



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO TURISMO II U.O.
Promozione e coordinamento delle Attività Tecniche
Relative allo sviluppo strategico del Turismo

Direttore
Dott.ssa Maria Cristina Selloni

Dirigente
Arch. Giuseppe Portoghese

Responsabile del Procedimento
Arch. Barbara Regali

**PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DEI SERVIZI IGIENICI NEL
CENTRO DI ROMA, CON ANNESSE STRUTTURE DI ACCOGLIENZA
TURISTICA**

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
RELAZIONE ESPLICATIVA**

INDICE

1.	PREMESSA	2
2.	INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DEL PROGETTO.....	2
3.	IL PROGETTO: OGGETTO DELLA CONCESSIONE.....	3
4.	METODOLOGIA DI ANALISI	6
5.	IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: ASSUNZIONI GENERALI	11
6.	LE IPOTESI DI NATURA GESTIONALE: TIPOLOGIE DI SERVIZI E PARAMETRI ADOTTATI PER LA QUANTIFICAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI	13
7.	I PROSPETTI DI CONTO ECONOMICO, STATO PATRIMONIALE E FLUSSI DI CASSA.....	23
8.	ANALISI DELLA REDDITIVITA' E BANCABILITA' DELL'OPERAZIONE	25
9.	ANALISI DI SENSITIVITA' DEL RENDIMENTO DEL PROGETTO	26
10.	ALLEGATI: PROSPETTI DI CONTO ECONOMICO, STATO PATRIMONIALE, FLUSSI DI CASSA.....	28

1. PREMESSA

Oggetto del presente documento è l'analisi economico finanziaria del progetto che prevede la ristrutturazione dei servizi igienici interrati (bagni pubblici) nel Centro storico di Roma, e la loro integrazione con strutture di accoglienza turistica.

In coerenza con quanto previsto nel bando di gara si assume che l'operazione sia intrapresa con l'affidamento di una concessione, mediante procedura aperta, ai sensi del D.Lgs. n.163/06.

Il modello economico finanziario sviluppato, che fa riferimento ai dati di progetto illustrati nel presente documento, ha l'obiettivo di valutare le potenzialità dell'operazione in termini di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria, e dunque verificare se ci siano le condizioni per attrarre l'interesse di capitali privati nell'operazione.

Il presente elaborato fornisce anche le linee guida per l'elaborazione del piano economico finanziario da parte degli operatori, inteso sia come documento di gara, ma anche come elemento propedeutico e funzionale all'analisi dell'investimento e alle conseguenti scelte di opportunità imprenditoriale.

2. INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il patrimonio culturale e artistico presente nella città di Roma determina ogni anno considerevoli flussi turistici, che insistono essenzialmente sui principali centri di attrazione culturale (ad esempio Città del Vaticano, Colosseo, Fori Imperiali, Pantheon, Fontana di Trevi, etc.) ubicati nel centro storico della Città. Nel 2010 sono arrivati oltre 12 milioni di turisti, rimasti in media 2,4 notti, e nel 2011 si è registrata una crescita di presenze pari a circa il 9% rispetto all'anno precedente.

Attualmente, nel Centro Storico di Roma è già presente una serie di servizi igienici interrati ad uso pubblico (gratuito), localizzati in aree di pregio e caratterizzate da forte attrattività turistica. Tuttavia questi servizi, a causa di un naturale processo di degrado cui non ha potuto corrispondere, per la carenza di risorse economiche, un'opportuna manutenzione, oggi versano in condizioni assolutamente inadeguate.

L'obiettivo di Roma Capitale è quello di garantire un'adeguata funzionalità ed efficienza dei servizi offerti, e di migliorare quindi il sistema di accoglienza e fruizione turistica.

Il progetto cui si riferisce il presente elaborato economico finanziario risponde esattamente a questo obiettivo, e si propone la finalità di realizzare una rete integrata di strutture di prima accoglienza turistica e servizi igienici, coinvolgendo nell'intervento operatori economici privati, che possano mettere a disposizione del progetto capitale, standard di servizio adeguati, ed eventuali migliorie riconducibili alla loro natura imprenditoriale.

3. IL PROGETTO: OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il progetto in questione, come già anticipato, prevede la ristrutturazione dei servizi igienici interrati oggi esistenti (bagni pubblici), con interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento funzionale, e la loro integrazione con nuove strutture di accoglienza turistica da realizzare in superficie, laddove previste.

Lo strumento procedurale individuato è quello della concessione di lavori, nell'ambito della quale il concessionario si farà carico anche della gestione funzionale degli interventi, intesa come manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture di accoglienza turistica in superficie e dei bagni pubblici interrati, ma anche come attività di presidio e custodia, conduzione e pulizia.

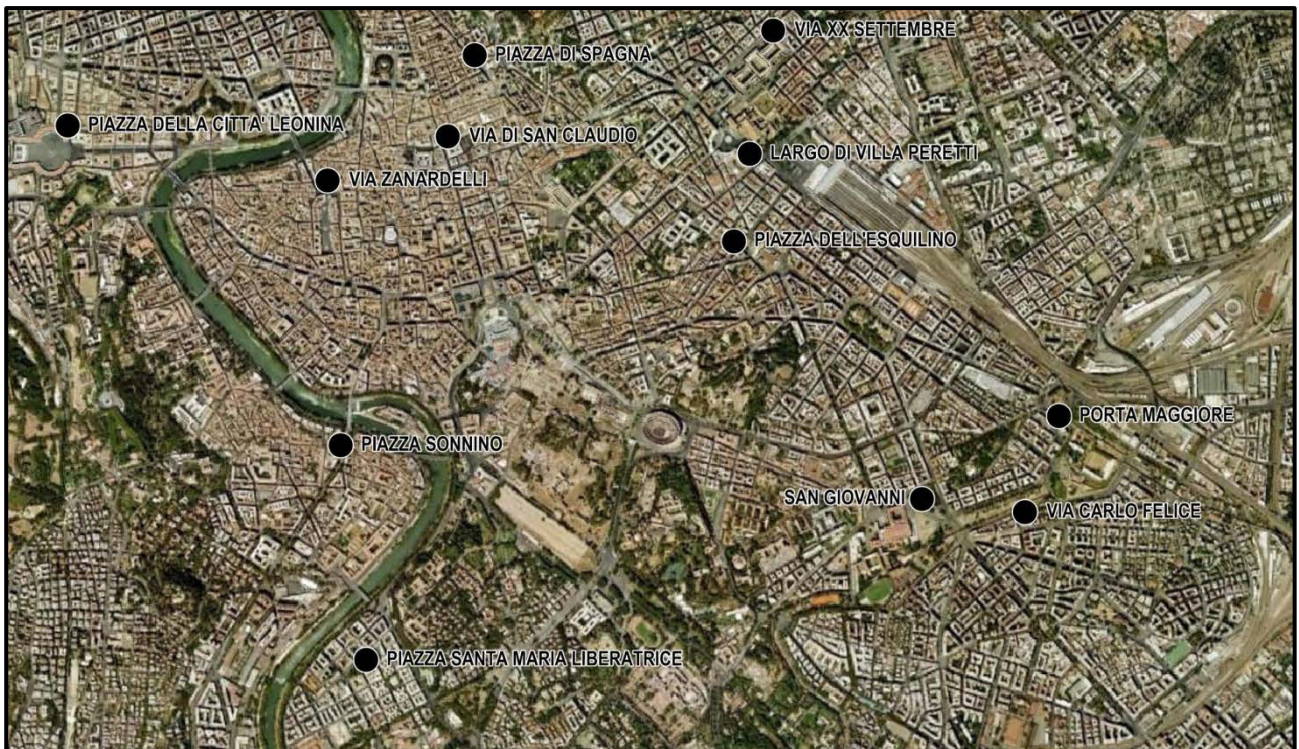
La controprestazione a favore del concessionario per i lavori effettuati e per la gestione funzionale degli interventi consisterà nello sfruttamento economico dei servizi erogati, ovvero il servizio di bagni pubblici e il servizio di prima accoglienza turistica.

Quest'ultimo, in particolare, deve ritenersi articolato in prestazioni di informazione turistica e culturale di base, vendita di prodotti turistici ("Roma Pass", tour convenzionati con Roma Capitale, etc.), vendita di acqua attraverso distributori automatici, vendita di prodotti di merchandising (comunque autorizzati dall'Amministrazione Capitolina), attraverso la presenza di personale almeno bilingue (italiano/inglese) a presidio durante l'intero orario di apertura al pubblico, ovvero almeno 10 ore consecutive al giorno.

