZIONI					
Ricavi Stabilimento Balneare	RISTORAZIONE					
Ricavi Stabilimento Balneare	DIVERSI					
Ricavi Piscina Coperta	SPORTIVA					
Ricavi Piscina Coperta	ACCESSORIA					
Ricavi Piscina Coperta	RISTORAZIONE					
Ricavi Piscina Coperta	DIVERSI					
Ricavi Piscina Scoperta	SPORTIVA					
Ricavi Piscina Scoperta	ACCESSORIA					
Ricavi Piscina Scoperta	RISTORAZIONE					
Ricavi Piscina Scoperta	DIVERSI					
CONTRIBUTO PUBBLICO						
VALORE DELLA PRODUZIONE		A	2.348.062	2.392.563	2.437.954	2.484.253
Spese per Co. Co. Co.						
Contributi per Co. Co. Co.						
Manutenzioni ordinarie						
Utenze ENERGIA ELETTRICA						
Utenze ACQUA						
Utenze GAS						
Spese consumo varie						
Spese servizi vari						
Consulenze amministrative, tecniche e legali						
Costi direzionali						
Merci d'acquisti						
Merci per gestione bar						
Merci per gestione ristorazione						
Canone demaniale						
TARI						
Imposte e tasse varie						
Oneri diversi di gestione						
Spese per servizi sportivi						
Spese servizi sportivi fitness						
IVA INDETRAIBILE						
COSTI DELLA PRODUZIONE		B	-1.486.094	-1.511.595	-1.537.584	-1.564.070
VALORE AGGIUNTO		VA A - B	861.968	880.968	900.370	920.183
Costi del personale						
MARGINE OPERATIVO LORDO		MOL	275.538	291.620	308.090	324.956
Accantonamenti						
EARNINGS BEFORE INTERESTS, TAXES DEPRECIATION AND AMORTIZATION		EBITDA	275.538	291.620	308.090	324.956
Ammortamenti						
Ammortamenti immobilizzazioni materiali						
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali						
REDDITO OPERATIVO		EBIT	167.974	183.538	199.426	215.632
Imposte figurative su EBIT						
NET OPERATING PROFIT AFTER TAXES		NOPAT	78.748	90.762	100.038	112.524
Interessi passivi su mutui						
Oneri finanziari diversi						
Proventi finanziari diversi						
Sopravvenienze Attive						
Sopravvenienze Passive						
Scudo Fiscale						
RISULTATO NETTO			52.268	72.141	89.750	105.468

CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO



			2039	2040	2041	2042
Ricavi Stabilimento Balneare	POSTAZIONI					
Ricavi Stabilimento Balneare	RISTORAZIONE					
Ricavi Stabilimento Balneare	DIVERSI					
Ricavi Piscina Coperta	SPORTIVA					
Ricavi Piscina Coperta	ACCESSORIA					
Ricavi Piscina Coperta	RISTORAZIONE					
Ricavi Piscina Coperta	DIVERSI					
Ricavi Piscina Scoperta	SPORTIVA					
Ricavi Piscina Scoperta	ACCESSORIA					
Ricavi Piscina Scoperta	RISTORAZIONE					
Ricavi Piscina Scoperta	DIVERSI					
CONTRIBUTO PUBBLICO						
VALORE DELLA PRODUZIONE		A	2.531.478	2.579.648	2.628.781	2.678.897
Spese per Co. Co. Co.						
Contributi per Co. Co. Co.						
Manutenzioni ordinarie						
Utenze ENERGIA ELETTRICA						
Utenze ACQUA						
Utenze GAS						
Spese consumo varie						
Spese servizi vari						
Consulenze amministrative, tecniche e legali						
Costi direzionali						
Merci d'acquisti						
Merci per gestione bar						
Merci per gestione ristorazione						
Canone demaniale						
TARI						
Imposte e tasse varie						
Oneri diversi di gestione						
Spese per servizi sportivi						
Spese servizi sportivi fitness						
IVA INDETRAIBILE						
COSTI DELLA PRODUZIONE		B	-1.591.064	-1.618.574	-1.646.612	-1.675.188
VALORE AGGIUNTO		VA A - B	940.415	961.074	982.169	1.003.709
Costi del personale						
MARGINE OPERATIVO LORDO		MOL	342.226	359.908	378.012	396.545
Accantonamenti						
EARNINGS BEFORE INTERESTS, TAXES DEPRECIATION AND AMORTIZATION		EBITDA	342.226	359.908	378.012	396.545
Ammortamenti						
Ammortamenti immobilizzazioni materiali						
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali						
REDDITO OPERATIVO		EBIT	232.144	248.944	265.998	283.246
Imposte figurative su EBIT						
NET OPERATING PROFIT AFTER TAXES		NOPAT	125.229	138.130	151.190	164.346
Interessi passivi su mutui						
Oneri finanziari diversi						
Proventi finanziari diversi						
Sopravvenienze Attive						
Sopravvenienze Passive						
Scudo Fiscale						
RISULTATO NETTO			121.598	138.130	151.190	164.346

CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO



			2043	2044	2045	2046
Ricavi Stabilimento Balneare	POSTAZIONI					
Ricavi Stabilimento Balneare	RISTORAZIONE					
Ricavi Stabilimento Balneare	DIVERSI					
Ricavi Piscina Coperta	SPORTIVA					
Ricavi Piscina Coperta	ACCESSORIA					
Ricavi Piscina Coperta	RISTORAZIONE					
Ricavi Piscina Coperta	DIVERSI					
Ricavi Piscina Scoperta	SPORTIVA					
Ricavi Piscina Scoperta	ACCESSORIA					
Ricavi Piscina Scoperta	RISTORAZIONE					
Ricavi Piscina Scoperta	DIVERSI					
CONTRIBUTO PUBBLICO						
VALORE DELLA PRODUZIONE		A	2.730.014	2.782.155	2.835.338	2.889.585
Spese per Co. Co. Co.						
Contributi per Co. Co. Co.						
Manutenzioni ordinarie						
Utenze ENERGIA ELETTRICA						
Utenze ACQUA						
Utenze GAS						
Spese consumo varie						
Spese servizi vari						
Consulenze amministrative, tecniche e legali						
Costi direzionali						
Merci d'acquisti						
Merci per gestione bar						
Merci per gestione ristorazione						
Canone demaniale						
TARI						
Imposte e tasse varie						
Oneri diversi di gestione						
Spese per servizi sportivi						
Spese servizi sportivi fitness						
IVA INDETRAIBILE						
COSTI DELLA PRODUZIONE		B	-1.704.312	-1.733.996	-1.764.250	-1.795.086
VALORE AGGIUNTO		VA A - B	1.025.702	1.048.159	1.071.088	1.094.499
Costi del personale						
MARGINE OPERATIVO LORDO		MOL	415.517	434.937	454.815	475.159
Accantonamenti						
EARNINGS BEFORE INTERESTS, TAXES DEPRECIATION AND AMORTIZATION		EBITDA	415.517	434.937	454.815	475.159
Ammortamenti						
Ammortamenti immobilizzazioni materiali						
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali						
REDDITO OPERATIVO		EBIT	300.579	319.999	339.876	360.220
Imposte figurative su EBIT						
NET OPERATING PROFIT AFTER TAXES		NOPAT	177.485	192.619	208.113	223.975
Interessi passivi su mutui						
Oneri finanziari diversi						
Proventi finanziari diversi						
Sopravvenienze Attive						
Sopravvenienze Passive						
Scudo Fiscale						
RISULTATO NETTO			177.485	192.619	208.113	223.975

STATO PATRIMONIALE



ATTIVO	2027	2028	2029	2030
CREDITI VERSO SOCI A	0	0	0	0
<i>Immobilizzazioni Materiali</i>				
<i>Immobilizzazioni Immateriali</i>				
<i>Immobilizzazioni Finanziarie</i>				
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B	1.384.576	1.352.235	1.362.916	1.671.336
<i>Rimanenze</i>				
<i>Crediti verso Clienti</i>				
<i>Crediti verso Erario per IVA</i>				
<i>Disponibilità Liquide</i>				
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C	24.841	96.501	139.246	222.697
<i>Ratei Attivi</i>				
<i>Risconti Attivi</i>				
TOTALE RATEI E RISCONTI D	0	0	0	0
TOTALE ATTIVITÀ	1.409.417	1.448.736	1.502.162	1.894.033

PASSIVO	2027	2028	2029	2030
<i>Capitale Sociale</i>				
<i>Riserva Legale</i>				
<i>Riserva Statutaria</i>				
<i>Utili Portati a nuovo</i>				
<i>Perdite portate a nuovo</i>				
<i>Risultato d'Esercizio</i>				
TOTALE PATRIMONIO NETTO A	288.548	329.567	329.671	226.509
<i>Fondo per rischi diversi</i>				
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI B	0	0	0	0
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO C	4.139	8.300	12.480	16.682
<i>Debiti finanziari a medio-lungo termine</i>				
<i>Debiti verso soci per finanziamenti</i>				
<i>Debiti verso fornitori</i>				
<i>Altri debiti di natura operativa</i>				
<i>Debiti verso erario</i>				
DEBITI D	1.116.729	1.110.870	1.160.011	1.650.842
<i>Ratei passivi</i>				
<i>Risconti passivi</i>				
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO C	0	0	0	0
TOTALE PASSIVITÀ	1.409.417	1.448.736	1.502.162	1.894.033

STATO PATRIMONIALE



ATTIVO	2031	2032	2033	2034
CREDITI VERSO SOCI A	0	0	0	0
<i>Immobilizzazioni Materiali</i>				
<i>Immobilizzazioni Immateriali</i>				
<i>Immobilizzazioni Finanziarie</i>				
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B	1.570.172	1.468.752	1.367.045	1.265.015
<i>Rimanenze</i>				
<i>Crediti verso Clienti</i>				
<i>Crediti verso Erario per IVA</i>				
<i>Disponibilità Liquide</i>				
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C	182.020	144.145	116.668	99.049
<i>Ratei Attivi</i>				
<i>Risconti Attivi</i>				
TOTALE RATEI E RISCONTI D	0	0	0	0
TOTALE ATTIVITÀ	1.752.192	1.612.897	1.483.713	1.364.065

PASSIVO	2031	2032	2033	2034
<i>Capitale Sociale</i>				
<i>Riserva Legale</i>				
<i>Riserva Statutaria</i>				
<i>Utile Portato a nuovo</i>				
<i>Perdite portate a nuovo</i>				
<i>Risultato d'Esercizio</i>				
TOTALE PATRIMONIO NETTO A	205.248	201.946	216.515	249.600
<i>Fondo per rischi diversi</i>				
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI B	0	0	0	0
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO C	20.905	25.149	29.414	33.701
<i>Debiti finanziari a medio-lungo termine</i>				
<i>Debiti verso soci per finanziamenti</i>				
<i>Debiti verso fornitori</i>				
<i>Altri debiti di natura operativa</i>				
<i>Debiti verso erario</i>				
DEBITI D	1.526.039	1.385.802	1.237.784	1.080.764
<i>Ratei passivi</i>				
<i>Risconti passivi</i>				
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO C	0	0	0	0
TOTALE PASSIVITÀ	1.752.192	1.612.897	1.483.713	1.364.065

STATO PATRIMONIALE



ATTIVO	2035	2036	2037	2038
CREDITI VERSO SOCI A	0	0	0	0
<i>Immobilizzazioni Materiali</i>				
<i>Immobilizzazioni Immateriali</i>				
<i>Immobilizzazioni Finanziarie</i>				
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B	1.162.621	1.059.811	956.524	852.685
<i>Rimanenze</i>				
<i>Crediti verso Clienti</i>				
<i>Crediti verso Erario per IVA</i>				
<i>Disponibilità Liquide</i>				
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C	91.456	94.052	229.813	373.111
<i>Ratei Attivi</i>				
<i>Risconti Attivi</i>				
TOTALE RATEI E RISCONTI D	0	0	0	0
TOTALE ATTIVITÀ	1.254.076	1.153.863	1.186.337	1.225.796

PASSIVO	2035	2036	2037	2038
<i>Capitale Sociale</i>				
<i>Riserva Legale</i>				
<i>Riserva Statutaria</i>				
<i>Utile Portato a nuovo</i>				
<i>Perdite portate a nuovo</i>				
<i>Risultato d'Esercizio</i>				
TOTALE PATRIMONIO NETTO A	301.868	374.009	463.759	569.226
<i>Fondo per rischi diversi</i>				
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI B	0	0	0	0
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO C	38.009	42.338	46.689	51.062
<i>Debiti finanziari a medio-lungo termine</i>				
<i>Debiti verso soci per finanziamenti</i>				
<i>Debiti verso fornitori</i>				
<i>Altri debiti di natura operativa</i>				
<i>Debiti verso erario</i>				
DEBITI D	914.200	737.516	675.889	605.508
<i>Ratei passivi</i>				
<i>Risconti passivi</i>				
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO C	0	0	0	0
TOTALE PASSIVITÀ	1.254.076	1.153.863	1.186.337	1.225.796

STATO PATRIMONIALE



ATTIVO	2039	2040	2041	2042
CREDITI VERSO SOCI A	0	0	0	0
<i>Immobilizzazioni Materiali</i>				
<i>Immobilizzazioni Immateriali</i>				
<i>Immobilizzazioni Finanziarie</i>				
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B	748.199	642.943	536.750	429.388
<i>Rimanenze</i>				
<i>Crediti verso Clienti</i>				
<i>Crediti verso Erario per IVA</i>				
<i>Disponibilità Liquide</i>				
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C	528.851	781.699	1.047.514	1.327.774
<i>Ratei Attivi</i>				
<i>Risconti Attivi</i>				
TOTALE RATEI E RISCONTI D	0	0	0	0
TOTALE ATTIVITÀ	1.277.050	1.424.642	1.584.264	1.757.162

PASSIVO	2039	2040	2041	2042
<i>Capitale Sociale</i>				
<i>Riserva Legale</i>				
<i>Riserva Statutaria</i>				
<i>Utile Portato a nuovo</i>				
<i>Perdite portate a nuovo</i>				
<i>Risultato d'Esercizio</i>				
TOTALE PATRIMONIO NETTO A	690.824	828.954	980.144	1.144.490
<i>Fondo per rischi diversi</i>				
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI B	0	0	0	0
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO C	55.457	59.873	64.312	68.773
<i>Debiti finanziari a medio-lungo termine</i>				
<i>Debiti verso soci per finanziamenti</i>				
<i>Debiti verso fornitori</i>				
<i>Altri debiti di natura operativa</i>				
<i>Debiti verso erario</i>				
DEBITI D	530.769	535.815	539.808	543.899
<i>Ratei passivi</i>				
<i>Risconti passivi</i>				
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO C	0	0	0	0
TOTALE PASSIVITÀ	1.277.050	1.424.642	1.584.264	1.757.162