Nel bando di gara e relativo disciplinare, la concessione prevede, oltre ai lavori e alla gestione economica e funzionale dei servizi, anche la progettazione esecutiva degli interventi, sulla base dei progetti definitivi forniti dall'Amministrazione e allegati al bando di gara stesso.

La concessione prevede inoltre che la durata della gestione sia non superiore a 18 anni, che è dunque il tempo posto a base di gara.

Gli interventi sono complessivamente 12, tutti ubicati nel centro della città, in aree a forte richiamo turistico. Nello specifico risultano localizzati nei seguenti siti:



- 1) Piazza di Spagna
- 2) Piazza San Giovanni
- 3) Piazza Santa Maria Liberatrice
- 4) Largo di Villa Peretti
- 5) Via XX Settembre
- 6) Via Carlo Felice
- 7) Via Zanardelli
- 8) Piazza Sonnino
- 9) Piazza della Città Leonina
- 10) Piazza Porta Maggiore
- 11) Piazza dell'Esquilino
- 12) Via di San Claudio

In particolare per le localizzazioni dal n.1 al n.11 sono previsti i lavori di ristrutturazione di bagni pubblici già oggi esistenti, mentre per la localizzazione di Via di San Claudio trattasi di una nuova realizzazione dei servizi igienici. Lo stesso sito di Via di San Claudio presenta un'ulteriore peculiarità: mentre in tutte le altre localizzazioni i bagni pubblici hanno la caratteristica di essere strutture interrato (dotate di scale e ascensori), in questo caso sono inseriti all'interno della struttura di superficie.

Occorre inoltre precisare che le sopracitate strutture di accoglienza turistica (i chioschi) potranno essere posizionate solo su 10 delle 12 localizzazioni, attesa l'impossibilità di realizzare tali strutture in due localizzazioni, Piazza Sonnino e Piazza della Città Leonina, considerate le caratteristiche oggettive del contesto in cui sono collocate e le risultanze del tavolo congiunto tra MIBAC e Roma Capitale.

Dunque, relativamente ai due siti indicati, l'intervento e la relativa concessione saranno limitate esclusivamente ai bagni pubblici.

IL PROGETTO TECNICO

La tipologia del servizio in questione, e dunque la necessità di dover inserire sia i servizi igienici che le strutture superficiali in un contesto unico dal punto di vista storico e artistico, ha richiesto un'accortezza particolare da un punto di vista tecnico progettuale, per garantire un'integrazione armoniosa delle strutture nel tessuto urbano del centro storico.

Dunque è stata pensata una soluzione progettuale con tecnologie di ultima generazione, ma con costruzioni a basso impatto ambientale, ben inserite nel delicato contesto urbano e nello stile architettonico delle singole aree, e dotate di elementi segnaletici che ne facilitano l'immediata identificazione visiva, con particolare riferimento ai servizi igienici.

Il prototipo della struttura di accoglienza turistica è scaturito dai lavori di una Commissione Tecnica, all'uopo istituita da parte del Dipartimento del Turismo.

Entrando nel merito specifico del "prototipo", la struttura di superficie è una struttura metallica di forma ottagonale, con superficie pari a circa 38 mq, fornita di un impianto di climatizzazione, con pareti vetrate schermate (parzialmente o interamente) da elementi di modulazione della trasparenza.

Per quanto riguarda invece la parte interrata, già esistente, si interviene con lavori di manutenzione straordinaria sulle strutture già esistenti, introducendo comunque servizi igienici nuovi.

Data la particolarità dell'area su cui insiste, il progetto di Via di San Claudio è differente dagli altri: il chiosco ha una superficie di gran lunga inferiore, e come detto, i bagni non sono interrati ma inseriti all'interno della struttura superficiale, e comunque accessibili dalle persone disabili.

4. METODOLOGIA DI ANALISI

Il primo obiettivo del piano economico finanziario, come detto, è quello di valutare le potenzialità del progetto in termini di convenienza economica, dove per convenienza economica si intende la capacità del progetto di assicurare una adeguata redditività, e consentire una remunerazione congrua del capitale di rischio.

Nel mondo scientifico è opinione largamente condivisa che l'analisi di convenienza degli investimenti debba essere effettuata con riferimento al criterio di natura finanziaria.

Dunque, nel presente documento, la valutazione dell'investimento è basata sulla metodologia del Discounted Cash Flow (DCF), che prevede l'attualizzazione dei flussi di cassa generati dall'operazione, utilizzando un tasso di attualizzazione che rifletta il rischio atteso dell'investimento.

Gli indicatori di redditività utilizzati per calcolare la convenienza del progetto di investimento sono il VAN di progetto e il TIR di progetto, entrambi calcolati sui flussi di cassa operativi.

Il VAN è il valore attuale netto dei flussi di cassa operativi; rappresenta la ricchezza incrementale generata dall'investimento, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione.

Analiticamente risulta determinato come somma algebrica dei flussi di cassa generati dal progetto nell'arco temporale di riferimento, attualizzati mediante un opportuno tasso di sconto. Nel caso specifico si è adottato un tasso di sconto pari al WACC (costo medio ponderato del capitale), da intendersi come il costo opportunità del capitale investito, le cui modalità di calcolo sono illustrate più avanti.

Un VAN positivo testimonia la capacità del progetto di liberare flussi monetari sufficienti a ripagare l'esborso iniziale, remunerare i capitali impiegati nell'operazione e lasciare eventualmente risorse disponibili per altre ulteriori destinazioni.

Dunque un progetto di investimento che produce un VAN > 0 è da considerare economicamente conveniente, ed è tanto più proponibile quanto più alto.

Il TIR (tasso interno di rendimento del progetto) viene definito come il tasso di sconto al quale un investimento presenta un VAN pari a zero, ed esprime in termini percentuali la redditività dell'operazione, sulla base dei flussi di cassa prodotti ad intervalli regolari.

Il VAN ed il TIR per loro natura sono indicatori indipendenti dalla politica finanziaria e dalla conseguente distribuzione delle fonti di finanziamento (capitale proprio – equity – o capitale di debito – debt)

Nel modello economico finanziario approntato sono stati stimati anche gli effetti fiscali derivanti dall'applicazione delle imposte (IRES e IRAP) "virtuali" sul risultato operativo, come evidente dagli allegati al documento.

Tuttavia nell'analisi riportata si fa riferimento al VAN e al TIR al lordo delle politiche fiscali, ovvero ante tax, in quanto le imposte effettive rappresentano un elemento soggettivo legato alla struttura giuridica del privato investitore.

Come anticipato sopra, il tasso di attualizzazione per calcolare il VAN viene stimato in base al weighted average cost of capital (WACC – costo medio ponderato del capitale).

In generale la formula per misurare il WACC è la seguente:

$$WACC = K_d \times (1 - T) \times \frac{D}{V} + K_e \frac{E}{V}$$

dove:

K_d è il costo del debito al lordo delle imposte

T, è il tasso d'imposta marginale dell'entità analizzata

D, è l'ammontare del debito (debt)

K_e è il costo dei mezzi propri

E, è l'ammontare dei mezzi propri (equity)

V, è il valore complessivo dell'entità analizzata, (D + E)

Per quanto riguarda D ed E, la struttura finanziaria ipotizzata nel modello prevede una partecipazione di mezzi propri del 30% e un ricorso a capitale di debito per il 70% del costo di investimento complessivo, in coerenza con la struttura classica proposta dagli istituti finanziatori.

Il K_d , seguendo la comune prassi finanziaria, è stato calcolato aggiungendo uno spread di 2,5 punti percentuali (in linea con gli spread oggi presenti sul mercato finanziario) all'euribor a 12 mesi (1,23% – fonte: “Il Sole 24 Ore”, al 15/06/2012), che è il tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea, come media ponderata dei tassi di interesse ai quali avvengono le grandi transazioni finanziarie fra le Banche operanti nell'Unione Europea; l'affidabilità di tale tasso ha indotto le banche ad ancorare ad esso l'oscillazione dei mutui a tasso variabile.