STATO PATRIMONIALE



ATTIVO	2043	2044	2045	2046
CREDITI VERSO SOCI A	0	0	0	0
<i>Immobilizzazioni Materiali</i>				
<i>Immobilizzazioni Immateriali</i>				
<i>Immobilizzazioni Finanziarie</i>				
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B	320.506	211.745	103.108	-5.403
<i>Rimanenze</i>				
<i>Crediti verso Clienti</i>				
<i>Crediti verso Erario per IVA</i>				
<i>Disponibilità Liquide</i>				
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C	1.622.819	1.932.990	2.258.652	1.959.833
<i>Ratei Attivi</i>				
<i>Risconti Attivi</i>				
TOTALE RATEI E RISCONTI D	0	0	0	0
TOTALE ATTIVITÀ	1.943.325	2.144.736	2.361.760	1.954.430

PASSIVO	2043	2044	2045	2046
<i>Capitale Sociale</i>				
<i>Riserva Legale</i>				
<i>Riserva Statutaria</i>				
<i>Utile Portato a nuovo</i>				
<i>Perdite portate a nuovo</i>				
<i>Risultato d'Esercizio</i>				
TOTALE PATRIMONIO NETTO A	1.321.975	1.514.594	1.722.707	1.571.343
<i>Fondo per rischi diversi</i>				
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI B	0	0	0	0
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO C	73.256	77.762	82.290	86.841
<i>Debiti finanziari a medio-lungo termine</i>				
<i>Debiti verso soci per finanziamenti</i>				
<i>Debiti verso fornitori</i>				
<i>Altri debiti di natura operativa</i>				
<i>Debiti verso erario</i>				
DEBITI D	548.094	552.380	556.763	296.245
<i>Ratei passivi</i>				
<i>Risconti passivi</i>				
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO C	0	0	0	0
TOTALE PASSIVITÀ	1.943.325	2.144.736	2.361.760	1.954.430

RENDICONTO FINANZIARIO



			2027	2028	2029	2030	2031	
NET OPERATING PROFIT AFTER TAXES			NOPAT	-157.218	-17.812	-13.919	-34.784	33.165
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	Ammortamenti Beni Materiali	+						
	Ammortamenti Beni Immateriali	+						
	Accantonamenti	+						
FLUSSO CASSA OPERATIVO LORDO				-85.682	56.896	66.226	70.833	139.105
FLUSSI IVA	IVA su vendite	+						
	IVA su acquisti	-						
	IVA indetraibile già sottratta in NOPAT	+						
	Versamento Saldo IVA							
VARIAZIONI CCN	Variazioni di CCN	- / +						
VARIAZIONI TFR	TFR accantonato	+						
	TRF utilizzato	-						
FLUSSO CASSA OPERATIVO CORRENTE			FCGC	-73.554	77.889	71.600	73.434	155.062
CAPEX	Uscite per investimenti	-						
	Entrate per disinvestimenti	+						
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO (flussi unlevered)			FCFO	-1.529.666	35.521	-19.226	-340.603	150.286
GESTIONE FINANZIARIA	Proventi finanziari diversi	+						
	Oneri finanziari diversi	-						
GESTIONE STRAORDINARIA	Sopravvenienze passive	-						
	Sopravvenienze attive	+						
GESTIONE FINANZIAMENTI	Risorse proprie (Equity)	+						
	Finanziamenti Soci	+						
	Finanziamenti Terzi (Debt)	+						
FLUSSO DI CASSA AL SERVIZIO DEL DEBITO			FCFD	124.227	185.521	155.774	280.637	150.286
SERVIZIO DEL DEBITO	Scudo Fiscale del debito	+						
	Rimborso Finanziamenti Soci	-						
	Rimborso Finanziamenti Terzi	-						
	Interessi su Mutui	-						
FLUSSO DI CASSA PER AZIONISTI			FCFE	1.417	71.660	42.745	83.451	-40.676
FLUSSI AZIONISTI	Restituzione Equity	-						
	Dividendo distribuito	-						
FLUSSO DI CASSA NETTO				1.417	71.660	42.745	83.451	-40.676
SALDO CASSA				1.417	73.077	115.822	199.272	158.596

RENDICONTO FINANZIARIO



			2032	2033	2034	2035	2036
NET OPERATING PROFIT AFTER TAXES			44.189	55.460	66.980	78.748	90.762
NOPAT							
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	Ammortamenti Beni Materiali	+					
	Ammortamenti Beni Immateriali	+					
	Accantonamenti	+					
FLUSSO CASSA OPERATIVO LORDO			150.480	162.136	174.078	186.312	198.844
FLUSSI IVA	IVA su vendite	+					
	IVA su acquisti	-					
	IVA indetraibile già sottratta in NOPAT	+					
	Versamento Saldo IVA						
VARIAZIONI CCN	Variazioni di CCN	- / +					
VARIAZIONI TFR	TFR accantonato	+					
	TRF utilizzato	-					
FLUSSO CASSA OPERATIVO CORRENTE			159.215	171.795	183.962	196.430	209.206
CAPEX	Uscite per investimenti	-					
	Entrate per disinvestimenti	+					
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO (flussi ulevered)			154.344	166.827	178.894	191.261	203.933
GESTIONE FINANZIARIA	Proventi finanziari diversi	+					
	Oneri finanziari diversi	-					
GESTIONE STRAORDINARIA	Sopravvenienze passive	-					
	Sopravvenienze attive	+					
GESTIONE FINANZIAMENTI	Risorse proprie (Equity)	+					
	Finanziamenti Soci	+					
	Finanziamenti Terzi (Debt)	+					
FLUSSO DI CASSA AL SERVIZIO DEL DEBITO			154.344	166.827	178.894	191.261	203.933
SERVIZIO DEL DEBITO	Scudo Fiscale del debito	+					
	Rimborso Finanziamenti Soci	-					
	Rimborso Finanziamenti Terzi	-					
	Interessi su Mutui	-					
FLUSSO DI CASSA PER AZIONISTI			-37.875	-27.477	-17.619	-7.594	2.597
FLUSSI AZIONISTI	Restituzione Equity	-					
	Dividendo distribuito	-					
FLUSSO DI CASSA NETTO			-37.875	-27.477	-17.619	-7.594	2.597
SALDO CASSA			120.721	93.244	75.625	68.031	70.628