Per la determinazione del K_e si è stimato un tasso che esprima il costo opportunità per la tipologia di operazione considerata e si è fatto riferimento alla metodologia del CAPM - Capital Asset Pricing Model. Tale modello afferma che il parametro K_e è così calcolabile:

$$K_e = rf + \beta(rm - rf) + \alpha$$

dove :

rf rappresenta il tasso di rendimento di una attività priva di rischio di uguale durata

β rappresenta la sensibilità del rendimento di un investimento ai movimenti del mercato

$(rm - rf)$ rappresenta il premio per il rischio di mercato

α rappresenta il premio per il rischio addizionale

In base agli attuali scenari finanziari, sono stati individuati i sotto indicati parametri valutativi:

- per la determinazione del tasso di rendimento di una attività priva di rischio di uguale durata si è utilizzato il tasso di rendimento netto relativo ai titoli di stato a lungo termine (BTP a 15 anni tasso 6,10% lordo, asta del 14/06/2012. Fonte: Banca d'Italia);
- per la determinazione del β si sono rilevati i beta forniti da Borsa Italiana SpA e da operatori specialistici, relativi alle società quotate operanti nel settore;
- il premio per il rischio di mercato è stato determinato con riferimento ai dati relativi ai mercati azionari europei sviluppati;
- è stato inoltre previsto un premio aggiuntivo per il rischio specifico dell'operazione, quantificato in un 4%.

Tabella 1: determinazione del K_e

BTP tasso lordo	6,10%
BTP tasso netto	5,33%
β settoriale	0,46
$(r_m - r_f)$	6,00%
α	4,00%
K_e	12,10%

Alla luce dei parametri sopra evidenziati, si determina un valore del WACC pari al 5,24%

E	30%
D	70%
K_e	12,10%
K_d	3,73%
T	27,5%
WACC	5,24%

Dopo l'analisi di convenienza economica, un altro obiettivo del piano economico finanziario è quello di valutare la sostenibilità finanziaria dell'operazione (o bancabilità), intesa come la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire la copertura del servizio del debito, in un determinato anno o in riferimento all'intero periodo di rimborso del finanziamento contratto.

La valutazione della bancabilità avviene attraverso il calcolo dei due indicatori DSCR (Debt Service Cover Ratio) e LLCR (Loan Life Cover Ratio), e fa ovviamente riferimento alla struttura finanziaria adottata, ovvero il 70% dell'investimento IVA inclusa viene finanziato con capitale di debito, mentre il restante 30% viene finanziato con capitale proprio dell'investitore.

Il DSCR è pari al rapporto, calcolato per ogni dato periodo dell'orizzonte temporale previsto per la durata del finanziamento, fra il flusso di cassa operativo generato dal progetto e il servizio del debito, ovvero la rata del mutuo, comprensiva di quota capitale e quota interessi.

Il significato di tale indicatore risulta di facile e diretta interpretazione: un valore uguale o superiore all'unità rappresenta la capacità dell'investimento di liberare risorse sufficienti a coprire le rate del debito spettanti ai finanziatori.

Mentre il DSCR è un indicatore puntuale, il LLCR è invece un indicatore più dinamico. Infatti il LLCR è espresso dal rapporto tra la somma attualizzata dei flussi di cassa operativi (considerati tra l'istante di valutazione e l'ultimo anno per il quale è previsto il rimborso del debito) e il debito residuo allo stesso istante di valutazione. Per come è costruito, il Loan Life Cover Ratio esprime la capacità debitoria del progetto, e in pratica il margine di sicurezza per il finanziatore dell'iniziativa di vedersi ripagato il debito contratto con i flussi di cassa operativi generati dal progetto.

5. IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: ASSUNZIONI GENERALI

L'ipotesi progettuale prevede la ristrutturazione dei bagni pubblici (oggi esistenti) in 12 localizzazioni nel centro storico di Roma e l'installazione di strutture di accoglienza turistica in 10 di queste 12 localizzazioni, come evidenziato nei paragrafi precedenti.

La progettazione esecutiva e i lavori sono a cura del privato operatore, che dunque si fa carico interamente dell'investimento, a fronte della possibilità di sfruttare economicamente, per la durata della concessione, le opere e i servizi erogati all'utenza, vale a dire i servizi igienici e i servizi di prima accoglienza turistica.

L'ipotesi di base assunta è che il periodo della concessione sia pari a 19 anni, al termine dei quali le strutture rientreranno nella piena disponibilità dell'A.C., in uno stato manutentivo tale da garantirne il successivo utilizzo.

TEMPO ESECUZIONE LAVORI E DURATA DELLA CONCESSIONE

Nello studio si ipotizza un periodo di concessione di complessivi 19 anni, dei quali si assume:

- 4 mesi per la progettazione esecutiva, con le relative approvazioni ed autorizzazioni amministrative
- 8 mesi per i lavori, in coerenza col bando, che pone a base di gara 240 giorni, naturali e consecutivi
- 18 anni di gestione.

La progettazione esecutiva e i lavori hanno dunque una durata complessiva di un anno, e poiché il piano economico finanziario è costruito su base annuale, i rispettivi importi vengono sommati nell'ambito del primo anno di concessione.

Il cronoprogramma cui fa riferimento lo studio economico finanziario inizia al momento della stipula del contratto di concessione, e non tiene conto dei tempi procedurali che intercorrono tra la pubblicazione del bando e la stipula del contratto stesso.

STIMA SOMMARIA DELL'INTERVENTO: IL QUADRO ECONOMICO DEGLI INVESTIMENTI

Nella tabella riportata di seguito viene fornito in dettaglio il quadro degli investimenti del progetto, al netto dell'IVA. Al costo dei lavori, individuati singolarmente per le singole localizzazioni, e i cui importi variano anche in relazione all'eventuale installazione o meno della struttura di accoglienza turistica, vengono aggiunti gli oneri per le altre spese, quali gli oneri per la sicurezza, gli oneri

tecnici per la progettazione esecutiva, il coordinamento della sicurezza, la direzione lavori e i collaudi, gli imprevisti, l'incentivo ex art. 92 del D.Lgs. 163/06 s.m.i., la spesa per il funzionamento della commissione giudicatrice, il contributo per l'autorità di vigilanza.

Vengono inoltre sommati nel quadro degli investimenti, e imputati al secondo anno di concessione (ovvero al termine dei lavori), i costi per la fornitura delle attrezzature e degli arredi funzionali all'erogazione dei servizi, ed anche gli scooter elettrici a servizio di persone con difficoltà motorie e che hanno comunque piacere di visitare la città.

QUADRO ECONOMICO DEGLI INVESTIMENTI

VOCI D'INVESTIMENTO	LAVORI	ARREDI	importo TOTALE	AVANZAMENTO	
				1° ANNO	2° ANNO
COSTO DEI LAVORI E ARREDI					
PIAZZA DI SPAGNA	€ 122.310	€ 5.500	€ 127.810	€ 122.310	€ 5.500
PIAZZA SAN GIOVANNI	€ 116.591	€ 5.500	€ 122.091	€ 116.591	€ 5.500
PIAZZA SANTA MARIA LIBERATRICE	€ 121.434	€ 5.500	€ 126.934	€ 121.434	€ 5.500
LARGO DI VILLA PERETTI	€ 124.501	€ 5.500	€ 130.001	€ 124.501	€ 5.500
VIA XX SETTEMBRE	€ 128.573	€ 5.500	€ 134.073	€ 128.573	€ 5.500
VIA CARLO FELICE	€ 128.120	€ 5.500	€ 133.620	€ 128.120	€ 5.500
VIA ZANARDELLI	€ 112.176	€ 5.500	€ 117.676	€ 112.176	€ 5.500
PIAZZA SONNINO	€ 84.513	€ 4.000	€ 88.513	€ 84.513	€ 4.000
PIAZZA DELLA CITTA' LEONINA	€ 74.141	€ 4.000	€ 78.141	€ 74.141	€ 4.000
PIAZZA PORTA MAGGIORE	€ 140.809	€ 5.500	€ 146.309	€ 140.809	€ 5.500
PIAZZA DELL'ESQUILINO	€ 137.513	€ 5.500	€ 143.013	€ 137.513	€ 5.500
VIA DI SAN CLAUDIO	€ 54.223	€ 4.000	€ 58.223	€ 54.223	€ 4.000
TOTALE LAVORI E ARREDI			€ 1.406.403	€ 1.344.903	€ 61.500
ALTRE SPESE					
SICUREZZA SU LAVORI			€ 122.708	€ 122.708	€ -
PROGET. ESECUTIVA E COORD. SICUREZZA			€ 77.500	€ 77.500	€ -
DIREZIONE LAVORI			€ 68.200	€ 68.200	€ -
COLLAUDI (TECNICO + AMMIN)			€ 48.700	€ 48.700	€ -
IMPREVISTI (3%)		3%	€ 44.028	€ 44.028	€ -
SCOOTER ELETTRICI			€ 20.000	€ -	€ 20.000
INCENTIVO EX.ART.92 D.LGS 163/06			€ 20.282	€ 20.282	€ -
COMMISSIONE DI GARA			€ 32.000	€ 32.000	€ -
CONTRIBUTO AUTORITA' DI VIGILANZA			€ 140	€ 140	€ -
TOTALE ALTRE SPESE			€ 433.558	€ 413.558	€ 20.000
TOTALE INVESTIMENTO			€ 1.839.962	€ 1.758.462	€ 81.500

6. LE IPOTESI DI NATURA GESTIONALE: TIPOLOGIE DI SERVIZI E PARAMETRI ADOTTATI PER LA QUANTIFICAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI

In questo paragrafo vengono illustrate le ipotesi di natura tecnica e gestionale adottate nel modello economico finanziario, in particolare si forniscono le specifiche relative alla quantificazione di ricavi e costi del progetto.