RENDICONTO FINANZIARIO



			2037	2038	2039	2040	2041
NET OPERATING PROFIT AFTER TAXES			100.038	112.524	125.229	138.130	151.190
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	Ammortamenti Beni Materiali	+					
	Ammortamenti Beni Immateriali	+					
	Accantonamenti	+					
FLUSSO CASSA OPERATIVO LORDO			208.703	221.848	235.310	249.093	263.204
FLUSSI IVA	IVA su vendite	+					
	IVA su acquisti	-					
	IVA indetraibile già sottratta in NOPAT	+					
	Versamento Saldo IVA						
VARIAZIONI CCN	Variazioni di CCN	- / +					
VARIAZIONI TFR	TFR accantonato	+					
	TRF utilizzato	-					
FLUSSO CASSA OPERATIVO CORRENTE			222.296	230.962	244.595	258.556	271.636
CAPEX	Uscite per investimenti	-					
	Entrate per disinvestimenti	+					
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO (flussi ulevered)			216.918	225.476	239.000	252.849	265.815
GESTIONE FINANZIARIA	Proventi finanziari diversi	+					
	Oneri finanziari diversi	-					
GESTIONE STRAORDINARIA	Sopravvenienze passive	-					
	Sopravvenienze attive	+					
GESTIONE FINANZIAMENTI	Risorse proprie (Equity)	+					
	Finanziamenti Soci	+					
	Finanziamenti Terzi (Debt)	+					
FLUSSO DI CASSA AL SERVIZIO DEL DEBITO			216.918	225.476	239.000	252.849	265.815
SERVIZIO DEL DEBITO	Scudo Fiscale del debito	+					
	Rimborso Finanziamenti Soci	-					
	Rimborso Finanziamenti Terzi	-					
	Interessi su Mutui	-					
FLUSSO DI CASSA PER AZIONISTI			135.761	143.298	155.740	252.849	265.815
FLUSSI AZIONISTI	Restituzione Equity	-					
	Dividendo distribuito	-					
FLUSSO DI CASSA NETTO			135.761	143.298	155.740	252.849	265.815
SALDO CASSA			206.389	349.687	505.426	758.275	1.024.090

RENDICONTO FINANZIARIO



			2042	2043	2044	2045	2046
NET OPERATING PROFIT AFTER TAXES			164.346	177.485	192.619	208.113	223.975
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	Ammortamenti Beni Materiali	+					
	Ammortamenti Beni Immateriali	+					
	Accantonamenti	+					
FLUSSO CASSA OPERATIVO LORDO			277.646	292.423	307.557	323.052	338.913
FLUSSI IVA	IVA su vendite	+					
	IVA su acquisti	-					
	IVA indetraibile già sottratta in NOPAT	+					
	Versamento Saldo IVA						
VARIAZIONI CCN	Variazioni di CCN	- / +					
VARIAZIONI TFR	TFR accantonato	+					
	TRF utilizzato	-					
FLUSSO CASSA OPERATIVO CORRENTE			286.198	301.101	316.349	331.963	347.946
CAPEX	Uscite per investimenti	-					
	Entrate per disinvestimenti	+					
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO (flussi ulevered)			280.260	295.045	310.171	325.662	341.519
GESTIONE FINANZIARIA	Proventi finanziari diversi	+					
	Oneri finanziari diversi	-					
GESTIONE STRAORDINARIA	Sopravvenienze passive	-					
	Sopravvenienze attive	+					
GESTIONE FINANZIAMENTI	Risorse proprie (Equity)	+					
	Finanziamenti Soci	+					
	Finanziamenti Terzi (Debt)	+					
FLUSSO DI CASSA AL SERVIZIO DEL DEBITO			280.260	295.045	310.171	325.662	341.519
SERVIZIO DEL DEBITO	Scudo Fiscale del debito	+					
	Rimborso Finanziamenti Soci	-					
	Rimborso Finanziamenti Terzi	-					
	Interessi su Mutui	-					
FLUSSO DI CASSA PER AZIONISTI			280.260	295.045	310.171	325.662	76.519
FLUSSI AZIONISTI	Restituzione Equity	-					
	Dividendo distribuito	-					
FLUSSO DI CASSA NETTO			280.260	295.045	310.171	325.662	-298.819
SALDO CASSA			1.304.350	1.599.395	1.909.566	2.235.228	1.936.409

DETERMINAZIONE K_e



		<i>Attività in Concessione</i>	<i>Industry Name from Damodaran</i>	<i>FATTURATO</i>	K_e	<i>Ponderazione</i>	K_e Ponderato
<i>Business</i> 1		<i>Gestione Piscina Coperta</i>	<i>Entertainment</i>		7,79%	0,38	2,94%
<i>Business</i> 2		<i>Gestione Piscina Coperta</i>	<i>Restaurant/Dining</i>		7,70%	0,00	0,00%
<i>Business</i> 3		<i>Gestione Piscina Scoperta</i>	<i>Entertainment</i>		7,79%	0,10	0,81%
<i>Business</i> 4		<i>Gestione Piscina Scoperta</i>	<i>Restaurant/Dining</i>		7,70%	0,00	0,00%
<i>Business</i> 5		<i>Stabilimento Balneare</i>	<i>Recreation</i>		9,31%	0,32	2,94%
<i>Business</i> 6		<i>Stabilimento Balneare</i>	<i>Restaurant/Dining</i>		7,70%	0,20	1,57%
				1.830.460,15	K_e (Costo Equity)		8,25%

DETERMINAZIONE DI (1 - t)



		2027	2028	2029	2030
RISULTATO ANTE IMPOSTE	<i>A</i>	-180.039,08	-10.737,08	-457,61	-55.324,62
IRES	<i>B</i>	0,00	7.145,27	7.965,91	6.801,75
Somma dei valori del RISULTATO ANTE IMPOSTE maggiori > 0	<i>C</i>	3.321.868,00			
Impatto fiscale	<i>D = (B / A)</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Peso ponderato del RISULTATO ANTE IMPOSTE	<i>E = (A / C)</i>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Impatto fiscale Ponderato	<i>F = (D x E)</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Impatto fiscale IRES	<i>SOMMA (F₁ + F₂ + F₃ + ... F_n)</i>	24,69%			
Valore di (1 - t)		75,31%			

DETERMINAZIONE DI (1 - t)



		2031	2032	2033	2034
RISULTATO ANTE IMPOSTE	<i>A</i>	38.310,58	60.760,11	84.025,51	108.138,58
IRES	<i>B</i>	15.773,12	19.641,54	24.402,64	29.356,26
Somma dei valori del RISULTATO ANTE IMPOSTE maggiori > 0	<i>C</i>	3.321.868,00			
Impatto fiscale	<i>D = (B / A)</i>	41,17%	32,33%	29,04%	27,15%
Peso ponderato del RISULTATO ANTE IMPOSTE	<i>E = (A / C)</i>	0,0115	0,0183	0,0253	0,0326
Impatto fiscale Ponderato	<i>F = (D x E)</i>	0,47%	0,59%	0,73%	0,88%
Impatto fiscale IRES	<i>SOMMA (F₁ + F₂ + F₃ + ... F_n)</i>	24,69%			
Valore di (1 - t)		75,31%			

DETERMINAZIONE DI (1 - t)



		2035	2036	2037	2038
RISULTATO ANTE IMPOSTE	<i>A</i>	133.131,69	159.037,50	185.888,33	206.346,56
IRES	<i>B</i>	34.511,64	39.878,64	48.445,24	52.499,27
Somma dei valori del RISULTATO ANTE IMPOSTE maggiori > 0	<i>C</i>	3.321.868,00			
Impatto fiscale	<i>D = (B / A)</i>	25,92%	25,07%	26,06%	25,44%
Peso ponderato del RISULTATO ANTE IMPOSTE	<i>E = (A / C)</i>	0,0401	0,0479	0,0560	0,0621
Impatto fiscale Ponderato	<i>F = (D x E)</i>	1,04%	1,20%	1,46%	1,58%
Impatto fiscale IRES	<i>SOMMA (F₁ + F₂ + F₃ + ... F_n)</i>	24,69%			
Valore di (1 - t)		75,31%			