Come già illustrato nei paragrafi precedenti, sono dodici i bagni pubblici oggetto dell'intervento complessivo, e per dieci di questi è prevista l'integrazione con nuove strutture di accoglienza e informazione turistica, da realizzare in superficie.

Le suddette strutture saranno attrezzate in maniera tale da offrire, attraverso la presenza in loco di personale:

- informazione turistica e culturale di base
- vendita di prodotti turistici
- vendita di acqua attraverso distributori automatici
- vendita di prodotti di merchandising.

Viene inoltre prevista la possibilità di installare all'interno del chiosco delle postazioni per la connessione a internet, e di offrire inoltre un servizio di scooter elettrici, a favore di anziani, disabili o comunque persone con difficoltà motorie, che avrebbero altrimenti difficoltà a muoversi all'interno della città.

Insieme al diritto di sfruttare economicamente le opere realizzate e i relativi servizi offerti, il concessionario sostiene l'onere economico della gestione funzionale delle opere stesse, intesa come spese di manutenzione ordinaria, pulizia, custodia e utenze.

Il progetto nella sua complessità prevede le seguenti tipologie di ricavi/costi:

- a) Ricavi/costi da gestione dei servizi igienici
- b) Ricavi/costi da gestione delle strutture di accoglienza turistica

In prima analisi si entra nel merito della tipologia di servizi che sarà possibile fornire in ogni singola localizzazione e dei ricavi sottesi a ciascun servizio.

Si precisa che le voci di costo, e soprattutto le voci di di ricavo cui si farà cenno nel presente piano economico finanziario possono essere influenzate, da una serie di fattori, esogeni ed endogeni, che ne possono determinare una variazione in aumento o in diminuzione rispetto alla stima che viene effettuata.

Tra i fattori esogeni vi può essere la situazione economica generale, la variabilità dei flussi turistici verso Roma Capitale, le condizioni meteorologiche, ecc.

Invece i fattori endogeni che possono influenzare la variabilità dei ricavi e dei costi sono:

- l'ottimizzazione/efficientamento che un operatore privato è in grado di apportare al progetto, anche in relazione al numero degli interventi e alle connesse economie di gestione
- la localizzazione dell'intervento – determina variabili dipendenti (orari, affluenza, etc.) derivanti dalle specifiche caratteristiche del contesto
- la tipologia di utenti – può essere fatta una distinzione tra quella parte di utenza legata esclusivamente ai flussi turistici e quanto può invece interessare una funzione di servizio al cittadino (più di quartiere e meno turistico, legato piuttosto alla vocazione commerciale delle singole aree del Centro Storico)
- l'importo delle tariffe e dei prezzi unitari
- gli orari di apertura delle strutture e la stagionalità. Alcune localizzazioni a forte connotazione turistica vedono all'avvicinarsi del tramonto una forte flessione nel numero delle presenze di visitatori, a differenza dai casi in cui alla componente turistica si somma una presenza legata alle attività commerciali già citate, o nei casi di alcune localizzazioni in prossimità di importanti punti nevralgici del trasporto pubblico

Sulla base di quanto sopra evidenziato, nel presente documento si è condotta un'analisi generale rispetto alle 12 localizzazioni, non differenziandole rispetto ai fattori di cui sopra. In altre parole le elaborazioni si riferiscono a quello che può essere definito un sito medio, avendo stimato che i parametri utilizzati siano mediamente riferibili a tutti i siti facenti parte del progetto complessivo.

In coerenza col concetto espresso i parametri economici e di servizio vengono replicati in maniera identica per tutti i siti.

I RICAVI DI GESTIONE

Di seguito si entra nel merito di tutti i ricavi previsionali sottesi alla gestione delle singole localizzazioni. In particolare le tipologie di ricavo ipotizzate sono le seguenti:

- ricavi da gestione dei servizi igienici (servizio principale)
- ricavi da vendita altri prodotti (distributori automatici acqua)
- ricavi da vendita merchandise
- ricavi (indiretti) da vendita di Roma Pass
- ricavi da internet point
- ricavi da affitto veicoli elettrici (scooter)

Ricavi da gestione dei servizi igienici

I servizi igienici rappresentano il servizio principale rispetto al quale l'Amministrazione Capitolina ha deciso di strutturare l'operazione e dunque il servizio attorno a cui ruota tutto il progetto.

Il bagno pubblico sarà interrato in tutte le localizzazioni, ad eccezione che per quella di Via di San Claudio, e sarà comunque accessibile sia dalle scale che da un ascensore.

Si ipotizza un'utenza media giornaliera pari a circa 100 unità e una tariffa pari a 1,00 € IVA inclusa, in linea con quella prevista per i servizi igienici SIA nella delibera di Assemblea Capitolina n.49/2011, relativa alla determinazione delle tariffe dei servizi pubblici a domanda individuale, anno 2011.

La suddetta tariffa di 1,00 € IVA inclusa corrisponde a 0,826 € IVA esclusa, per cui si stima un ricavo annuo pari a circa 29.752 € IVA esclusa per ciascuno dei servizi igienici.

Gli ulteriori ricavi sono riconducibili alla struttura di accoglienza turistica in superficie, all'interno del chiosco di forma ottagonale.

Ricavi da vendita altri prodotti (acqua)

In questa voce di ricavo si considera la vendita di bottiglie d'acqua da 0,5 litri, al prezzo unitario di 1 € IVA inclusa, avvalendosi eventualmente di distributori automatici.

Il prezzo di vendita IVA esclusa corrisponde a 0,826 €, per cui ipotizzando una vendita media di 100 bottiglie/giorno, si ottiene un ricavo annuo pari a 29.752 €, per singolo sito.

Il numero di 100 bottiglie/giorno si attesta su un valore medio che tiene conto della stagionalità e dei picchi di vendita nei mesi estivi.

Ricavi da vendita oggetti di merchandising

Con riferimento ai dati di mercato acquisiti dal Dipartimento del Turismo, è stimato in circa 6.000 unità annuali il numero di oggetti di merchandising venduto da un chiosco collocato nel Centro Storico di Roma. Relativamente a tale oggettistica si è ipotizzato un prezzo medio di vendita pari a 4,00 € IVA inclusa, per un ricavo complessivo da vendita merchandising pari a 24.000 € IVA inclusa, per singolo chiosco, corrispondenti a 19.835 € IVA esclusa.

Ricavi da Roma Pass

La "Roma Pass", istituita con deliberazione di Giunta Comunale n. 439 del 23 dicembre 2008, è la carta turistica che offre una serie di agevolazioni e servizi a chi la acquista, in particolare l'accesso a tutti i monumenti, musei ed aree archeologiche, l'accesso all'intero sistema di trasporto pubblico della città, sconti su mostre, eventi, servizi turistici, ristoranti ed altro ancora.

Con Memoria del 17 dicembre 2010, la Giunta Capitolina ha dato mandato al Dipartimento Turismo e alla Sovrintendenza ai Beni Culturali, in accordo con Zètema Progetto Cultura S.r.l., di avviare le verifiche necessarie a garantire una migliore rimodulazione interna del prepagato della Roma Pass; e dunque di rendere disponibile una quota pari a 1,00 €, da destinare all'utilizzo dei servizi igienici pubblici, rispetto al prezzo della stessa, che oggi è fissato in 30 euro.

A seguito di questa richiesta Zètema Progetto Cultura S.r.l., con nota protocollo Dipartimento Turismo n. 9100 del 26 settembre 2011, si è impegnata, senza oneri a carico dell'Amministrazione, a sottoscrivere un accordo con la società concessionaria con il quale definire le modalità della collaborazione e del pagamento dei corrispettivi dovuti, vale a dire 1,00 € per ogni Roma Pass venduta, a far data dalla effettiva attivazione del nuovo servizio.

Individuato dunque questo parametro quale voce di ricavo da inserire nel piano economico finanziario, il nodo rimane la quantificazione della stessa, con riferimento al numero di Roma Pass che ogni anno possono essere vendute.

Dunque, al fine di quantificare questo ricavo, di seguito si riporta il trend di vendita di Roma Pass negli ultimi anni, con i rispettivi prezzi di vendita per singola annualità:

ANNO	N. CARD VENDUTE	PREZZO AL PUBBLICO	INCREMENTO VENDITE PROGRESSIVO	% INCREMENTO
2007	208.999	20 €		
2008	301.684	20 €	92.685	44%
2009	401.391	23 €	99.707	33%
2010	505.891	25 €	104.500	26%
2011	509.190	25 €	3.299	1%

Il prezzo attuale di vendita, come detto, è pari a 30 €, superiore a quello degli scorsi anni, per cui nonostante il trend sia in crescita su un dato di vendita di 500.000 Roma Pass in un anno, nel presente studio si è stimato in via precauzionale che nell'annualità di riferimento possano essere vendute 450.000 Roma Pass, da cui un ricavo complessivo per il concessionario di 450.000 € (IVA inclusa), pari a 371.900 € IVA esclusa.

Occorre precisare che l'accordo raggiunto con Zetema prevede anche che, indipendentemente da quante saranno le Roma Pass effettivamente vendute, il corrispettivo versato al futuro concessionario dei servizi igienici pubblici non potrà superare il limite massimo annuale di 500.000 € (IVA inclusa).

Ricavi da servizio internet point

All'interno del chiosco di accoglienza turistica è prevista l'installazione di 2 postazioni per la connessione a internet (nel sito di Via di San Claudio, considerate le dimensioni della struttura, è presumibile l'installazione di una sola postazione), utilizzabili dall'utenza ad un costo medio orario di circa 1,50 €, o in alternativa mediante una forma di abbonamento, le cui modalità verranno individuate puntualmente dal concessionario in fase di gestione.

Il progetto prevede la presenza delle postazioni internet anche nei 2 siti in cui non è presente la struttura di accoglienza in superficie.

L'ipotesi di utilizzo prevista per il servizio di internet point determina un ricavo forfettario annuale di circa 3.167 € (IVA esclusa) per ogni singolo sito.

Ricavi da servizio scooter elettrici

Per alcuni degli interventi in cui è prevista l'installazione del chiosco per l'accoglienza turistica, si ipotizza l'acquisto di uno scooter elettrico (il cui costo è ricompreso nel quadro degli

investimenti), a servizio di anziani e disabili che possono avere difficoltà motorie, e per i quali dunque lo scooter diventa un servizio utilissimo per facilitare gli spostamenti e la visita della città.

Nello specifico sono 5 i siti nei quali è previsto questo servizio, ovvero Piazza di Spagna, Via Zanardelli, Piazza Esquilino, Via XX Settembre, Via di San Claudio.

La tariffa oraria che si prevede di applicare per l'utilizzo del mezzo è di 4,00 €/ora (IVA inclusa) con un utilizzo medio giornaliero di circa 3,5 ore. Ne deriva un ricavo annuale di 5.040 € (IVA inclusa) per ciascuno dei 5 siti, corrispondenti a circa 4.165 € IVA esclusa.

Resta inteso che il concessionario avrà la possibilità di individuare ulteriori servizi da offrire all'utenza, compatibili con le normative vigenti, comunque previa condivisione e autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nella tabella riportata di seguito si sintetizzano le voci di ricavo sopra elencate con i rispettivi importi annui: tutte le voci si riferiscono ad un singolo sito, dunque il ricavo da Roma Pass totale è stato ripartito sulle 12 localizzazioni.

Da rilevare come venga operata una distinzione: sono riportate tre colonne in tabella, la prima e la seconda si riferiscono rispettivamente ai siti nei quali è presente anche la struttura di accoglienza turistica e ai siti in cui questa non è presente, mentre nella terza colonna si effettua una media pesata delle due colonne precedenti.

I ricavi da gestione degli scooter vengono attribuiti nella prima colonna, ovvero ai siti in cui vi è la struttura di accoglienza turistica, tuttavia tale servizio è presente solo su 5 localizzazioni, per cui il ricavo medio nella terza colonna tiene assolutamente conto di questo dato.

RICAVI DI GESTIONE	CHIOSCO + BAGNI PUBBLICI (10 siti)	SOLO BAGNI PUBBLICI (2 siti)	MEDIA
Servizi igienici	29.752 €	29.752 €	30.000 €
Vendita altri prodotti (acqua)	29.752 €	30.000 €	30.000 €
Vendita oggetti merchandising	19.835 €	-	16.529 €
Roma Pass	30.992 €	30.992 €	30.992 €
Servizi internet	3.167 €	3.167 €	3.167 €
Scooter elettrici	4.165 €	-	1.736 €
TOTALE RICAVI DI GESTIONE	117.663 €	94.663 €	111.927 €

Tutti gli importi indicati si riferiscono a valori con anno base il primo anno di gestione, e sono IVA esclusa, anche se chiaramente nello sviluppo del piano economico finanziario l'IVA viene calcolata.

I COSTI DI GESTIONE

Chiaramente, a fronte dello sfruttamento economico della concessione e dei servizi ad essa relativi, il concessionario si troverà a fronteggiare una serie di costi di gestione che di seguito vengono riepilogati:

- Personale
- Manutenzione ordinaria
- Materiali di consumo
- Utenze
- Acquisto merchandising
- Acquisto altri prodotti
- Assicurazioni
- Vigilanza
- Spese societarie e generali

Personale

La nuova configurazione del servizio presuppone la necessità di utilizzare personale con qualifiche differenziate in relazione alla specifica mansione da svolgere.

In particolare, mentre per le funzioni di custodia e pulizia dei bagni si può certamente ipotizzare l'impiego di personale di livello base (operai), per il servizio di prima accoglienza turistica sarà necessario reperire personale adeguatamente formato e qualificato (conoscenza almeno della lingua inglese) e con specifiche attitudini ai rapporti con il pubblico.

Relativamente all'aspetto di custodia e pulizia l'ipotesi assunta prevede che il personale impiegato si muova da una localizzazione all'altra, nell'ambito della stessa giornata lavorativa, garantendo comunque il massimo livello di efficienza del servizio.

La relativa vicinanza fra tutti i siti, tutti ricompresi all'interno di un cerchio di raggio 3-4 Km, supporta questo tipo di ipotesi gestionale, e non determina dunque elementi ostativi.

In considerazione del numero di servizi igienici che saranno in funzionamento e della loro raggiungibilità in tempi relativamente brevi, nel piano economico finanziario è stata ipotizzato l'impiego di 4 figure per l'espletamento del servizio di pulizia e manutenzione ordinaria dei bagni pubblici, ad un costo aziendale unitario di 23.625 €, dunque per un costo aziendale complessivo di 94.500 €

Per quanto riguarda invece il servizio di accoglienza turistica, è chiaramente indispensabile la presenza continuativa del personale. Questo comporta che, al fine di garantire, da un lato una maggiore apertura e continuità del servizio (7 giorni su 7 con orari di apertura di 10/12 ore continuative) e dall'altro il rispetto degli orari di lavoro e dei periodi di riposo previsti dallo specifico CCNL, sia necessario prevedere almeno 2 operatori per ciascun sito, da integrare eventualmente con un numero variabile di operatori necessari ad assicurare comunque eventuali sostituzioni (ferie, malattie, ecc.).

L'ipotesi assunta per il servizio di accoglienza turistica prevede l'impiego di 20 figure full time, ad un costo aziendale unitario di circa 31.500 €, e di 4 figure part time per coprire le assenze nel corso dell'anno, ad un costo aziendale unitario di 15.750 €, dunque per un costo aziendale complessivo di 693.000 €.

Dunque il costo del personale complessivamente stimato per le 12 localizzazioni è pari a 787.500 €, pari a un costo medio di 65.625 € per singola localizzazione.

Manutenzione ordinaria

Si ipotizza una quota forfettaria per la manutenzione ordinaria pari a 2.500 €/anno (IVA esclusa) per sito, in linea con i costi attualmente forfettizzati nella convenzione in essere.