DETERMINAZIONE DI (1 - t)



		2039	2040	2041	2042
RISULTATO ANTE IMPOSTE	<i>A</i>	227.366,71	248.944,36	265.997,71	283.245,67
IRES	<i>B</i>	56.692,71	61.032,46	64.311,07	67.680,87
Somma dei valori del RISULTATO ANTE IMPOSTE maggiori > 0	<i>C</i>	3.321.868,00			
Impatto fiscale	<i>D = (B / A)</i>	24,93%	24,52%	24,18%	23,89%
Peso ponderato del RISULTATO ANTE IMPOSTE	<i>E = (A / C)</i>	0,0684	0,0749	0,0801	0,0853
Impatto fiscale Ponderato	<i>F = (D x E)</i>	1,71%	1,84%	1,94%	2,04%
Impatto fiscale IRES	<i>SOMMA (F₁ + F₂ + F₃ + ... F_n)</i>	24,69%			
Valore di (1 - t)		75,31%			

DETERMINAZIONE DI (1 - t)



		2043	2044	2045	2046
RISULTATO ANTE IMPOSTE	<i>A</i>	300.578,94	319.999,04	339.876,35	360.220,36
IRES	<i>B</i>	71.150,67	74.648,95	78.229,96	81.895,42
Somma dei valori del RISULTATO ANTE IMPOSTE maggiori > 0	<i>C</i>	3.321.868,00			
Impatto fiscale	<i>D = (B / A)</i>	23,67%	23,33%	23,02%	22,73%
Peso ponderato del RISULTATO ANTE IMPOSTE	<i>E = (A / C)</i>	0,0905	0,0963	0,1023	0,1084
Impatto fiscale Ponderato	<i>F = (D x E)</i>	2,14%	2,25%	2,35%	2,47%
Impatto fiscale IRES	<i>SOMMA (F₁ + F₂ + F₃ + ... F_n)</i>	24,69%			
Valore di (1 - t)		75,31%			

DISCOUNT PAYBACK PERIOD



ANNO		FCI	FCGC	
		Flusso Cassa Investimenti	Flusso Cassa Gestione Corrente	Flussi attualizzati
2027	1	1.456.112	-73.554	-73.554
2028	2	37.868	77.889	73.437
2029	3	86.236	71.600	63.650
2030	4	409.355	73.434	61.549
2031	5	0	155.062	122.537
2032	6		159.215	118.628
2033	7		171.795	120.686
2034	8		183.962	121.846
2035	9		196.430	122.668
2036	10		209.206	123.180
2037	11		222.296	123.407
2038	12		230.962	120.889
2039	13		244.595	120.708
2040	14		258.556	120.305
2041	15		271.636	119.167
2042	16		286.198	118.380
2043	17		301.101	117.426
2044	18		316.349	116.321
2045	19		331.963	115.086
2046	20		347.946	113.733
2047			-1	0
2048			0	
2049			0	
2050			0	
2051			0	
2052			0	
2053			0	
2054			0	
2055			0	
2056			0	
2057			0	
2058			0	
2059			0	
2060			0	
2061			0	
2062			0	
2063			0	
2064			0	
2065			0	
2066			0	
		1.989.571	4.036.639	2.040.048

Il criterio del **Payback** è concepito per un tipo di progetto tradizionale, caratterizzato cioè da un cospicuo investimento iniziale seguito da flussi di cassa positivi. La formula, pertanto ipotizza un unico flusso di cassa iniziale negativo per l'investimento e una successiva sequenza di flussi di cassa positivi volti al recupero dell'investimento.

Tuttavia i progetti presentati nell'ambito delle Concessioni presentano le seguenti problematiche:

- gli investimenti non si realizzano sempre tutti integralmente all'anno zero, bensì spesso si ripartiscono nei primi anni di concessione;
- nei primi anni di concessione si realizzano anche flussi di cassa positivi dalla gestione corrente;

Per semplificare e rendere possibile il calcolo si adottano, pertanto, le seguenti semplificazioni:

- gli investimenti realizzati nei primi cinque anni di concessione si sommano e si considerano realizzati ad inizio periodo concessorio;
- vengono escluse dal calcolo degli investimenti le spese per le manutenzioni straordinarie, che pur trattandosi a tutti gli effetti di incrementi degli investimenti, possono protrarsi per tutta la durata della concessione;
- i flussi di cassa della gestione utilizzati nel calcolo della formula del Discounted Payback Period vengono considerati escludendo il flusso negativo investimenti e basandosi, pertanto, sui **FCGC** piuttosto che i **FCFO**.

FCI	1.989.571
$\sum_{t=1}^n \frac{FCGC_t}{(1+i)^t}$	2.040.048
n	20
i	6,06%

$$DPBP = \frac{FCI}{\sum_{t=1}^n \frac{FCGC_t}{(1+i)^t}} = 19,51 = 19 \text{ anni e } 6 \text{ mesi}$$

WACC - VAN - TIR



<i>E</i> (Valore Equity)	1.075.000,00
<i>D</i> (Valore Indebitamento)	1.525.132,33
<i>D / (D + E)</i> (Rapporto debito)	0,59
<i>E / (D + E)</i> (Rapporto equity)	0,41
<i>K_e</i> (Costo Equity)	8,25%
<i>K_d</i> (Costo Debito)	6,00%
<i>t</i> (Aliquota media fiscale)	24,69%
<i>(1 - t)</i> (Scudo fiscale)	75,31%

$$WACC = \left[K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D} \right] + \left[K_e \times \frac{E}{E + D} \right]$$

WACC WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL	6,06%
---	-------

$$VAN_{PROGETTO} = \sum_{t=1}^n \left[\frac{FCFO_t}{(1 + WACC)^t} \right]$$

VAN PROGETTO	66.413,74
------------------------------------	-----------

$$VAN_{AZIONISTA} = \sum_{t=1}^n \left[\frac{FCFE_t}{(1 + K_e)^t} \right]$$

VAN AZIONISTA	728.058,00
-------------------------------------	------------

$$\sum_{t=1}^n \frac{FCFO_t}{(1 + TIR)^t} = 0$$

TIR PROGETTO	6,44%
------------------------------------	-------

$$\sum_{t=1}^n \frac{FCFE_t}{(1 + TIR)^t} = 0$$

TIR AZIONISTA	#NUM!
-------------------------------------	-------

DSCR - ADSCR - LLCR - PLCR



$$DSCR = \frac{FCFD_t}{QC_t + I_t}$$

ANNO	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
FCFD	124.226,96	185.521,23	155.773,78	280.636,74	150.286,09	154.344,01	166.826,77	178.893,89
DEBT SERVICE	122.810,07	122.810,07	122.810,07	207.216,62	207.216,62	207.216,62	207.216,62	207.216,62
DSCR	1,01	1,51	1,27	1,35	0,73	0,74	0,81	0,86

$$ADSCR = \sum_{t=1}^s \frac{DSCR_t}{s}$$

ADSCR	1,40
-------	------

$$LLCR = \frac{\sum_{t=s}^{s+n} \frac{FCFD_t}{(1+i)^t}}{D_t}$$

ANNO	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
FCFD	124.226,96	185.521,23	155.773,78	280.636,74	150.286,09	154.344,01	166.826,77	178.893,89
VAN	1.738.185,86	1.711.795,03	1.618.794,58	1.551.707,25	1.348.121,19	1.270.446,34	1.183.759,04	1.078.577,41
DEBT	903.892,78	835.316,28	762.625,19	1.306.812,18	1.178.004,30	1.041.467,94	896.739,40	743.327,15
LLCR	1,92	2,05	2,12	1,19	1,14	1,22	1,32	1,45