La manutenzione dovrà riguardare anche gli impianti elevatori per disabili presenti nei progetti.

Materiali di consumo

Si ipotizza un costo forfettario annuo pari a 2.200 euro (esclusa IVA) per l'acquisto dei materiali di consumo, funzionali all'erogazione dei servizi individuati nel progetto.

Utenze

Per le utenze, ovvero telefonia, acqua, elettricità e connessione internet, si ipotizza un costo annuo di circa 3.000 € (esclusa IVA), che nel caso delle due localizzazioni senza la struttura di superficie diminuiscono fino a 2.400 € (esclusa IVA).

Acquisto merchandising

In coerenza con la voce di ricavo prevista nel paragrafo precedente, relativa alla vendita di 6.000 oggetti di merchandising, si ipotizza che gli stessi vengano acquistati nel corso dell'anno di riferimento, a un costo medio di 0,50 €/unità, per un costo totale di 3.000 € annue (IVA esclusa).

Acquisto altri prodotti (acqua)

Così come per il merchandising, anche relativamente a questa voce si ragiona in coerenza alla voce di ricavo prevista per la vendita di bottiglie d'acqua, distribuite fra il magazzino e il distributore automatico/frigorifero.

Sulla base di quanto sopra, e dunque sulla base di una vendita di 100 bottiglie/giorno, si ipotizza verranno acquistate circa 36.000 bottiglie/anno a 0,20 €/cadauna (esclusa IVA), per un totale di 7.200 € (esclusa IVA).

Assicurazioni

In questa voce di costo vengono ricomprese le principali tipologie di coperture assicurative, quali la responsabilità civile verso terzi, l'incendio e il furto. L'analisi viene effettuata separatamente nell'ambito delle due strutture, chiosco di superficie e bagno pubblico interrato, stimando rispettivamente un costo annuo di 850 € e di 600 €.

Vigilanza

Si ipotizza che il concessionario, al fine di custodire le strutture di accoglienza turistica, nonché gli arredi, le attrezzature e i materiali presenti all'interno delle stesse, attivi un servizio di vigilanza, soprattutto nelle ore notturne.

Per questo servizio, effettuato senza dover necessariamente garantire la presenza continuativa sul posto, eventualmente anche sfruttando un servizio di monitoraggio a distanza, si stima un costo annuo pari a circa 38.400 Euro (esclusa IVA), equivalenti a 3.200 € (esclusa IVA) per struttura.

Spese societarie e generali

Tale voce di costo ricomprende gli oneri diversi di gestione, le spese di costituzione e di gestione della società (commercialista), per un costo annuo stimato pari a 12.000 € (IVA esclusa)

Chiaramente trattasi di un costo unico, poiché la società costituita dal concessionario sarà unica, dunque il costo per singolo sito sarà pari a 1.000 €.

Nella tabella di seguito riportata si sintetizzano le voci di costo sopra elencate con i rispettivi importi; in particolare si rileva il costo di gestione per i siti in cui è presente il chiosco di accoglienza turistica, il costo di gestione nel caso in cui la struttura di superficie non vi sia (Piazza Sonnino e

Piazza della Città Leonina) e da ultimo il costo medio di gestione di un singolo sito, tenuto conto delle due tipologie (media pesata).

COSTI DI GESTIONE	CHIOSCO + BAGNI PUBBLICI	SOLO BAGNI PUBBLICI	MEDIA
Personale (info turistica)	69.300 €	-	57.750 €
Personale (pulizia e custodia bagni)	7.875 €	7.875 €	7.875 €
Manutenzione ordinaria	2.500 €	2.500 €	2.500 €
Materiali di consumo	2.200 €	2.200 €	2.200 €
Utenze	3.000 €	2.400 €	3.083 €
Acquisto merchandising	3.000 €	-	2.500 €
Acquisto bottiglie acqua (0,5 L)	7.200 €	7.200 €	7.200 €
Assicurazioni	1.450 €	600 €	1.308 €
Vigilanza	3.200 €	3.200 €	3.200 €
Spese societarie e generali	1.000 €	1.000 €	1.000 €
TOTALE COSTI DI GESTIONE	100.725 €	26.975 €	88.433 €

Nella tabella riportata sotto si presenta l'elenco complessivo dei siti, ciascuno con le rispettive specifiche riguardo all'eventuale presenza o meno del chiosco di info turistica, dei distributori automatici di acqua, del servizio di merchandising, del veicolo elettrico a servizio di eventuali utenti anziani o disabili.

ELENCO DELLE LOCALIZZAZIONI CON RISPETTIVI SERVIZI EROGATI

	SERVIZI IGIENICI	STRUTTURA DI ACCOGLIENZA	MERCHANDISING	SERVIZIO INTERNET	VENDITA ACQUA	SCOOTER ELETTRICI
PIAZZA DI SPAGNA	SI	SI	SI	SI	SI	SI
PIAZZA SAN GIOVANNI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
PIAZZA SANTA MARIA LIBERATRICE	SI	SI	SI	SI	SI	NO
LARGO DI VILLA PERETTI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
VIA XX SETTEMBRE	SI	SI	SI	SI	SI	SI
VIA CARLO FELICE	SI	SI	SI	SI	SI	NO
VIA ZANARDELLI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
PIAZZA SONNINO	SI	NO	NO	SI	SI	NO
PIAZZA DELLA CITTA' LEONINA	SI	NO	NO	SI	SI	NO
PIAZZA PORTA MAGGIORE	SI	SI	SI	SI	SI	NO
PIAZZA DELL'ESQUILINO	SI	SI	SI	SI	SI	SI
VIA DI SAN CLAUDIO	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	12	10	10	12	12	5

A partire da questa tabella, che evidenzia i servizi effettivamente erogati nell'ambito dei singoli interventi, e a partire dagli importi di gestione come stimati sopra per singolo servizio e per singolo sito, si è proceduto al calcolo dei ricavi e dei costi di gestione complessivi del progetto.

I ricavi rinvenienti dalla gestione, aggregati su tutte le 12 localizzazioni, evidenziano un ricavo complessivo annuo di 1.343.124 €

A fronte di tali ricavi, i costi di gestione annui complessivi risultano essere pari a 1.061.200 €.

7. I PROSPETTI DI CONTO ECONOMICO, STATO PATRIMONIALE E FLUSSI DI CASSA

Sulla base dei parametri economici evidenziati nei precedenti paragrafi si è provveduto ad elaborare il Conto Economico, lo Stato Patrimoniale ed il prospetto dei Flussi di Cassa del progetto in esame. Ai fini di una corretta lettura dei suddetti prospetti, si evidenzia quanto segue.

La tariffa per i servizi igienici (1,00 € IVA inclusa) è stata rivalutata a partire dal settimo anno di concessione, ipotizzando un incremento del 10% ogni 5 anni. La frequenza quinquennale degli incrementi, nel considerare la logica dell'incremento su base istat, tende comunque a riproporre le modalità e i tempi con cui solitamente l'A.C. modifica le tariffe e i canoni dei servizi a domanda individuale.

Invece i ricavi da vendita acqua, merchandising, servizio internet, scooter elettrici e tutti i costi di gestione sono stati rivalutati annualmente per tenere conto dell'inflazione, misurata dall'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati calcolato dall'Istat, ed ipotizzata pari al 2% annuo.

Per quanto riguarda il ricavo "indiretto" da vendita di Roma Pass, in via prudenziale si è preferito lasciarlo costante nel corso dei primi anni della concessione, anche perché riferito a un accordo di lungo periodo sancito tra Amministrazione Comunale e la Società Zetema. A partire dal settimo anno si prevede un incremento, tenuto conto che tale ricavo si modifica anche in relazione all'aumento delle vendite di Roma Pass, a loro volta dipendenti anche dai flussi turistici; in coerenza con l'accordo precedentemente evidenziato, tuttavia, il ricavo previsionale nel corso della concessione non supera mai il totale di 500.000 € IVA inclusa.

Inoltre è stato previsto, in un'apposita voce di Conto Economico, un accantonamento periodico per la manutenzione straordinaria ed il rinnovo delle opere, a partire dal primo anno di gestione, pari a circa 10.000 euro annue.

L'utilizzo del fondo di manutenzione straordinaria e i connessi interventi si ipotizza avvengano due volte nel corso della concessione, in corrispondenza del decimo e diciannovesimo anno, per importi pari alla somma dei rispettivi accantonamenti annui. L'utilizzo al diciannovesimo anno è in coerenza con l'obbligo del concessionario di restituire all'A.C. le strutture in uno stato manutentivo tale da garantire il successivo utilizzo.

Per quanto concerne gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali, si è proceduto al calcolo del cosiddetto "ammortamento finanziario"; la quota annua relativa è stata determinata dividendo il costo dei beni gestiti per il numero di anni di durata della gestione.

Nel primo anno viene chiesto il rimborso del saldo a credito dell'IVA, che viene incassato nel secondo anno successivo. Dal secondo anno di concessione, dunque nella fase di operatività, il piano economico finanziario prevede la liquidazione del saldo IVA.

Nella configurazione del Conto Economico e dei Flussi di Cassa gli utili non vengono distribuiti seppure vi siano disponibilità di cassa, e vanno ad incrementare il patrimonio netto.

Nello Stato Patrimoniale le immobilizzazioni nette sono continuamente decrescenti per effetto della crescita del fondo di ammortamento.

IPOSTESI FISCALI ADOTTATE

Sulla base delle innovazioni introdotte dalla Finanziaria 2008 si sono adottate per il calcolo dell'IRES e dell'IRAP le aliquote del 27,5% e del 3,9%.

Le aliquote IVA considerate si differenziano in relazione alla fattispecie. L'IVA sui lavori e sulla sicurezza è pari al 10%, l'IVA sulle altre spese presenti nel quadro economico degli investimenti, inclusi gli arredi (forniture) è pari al 21%, così come quella sui ricavi di gestione e sui costi di gestione.

IL FABBISOGNO FINANZIARIO E IL PIANO DI COPERTURA DEGLI INVESTIMENTI

Per quanto concerne il fabbisogno finanziario e dunque la copertura degli investimenti, comprensivi dell'IVA, si è ipotizzato il ricorso alle seguenti fonti, secondo una classica struttura finanziaria 30:70

- 1) apporto di mezzi propri (capitale sociale)
- 2) capitale di debito

Dunque, circa il 70% del fabbisogno finanziario è stato coperto contraendo un finanziamento di medio/breve termine a tasso fisso, con preammortamento di un anno, erogato in un'unica soluzione dall'istituto di credito, ad un tasso del 4,71%, corrispondente al tasso Eurirs 8 anni (1,71% al 15/06/2012 fonte il Sole 24 ore) più uno spread di 3 punti percentuali.

Il piano di rientro del finanziamento si ipotizza avvenga secondo lo schema dell'ammortamento francese, a una rata costante pari a 198.787 €.

La struttura di finanziamento prevista nel modello economico finanziario è in linea, per pricing, durata e profilo di rimborso, con i parametri che gli sponsor sono in grado di reperire sul mercato finanziario.

8. ANALISI DELLA REDDITIVITA' E BANCABILITA' DELL'OPERAZIONE

L'obiettivo del piano economico finanziario e della relativa relazione accompagnatoria è quello di esplicitare tutti i parametri economico finanziari che intervengono nel progetto, e soprattutto di elaborare gli indici di redditività e di bancabilità del progetto stesso.

Dunque, in coerenza con quanto illustrato nel paragrafo "metodologia di analisi", di seguito si valuta la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria del progetto, da intraprendersi con la procedura della concessione di lavori pubblici, ai sensi dell'art.143 del D.Lgs. 163/06.

Il modello economico finanziario elaborato sulla base degli assunti adottati, e su un arco temporale di 19 anni di concessione, evidenzia i seguenti indicatori:

- TIR di progetto ante tax 12,28%
- VAN di progetto ante tax € 1.075.312

Entrambi gli indici presentano buoni valori, in linea con le aspettative di redditività che una concessione di lavori con questo profilo di rischio può offrire.

Vi sono dunque i presupposti della convenienza economica del progetto e della sua capacità di attrarre l'intervento di capitali privati, che finanziano interamente l'operazione e remunerano l'investimento attraverso la gestione pluriennale dei servizi igienici e delle annesse strutture di accoglienza turistica.

Le capacità imprenditoriali, inoltre, potranno apportare proposte tali da migliorare ulteriormente la redditività dell'intervento.

I rischi principali dell'operazione sono nella variabilità dei ricavi di natura commerciale sottesi all'erogazione del servizio di accoglienza turistica, mentre per quanto riguarda i servizi principali di bagno pubblico e di vendita acqua non sembrano presentarsi elementi di particolare criticità.

In ogni caso rappresentano un'adeguata garanzia i numeri attuali rispetto ai flussi turistici e dunque al numero di turisti che Roma è in grado di attrarre nel corso dell'anno.

Per quanto riguarda la sostenibilità finanziaria dell'operazione, l'analisi puntuale del modello economico finanziario negli 8 anni di finanziamento previsti evidenzia un DSCR minimo pari a 0,85 in concomitanza del primo intervento di manutenzione straordinaria (decimo anno di concessione); il DSCR medio, tuttavia, è pari a 1,42.

Per quanto riguarda il LLCR, ha un valore minimo pari a 2,07 e un valore medio pari a 3,06, dunque l'operazione è complessivamente bancabile.

Nel paragrafo 10, allegati alla presente relazione, si riportano i prospetti di Conto Economico, Stato Patrimoniale e Flussi di Cassa, la cui redazione ed analisi hanno consentito di desumere gli indicatori sopra evidenziati.

9. ANALISI DI SENSITIVITA' DEL RENDIMENTO DEL PROGETTO

L'analisi di sensitività è usata per determinare quanto è "sensibile" un modello di valutazione quantitativo in relazione al mutare dei parametri chiave che lo determinano.

In generale si può affermare che tale analisi è utile al fine di stimare le variabili di natura incerta; stimare l'impatto di una loro variazione sul modello complessivo; valutare l'incidenza relativa dei parametri chiave; effettuare simulazioni di scenario.

Nel progetto i ricavi di gestione più consistenti e dunque più incidenti sulla redditività dell'operazione sono indubbiamente quelli derivanti dalla vendita delle bottiglie d'acqua e quelli derivanti dall'utilizzo dei servizi igienici.

Dunque, fissati il prezzo di vendita dell'acqua e la tariffa bagni pubblici (come da Deliberazione n.49/2011, relativa alla determinazione delle tariffe per i servizi a domanda individuale) le variabili interessanti da studiare sono:

- il numero di bottiglie d'acqua mediamente vendute in un giorno
- il numero di utenti che usufruiscono mediamente in un giorno dei servizi igienici

In questo paragrafo si vuole studiare la sensibilità del TIR di progetto alla variazione di questi due dati di input, nell'ambito del modello economico finanziario elaborato e sinora ampiamente descritto.

La tabella sottostante riporta, incrociando i dati su righe e colonne, i risultati del TIR in funzione delle due variabili indicate, per le quali si individuano 9 differenti parametri.

		NUMERO SERVIZI IGIENICI (MEDIA GIORNALIERA)								
		80	85	90	95	100	110	120	130	150
NUMERO BOTTIGLIE D'ACQUA (MEDIA GIORNALIERA)	80	1,13%	3,14%	4,92%	6,55%	8,05%	10,81%	13,33%	15,69%	20,09%
	85	2,74%	4,56%	6,21%	7,74%	9,17%	11,83%	14,28%	16,58%	20,92%
	90	4,19%	5,88%	7,43%	8,88%	10,25%	12,81%	15,20%	17,46%	21,73%
	95	5,53%	7,11%	8,58%	9,96%	11,28%	13,77%	16,10%	18,32%	22,54%
	100	6,78%	8,27%	9,67%	11,01%	12,28%	14,70%	16,98%	19,17%	23,34%
	110	9,09%	10,45%	11,74%	12,99%	14,20%	16,50%	18,71%	20,83%	24,92%
	120	11,20%	12,46%	13,69%	14,87%	16,02%	18,24%	20,38%	22,46%	26,47%
	130	13,17%	14,37%	15,53%	16,66%	17,77%	19,93%	22,01%	24,05%	28,01%
	150	16,82%	17,93%	19,01%	20,07%	21,12%	23,17%	25,18%	27,16%	31,02%

La casella evidenziata in giallo fa riferimento al TIR di progetto individuato nello scenario base, dunque nel caso in cui il numero di bottiglie d'acqua vendute e il numero di utenti che utilizzano a pagamento il servizio igienico siano entrambi pari a 100 unità.