WACC	6,06%
------	-------

$$PLCR = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{FCFD_t}{(1+i)^t}}{D_t}$$

ANNO	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
FCFD utili al calcolo	124.226,96	185.521,23	155.773,78	280.636,74	150.286,09	154.344,01	166.826,77	178.893,89
VAN utili al calcolo	2.542.019,41	2.564.355,95	2.523.036,65	2.510.763,33	2.365.314,03	2.349.300,11	2.328.011,55	2.292.193,06
DEBT	903.892,78	835.316,28	762.625,19	1.306.812,18	1.178.004,30	1.041.467,94	896.739,40	743.327,15
PLCR	2,81	3,07	3,31	1,92	2,01	2,26	2,60	3,08

WACC	6,06%
------	-------

DSCR - ADSCR - LLCR - PLCR

$$DSCR = \frac{FCFD_t}{QC_t + I_t}$$

ANNO	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
FCFD	191.260,57	203.933,18	216.918,20	225.476,22	238.999,66	252.848,87	265.814,53	280.260,43
DEBT SERVICE	207.216,62	207.216,62	84.406,55	84.406,55	84.406,55	0,00	0,00	0,00
DSCR	0,92	0,98	2,57	2,67	2,83	0,00	0,00	0,00

$$ADSCR = \sum_{t=1}^s \frac{DSCR_t}{s}$$

ADSCR	1,40
-------	------

$$LLCR = \frac{\sum_{t=s}^{s+n} \frac{FCFD_t}{(1+i)^t}}{D_t}$$

ANNO	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
FCFD	191.260,57	203.933,18	216.918,20	225.476,22	238.999,66	0,00	0,00	0,00
VAN	954.221,19	809.210,32	641.968,27	450.816,07	238.999,66	0,00	0,00	0,00
DEBT	580.710,17	408.336,16	225.619,71	154.750,35	79.628,82	0,00	0,00	0,00
LLCR	1,64	1,98	2,85	2,91	3,00	0,00	0,00	0,00

WACC	6,06%
------	-------

$$PLCR = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{FCFD_t}{(1+i)^t}}{D_t}$$

ANNO	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
FCFD utili al calcolo	191.260,57	203.933,18	216.918,20	225.476,22	238.999,66	252.848,87	265.814,53	280.260,43
VAN utili al calcolo	2.241.404,67	2.174.421,23	2.089.936,53	1.986.558,31	1.867.836,65	0,00	0,00	0,00
DEBT	580.710,17	408.336,16	225.619,71	154.750,35	79.628,82	0,00	0,00	0,00
PLCR	3,86	5,33	9,26	12,84	23,46	0,00	0,00	0,00

WACC	6,06%
------	-------

DSCR - ADSCR - LLCR - PLCR

$$DSCR = \frac{FCFD_t}{QC_t + I_t}$$

ANNO	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
FCFD	295.044,83	310.171,19	325.661,77	341.519,39	-0,56	0,00	0,00	0,00
DEBT SERVICE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DSCR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

$$ADSCR = \sum_{t=1}^s \frac{DSCR_t}{s}$$

ADSCR	1,40
-------	------

$$LLCR = \frac{\sum_{t=s}^{s+n} \frac{FCFD_t}{(1+i)^t}}{D_t}$$

ANNO	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
FCFD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEBT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LLCR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

WACC	6,06%
------	-------

$$PLCR = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{FCFD_t}{(1+i)^t}}{D_t}$$

ANNO	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
FCFD utili al calcolo	295.044,83	310.171,19	325.661,77	341.519,39	-0,56	0,00	0,00	0,00
VAN utili al calcolo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEBT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PLCR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

WACC	6,06%
------	-------

DSCR - ADSCR - LLCR - PLCR

$$DSCR = \frac{FCFD_t}{QC_t + I_t}$$

ANNO	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FCFD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEBT SERVICE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DSCR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

$$ADSCR = \sum_{t=1}^s \frac{DSCR_t}{s}$$

ADSCR	1,40
-------	------

$$LLCR = \frac{\sum_{t=s}^{s+n} \frac{FCFD_t}{(1+i)^t}}{D_t}$$

ANNO	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FCFD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEBT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LLCR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

WACC	6,06%
------	-------

$$PLCR = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{FCFD_t}{(1+i)^t}}{D_t}$$

ANNO	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FCFD utili al calcolo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAN utili al calcolo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEBT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PLCR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

WACC	6,06%
------	-------

DSCR - ADSCR - LLCR - PLCR

$$DSCR = \frac{FCFD_t}{QC_t + I_t}$$

ANNO	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
FCFD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEBT SERVICE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DSCR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

$$ADSCR = \sum_{t=1}^s \frac{DSCR_t}{s}$$

ADSCR	1,40
-------	------

$$LLCR = \frac{\sum_{t=s}^{s+n} \frac{FCFD_t}{(1+i)^t}}{D_t}$$

ANNO	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
FCFD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEBT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LLCR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

WACC	6,06%
------	-------

$$PLCR = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{FCFD_t}{(1+i)^t}}{D_t}$$

ANNO	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
FCFD utili al calcolo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAN utili al calcolo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEBT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PLCR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

WACC	6,06%
------	-------

ROE - ROD - ROI - LEVERAGE

$$ROE = \frac{R_n}{E}$$



ANNO	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
REDDITO NETTO	-211.451,53	-58.981,97	-49.895,50	-103.162,11	-21.260,65	-3.302,09	14.569,06	33.084,68
EQUITY	500.000,00	600.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00
ROE (Return on Equity)	-42,29%	-9,83%	-7,68%	-15,87%	-3,27%	-0,51%	2,24%	5,09%

$$ROD = \frac{O_f}{D}$$

ANNO	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ONERI FINANZIARI	54.233,57	50.118,98	45.757,51	78.408,73	70.680,26	62.488,08	53.804,36	44.599,63
DEBT [(D 1/1 + D 31/12) / 2]	869.604,53	798.970,73	724.098,91	1.242.408,24	1.109.736,12	969.103,67	820.033,28	662.018,66
ROD (Return on Debt)	6,24%	6,27%	6,32%	6,31%	6,37%	6,45%	6,56%	6,74%

$$ROI = \frac{R_o}{E + D}$$

ANNO	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
REDDITO OPERATIVO	-125.805,51	39.381,90	45.299,90	23.084,11	108.990,84	123.248,18	137.829,88	152.738,21
EQUITY	500.000,00	600.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00
DEBT [(D 1/1 + D 31/12) / 2]	869.604,53	798.970,73	724.098,91	1.242.408,24	1.109.736,12	969.103,67	820.033,28	662.018,66
ROI (Return on Investment)	-9,19%	2,82%	3,30%	1,22%	6,19%	7,61%	9,38%	11,64%

$$LEVERAGE = ROI - ROD$$

ANNO	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ROI	-9,19%	2,82%	3,30%	1,22%	6,19%	7,61%	9,38%	11,64%
ROD	6,24%	6,27%	6,32%	6,31%	6,37%	6,45%	6,56%	6,74%
LEVERAGE	-15,42%	-3,46%	-3,02%	-5,09%	-0,18%	1,16%	2,81%	4,90%

ROE - ROD - ROI - LEVERAGE

$$ROE = \frac{R_n}{E}$$



ANNO	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
REDDITO NETTO	52.267,86	72.141,41	89.749,74	105.467,58	121.597,80	138.129,64	151.189,73	164.346,36
EQUITY	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00
ROE (Return on Equity)	8,04%	11,10%	13,81%	16,23%	18,71%	21,25%	23,26%	25,28%

$$ROD = \frac{O_f}{D}$$

ANNO	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
ONERI FINANZIARI	34.842,61	24.500,17	13.537,18	9.285,02	4.777,73	0,00	0,00	0,00
DEBT [(D 1/1 + D 31/12) / 2]	494.523,16	316.977,94	190.185,03	117.189,58	39.814,41	-0,00	-0,00	-0,00
ROD (Return on Debt)	7,05%	7,73%	7,12%	7,92%	12,00%	0,00%	0,00%	0,00%

$$ROI = \frac{R_o}{E + D}$$

ANNO	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
REDDITO OPERATIVO	167.974,30	183.537,67	199.425,51	215.631,58	232.144,44	248.944,36	265.997,71	283.245,67
EQUITY	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00
DEBT [(D 1/1 + D 31/12) / 2]	494.523,16	316.977,94	190.185,03	117.189,58	39.814,41	-0,00	-0,00	-0,00
ROI (Return on Investment)	14,68%	18,98%	23,74%	28,11%	33,65%	38,30%	40,92%	43,58%

$$LEVERAGE = ROI - I$$

ANNO	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
ROI	14,68%	18,98%	23,74%	28,11%	33,65%	38,30%	40,92%	43,58%
ROD	7,05%	7,73%	7,12%	7,92%	12,00%	0,00%	0,00%	0,00%
LEVERAGE	7,63%	11,25%	16,62%	20,18%	21,65%	38,30%	40,92%	43,58%

ROE - ROD - ROI - LEVERAGE

$$ROE = \frac{R_n}{E}$$



ANNO	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
REDDITO NETTO	177.484,60	192.619,00	208.113,29	223.974,97	-0,55	0,00	0,00	0,00
EQUITY	650.000,00	650.000,00	650.000,00	274.661,60	0,00	0,00	0,00	0,00
ROE (Return on Equity)	27,31%	29,63%	32,02%	81,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

$$ROD = \frac{O_f}{D}$$

ANNO	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
ONERI FINANZIARI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEBT [(D 1/1 + D 31/12) / 2]	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00
ROD (Return on Debt)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

$$ROI = \frac{R_o}{E + D}$$

ANNO	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
REDDITO OPERATIVO	300.578,94	319.999,04	339.876,35	360.220,36	0,00	0,00	0,00	0,00
EQUITY	650.000,00	650.000,00	650.000,00	274.661,60	0,00	0,00	0,00	0,00
DEBT [(D 1/1 + D 31/12) / 2]	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00
ROI (Return on Investment)	46,24%	49,23%	52,29%	131,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

$$LEVERAGE = ROI - I$$

ANNO	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
ROI	46,24%	49,23%	52,29%	131,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ROD	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
LEVERAGE	46,24%	49,23%	52,29%	131,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

ROE - ROD - ROI - LEVERAGE



$$ROE = \frac{R_n}{E}$$

[illegible]

$$ROD = \frac{O_f}{D}$$

[illegible]

$$ROI = \frac{R_o}{E + D}$$

[illegible]

$$LEVERAGE = ROI - P$$

[illegible]

ROE - ROD - ROI - LEVERAGE



$$ROE = \frac{R_n}{E}$$

[illegible]

$$ROD = \frac{O_f}{D}$$

[illegible]

$$ROI = \frac{R_o}{E + D}$$

[illegible]

$$LEVERAGE = ROI - I$$

[illegible]

INDUSTRY AVERAGES



Aggiornamento	5 gennaio 2026			Notes
Created by:	Aswath.Damodaran_adamodar@stern.nyu.edu			
What is this data?	Cost of equity and capital (updateable)		Western Europe	Pricing ratios for different companies, and how they are used
Home Page:	http://www.damodaran.com			
Data website:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html			
Companies in each industry:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls			
Variable definitions:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm			

To update this spreadsheet, enter the following

Cost of Debt Lookup Table (based on std dev in stock prices)

Long Term Treasury bond rate =

3,88%

Risk Premium to Use for Equity =

5,89%

Global Default Spread to add to cost of debt =

0,96%

Do you want to use the marginal tax rate for cost of debt?

Yes

If yes, enter the marginal tax rate to use

24,71%

Standard Deviation		Basis Spread
0	0,25	0,62%
0,250001	0,5	1,21%
0,500001	0,65	1,47%
0,650001	0,8	2,21%
0,800001	0,9	3,61%
0,900001	1	5,24%
1,000001	10	8,51%

These costs of capital are in US\$. To convert to a different currency, please enter

Expected inflation rate in Euros =

1,50%

Expected inflation rate in US \$ =

3,00%

Industry Name	Number of Firms	Beta	Cost of Equity	E/(D+E)	Std Dev in Stock	Cost of Debt	Tax Rate	After-tax Cost of Debt	D/(D+E)	Cost of Capital	Cost of Capital (Euros)
Entertainment	199	0,73	7,79%	89,65%	49,35%	5,74%	5,01%	4,27%	10,35%	7,43%	6,38%
Recreation	59	1,02	9,31%	79,31%	35,10%	5,52%	15,60%	4,11%	20,69%	8,23%	7,18%
Restaurant/Dining	38	0,71	7,70%	71,93%	31,60%	5,52%	12,74%	4,11%	28,07%	6,69%	5,65%

RIEPILOGO COMPLESSIVO COSTO PERSONALE



PERSONALE A TEMPO INDETERMINATO

			2027	2028	2029	2030	2031
Stipendi lordi annui aggiornati							
Contributi carico ditta	Percentuale complessiva dei contributi	32,00%					
TFR	Percentuale complessiva dei contributi	7,409%					
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE						
Premio INAIL	PISCINA COPERTA						
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA						
Costo complessivo del personale tempo indeterminato			80.757	81.146	81.538	81.931	82.326
TFR ACCANTONATO			4.139	8.300	12.480	16.682	20.905
TFR LIQUIDATO							

PERSONALE A TEMPO DETERMINATO

			2027	2026	2027	2028	2029
Stipendi lordi annui aggiornati							
Contributi carico ditta	Percentuale complessiva dei contributi	32,00%					
TFR	Percentuale complessiva dei contributi	7,409%					
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE						
Premio INAIL	PISCINA COPERTA						
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA						
Costo complessivo del personale tempo determinato			366.163	485.262	487.688	490.126	492.577
TFR ACCANTONATO			19.460	25.790	25.919	26.048	26.178
TFR LIQUIDATO			19.460	25.790	25.919	26.048	26.178

RIEPILOGO COMPLESSIVO COSTO PERSONALE



PERSONALE A TEMPO INDETERMINATO

PERSONALE A TEMPO INDETERMINATO			2032	2033	2034	2035	2036
Stipendi lordi annui aggiornati							
Contributi carico ditta	Percentuale complessiva dei contributi	32,00%					
TFR	Percentuale complessiva dei contributi	7,409%					
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE						
Premio INAIL	PISCINA COPERTA						
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA						
Costo complessivo del personale tempo indeterminato			82.724	83.123	83.524	83.927	84.333
TFR ACCANTONATO			25.149	29.414	33.701	38.009	42.338
TFR LIQUIDATO							

PERSONALE A TEMPO DETERMINATO

PERSONALE A TEMPO DETERMINATO			2030	2031	2032	2033	2034
Stipendi lordi annui aggiornati							
Contributi carico ditta	Percentuale complessiva dei contributi	32,00%					
TFR	Percentuale complessiva dei contributi	7,409%					
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE						
Premio INAIL	PISCINA COPERTA						
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA						
Costo complessivo del personale tempo determinato			495.040	497.515	500.003	502.503	505.015
TFR ACCANTONATO			26.309	26.441	26.573	26.706	26.839
TFR LIQUIDATO			26.309	26.441	26.573	26.706	26.839

RIEPILOGO COMPLESSIVO COSTO PERSONALE



PERSONALE A TEMPO INDETERMINATO

			2037	2038	2039	2040	2041
Stipendi lordi annui aggiornati							
Contributi carico ditta	Percentuale complessiva dei contributi	32,00%					
TFR	Percentuale complessiva dei contributi	7,409%					
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE						
Premio INAIL	PISCINA COPERTA						
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA						
Costo complessivo del personale tempo indeterminato			84.740	85.149	85.561	85.974	86.390
TFR ACCANTONATO			46.689	51.062	55.457	59.873	64.312
TFR LIQUIDATO							

PERSONALE A TEMPO DETERMINATO

			2035	2036	2037	2038	2039
Stipendi lordi annui aggiornati							
Contributi carico ditta	Percentuale complessiva dei contributi	32,00%					
TFR	Percentuale complessiva dei contributi	7,409%					
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE						
Premio INAIL	PISCINA COPERTA						
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA						
Costo complessivo del personale tempo determinato			507.540	510.078	512.628	515.191	517.767
TFR ACCANTONATO			26.974	27.108	27.244	27.380	27.517
TFR LIQUIDATO			26.974	27.108	27.244	27.380	27.517

RIEPILOGO COMPLESSIVO COSTO PERSONALE



PERSONALE A TEMPO INDETERMINATO

PERSONALE A TEMPO INDETERMINATO			2042	2043	2044	2045	2046
Stipendi lordi annui aggiornati							
Contributi carico ditta	Percentuale complessiva dei contributi	32,00%					
TFR	Percentuale complessiva dei contributi	7,409%					
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE						
Premio INAIL	PISCINA COPERTA						
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA						
Costo complessivo del personale tempo indeterminato			86.807	87.227	87.649	88.073	88.499
TFR ACCANTONATO			68.773	73.256	77.762	82.290	86.841
TFR LIQUIDATO							

PERSONALE A TEMPO DETERMINATO

PERSONALE A TEMPO DETERMINATO			2040	2041	2042	2043	2044
Stipendi lordi annui aggiornati							
Contributi carico ditta	Percentuale complessiva dei contributi	32,00%					
TFR	Percentuale complessiva dei contributi	7,409%					
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE						
Premio INAIL	PISCINA COPERTA						
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA						
Costo complessivo del personale tempo determinato			520.356	522.958	525.573	528.201	530.842
TFR ACCANTONATO			27.655	27.793	27.932	28.072	28.212
TFR LIQUIDATO			27.655	27.793	27.932	28.072	28.212

RIEPILOGO COMPLESSIVO COSTO Co.Co.Co.



		2027	2028	2029	2030	2031
Compenso						
Contributi previdenziali a carico ditta						
Contributi assistenziali a carico ditta						
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE					
Premio INAIL	PISCINA COPERTA					
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA					
Costo complessivo del personale con contratto Co.Co.Co.		273.885	275.317	276.756	278.202	279.656

Compenso	
Contributi previdenziali a carico ditta	
Contributi assistenziali a carico ditta	
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE
Premio INAIL	PISCINA COPERTA
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA
Costo complessivo del personale con contratto Co.Co.Co.	

Compenso	
Contributi previdenziali a carico ditta	
Contributi assistenziali a carico ditta	
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE
Premio INAIL	PISCINA COPERTA
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA
Costo complessivo del personale con contratto Co.Co.Co.	

RIEPILOGO COMPLESSIVO COSTO Co.Co.Co.



		2032	2033	2034	2035	2036	2037
Compenso							
Contributi previdenziali a carico ditta							
Contributi assistenziali a carico ditta							
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE						
Premio INAIL	PISCINA COPERTA						
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA						
Costo complessivo del personale con contratto Co.Co.Co.		281.117	282.585	284.060	285.543	287.033	288.531

Compenso	
Contributi previdenziali a carico ditta	
Contributi assistenziali a carico ditta	
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE
Premio INAIL	PISCINA COPERTA
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA
Costo complessivo del personale con contratto Co.Co.Co.	

Compenso	
Contributi previdenziali a carico ditta	
Contributi assistenziali a carico ditta	
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE
Premio INAIL	PISCINA COPERTA
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA
Costo complessivo del personale con contratto Co.Co.Co.	

RIEPILOGO COMPLESSIVO COSTO Co.Co.Co.



		2038	2039	2040	2041	2042	2043
Compenso							
Contributi previdenziali a carico ditta							
Contributi assistenziali a carico ditta							
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE						
Premio INAIL	PISCINA COPERTA						
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA						
Costo complessivo del personale con contratto Co.Co.Co.		290.036	291.549	293.069	294.597	296.132	297.675

Compenso	
Contributi previdenziali a carico ditta	
Contributi assistenziali a carico ditta	
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE
Premio INAIL	PISCINA COPERTA
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA
Costo complessivo del personale con contratto Co.Co.Co.	

Compenso	
Contributi previdenziali a carico ditta	
Contributi assistenziali a carico ditta	
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE
Premio INAIL	PISCINA COPERTA
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA
Costo complessivo del personale con contratto Co.Co.Co.	

RIEPILOGO COMPLESSIVO COSTO Co.Co.Co.



		2044	2045	2046
Compenso				
Contributi previdenziali a carico ditta				
Contributi assistenziali a carico ditta				
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE			
Premio INAIL	PISCINA COPERTA			
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA			
Costo complessivo del personale con contratto Co.Co.Co.		299.226	300.785	302.351

Compenso	
Contributi previdenziali a carico ditta	
Contributi assistenziali a carico ditta	
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE
Premio INAIL	PISCINA COPERTA
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA
Costo complessivo del personale con contratto Co.Co.Co.	

Compenso	
Contributi previdenziali a carico ditta	
Contributi assistenziali a carico ditta	
Premio INAIL	STABILIMENTO BALNEARE
Premio INAIL	PISCINA COPERTA
Premio INAIL	PISCINA SCOPERTA
Costo complessivo del personale con contratto Co.Co.Co.	