I risultati della tabella evidenziano come il TIR di progetto sia molto sensibile ad entrambe le variabili, e lo sia in particolare al numero dei servizi igienici, che hanno un'utilità marginale superiore.

Un incremento, assolutamente possibile, delle due variabili rispetto alle unità di prodotto e di servizio ipotizzate mediamente nell'arco di una giornata (100) determina un incremento notevole dei parametri di redditività e rende ancor più appetibile per il privato investitore l'intervento complessivo.

Tuttavia, una contemporanea diminuzione del 10-15% delle due variabili di cui sopra rispetto alla media giornaliera individuata nello scenario base, può determinare scenari nei quali la redditività complessiva dell'operazione tende a collocarsi in prossimità di livelli soglia, e in taluni casi possono venir meno i presupposti della convenienza economica.

10. ALLEGATI: PROSPETTI DI CONTO ECONOMICO, STATO PATRIMONIALE, FLUSSI DI CASSA

SERVIZI IGIENICI E ACCOGLIENZA TURISTICA
CONTO ECONOMICO

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RICAVI UTILIZZO SERVIZI IGIENICI	0	357.025	357.025	357.025	357.025	357.025	392.727	392.727	392.727	392.727
VENDITA ACQUA - DISTRIBUTORI AUTOMATICI	0	357.025	364.165	371.449	378.878	386.455	394.184	402.068	410.109	418.311
ROMA PASS - ZETEMA	0	371.901	371.901	371.901	371.901	371.901	390.496	390.496	390.496	390.496
MERCHANDISING	0	198.347	202.314	206.360	210.488	214.697	218.991	223.371	227.838	232.395
SERVIZI INTERNET	0	38.000	38.760	39.535	40.326	41.132	41.955	42.794	43.650	44.523
SCOOTER ELETTRICI	0	20.826	21.243	21.668	22.101	22.543	22.994	23.454	23.923	24.402
TOTALE RICAVI	0	1.343.124	1.355.408	1.367.938	1.380.718	1.393.754	1.461.348	1.474.910	1.488.744	1.502.854
LAVORI INTERNI E COSTI CAPITALIZZATI	1.758.462	81.500	0	0	0	0	0	0	0	0
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.758.462	1.424.624	1.355.408	1.367.938	1.380.718	1.393.754	1.461.348	1.474.910	1.488.744	1.502.854
COSTI OPERATIVI										
LAVORI EDILI ED ATTREZZATURE	(1.758.462)	(81.500)	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTI PER MATERIE PRIME	(1.758.462)	(81.500)	0	0	0	0	0	0	0	0
MANUTENZIONE ORDINARIA	0	(30.000)	(30.600)	(31.212)	(31.836)	(32.473)	(33.122)	(33.785)	(34.461)	(35.150)
MATERIALI DI CONSUMO	0	(26.400)	(26.928)	(27.467)	(28.016)	(28.576)	(29.148)	(29.731)	(30.325)	(30.932)
UTENZE	0	(34.800)	(35.496)	(36.206)	(36.930)	(37.669)	(38.422)	(39.190)	(39.974)	(40.774)
ACQUISTO BOTTIGLIE D'ACQUA	0	(86.400)	(88.128)	(89.891)	(91.688)	(93.522)	(95.393)	(97.300)	(99.246)	(101.231)
ACQUISTO OGGETTI MERCHANDISING	0	(30.000)	(30.600)	(31.212)	(31.836)	(32.473)	(33.122)	(33.785)	(34.461)	(35.150)
ASSICURAZIONI	0	(15.700)	(16.014)	(16.334)	(16.661)	(16.994)	(17.334)	(17.681)	(18.034)	(18.395)
VIGILANZA	0	(38.400)	(39.168)	(39.951)	(40.750)	(41.565)	(42.397)	(43.245)	(44.110)	(44.992)
SPESE SOCIETARIE E GENERALI	0	(12.000)	(12.240)	(12.485)	(12.734)	(12.989)	(13.249)	(13.514)	(13.784)	(14.060)
COSTI PER SERVIZI	0	(273.700)	(279.174)	(284.757)	(290.453)	(296.262)	(302.187)	(308.231)	(314.395)	(320.683)
SALARI E STIPENDI	0	(551.250)	(562.275)	(573.521)	(584.991)	(596.691)	(608.625)	(620.797)	(633.213)	(645.877)
TFR	0	(196.875)	(200.813)	(204.829)	(208.925)	(213.104)	(217.366)	(221.713)	(226.147)	(230.670)
ONERI SOCIALI	0	(39.375)	(40.163)	(40.966)	(41.785)	(42.621)	(43.473)	(44.343)	(45.229)	(46.134)
COSTI PER IL PERSONALE	0	(787.500)	(803.250)	(819.315)	(835.701)	(852.415)	(869.464)	(886.853)	(904.590)	(922.682)
ACCANTONAMENTO A RISERVA MANUT STRAORDINARIA	0	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)
AMMORTAMENTO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	0	(102.220)	(102.220)	(102.220)	(102.220)	(102.220)	(102.220)	(102.220)	(102.220)	(102.220)
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	0	(112.220)	(112.220)	(112.220)	(112.220)	(112.220)	(112.220)	(112.220)	(112.220)	(112.220)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(1.758.462)	(1.254.920)	(1.194.644)	(1.216.293)	(1.238.374)	(1.260.897)	(1.283.871)	(1.307.304)	(1.331.205)	(1.355.585)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	0	169.704	160.764	151.645	142.344	132.857	177.477	167.607	157.539	147.269
INTERESSI SU FINANZIAMENTO A BT/MT	0	(61.230)	(61.230)	(54.751)	(47.967)	(40.863)	(33.425)	(25.637)	(17.481)	(8.942)
TOTALE ONERI FINANZIARI	0	(61.230)	(61.230)	(54.751)	(47.967)	(40.863)	(33.425)	(25.637)	(17.481)	(8.942)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	0	(61.230)	(61.230)	(54.751)	(47.967)	(40.863)	(33.425)	(25.637)	(17.481)	(8.942)
REDDITO ANTE IMPOSTE	0	108.474	99.534	96.894	94.377	91.993	144.052	141.970	140.057	138.328
IRES	0	(29.830)	(10.534)	(26.646)	(25.954)	(25.298)	(39.614)	(39.042)	(38.516)	(38.040)
IRAP	0	(29.653)	(29.765)	(29.879)	(29.996)	(30.115)	(32.353)	(32.477)	(32.603)	(32.732)
IMPOSTE SUL REDDITO	0	(59.483)	(40.298)	(56.525)	(55.949)	(55.413)	(71.968)	(71.519)	(71.119)	(70.772)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	0	48.991	59.235	40.369	38.428	36.581	72.084	70.451	68.938	67.556

SERVIZI IGIENICI E ACCOGLIENZA TURISTICA
CONTO ECONOMICO

	11	12	13	14	15	16	17	18	19
RICAVI UTILIZZO SERVIZI IGIENICI	392.727	432.000	432.000	432.000	432.000	432.000	475.200	475.200	475.200
VENDITA ACQUA - DISTRIBUTORI AUTOMATICI	426.678	435.211	443.915	452.794	461.850	471.087	480.508	490.119	499.921
ROMA PASS - ZETEMA	390.496	390.496	409.091	409.091	409.091	409.091	409.091	409.091	409.091
MERCHANDISING	237.043	241.784	246.620	251.552	256.583	261.715	266.949	272.288	277.734
SERVIZI INTERNET	45.414	46.322	47.248	48.193	49.157	50.140	51.143	52.166	53.209
SCOOTER ELETTRICI	24.890	25.387	25.895	26.413	26.941	27.480	28.030	28.590	29.162
TOTALE RICAVI	1.517.247	1.571.200	1.604.769	1.620.043	1.635.622	1.651.513	1.710.921	1.727.454	1.744.317
LAVORI INTERNI E COSTI CAPITALIZZATI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.517.247	1.571.200	1.604.769	1.620.043	1.635.622	1.651.513	1.710.921	1.727.454	1.744.317
COSTI OPERATIVI									
LAVORI EDILI ED ATTREZZATURE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTI PER MATERIE PRIME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MANUTENZIONE ORDINARIA	(35.853)	(36.570)	(37.301)	(38.047)	(38.808)	(39.584)	(40.376)	(41.184)	(42.007)
MATERIALI DI CONSUMO	(31.550)	(32.181)	(32.825)	(33.482)	(34.151)	(34.834)	(35.531)	(36.242)	(36.966)
UTENZE	(41.589)	(42.421)	(43.269)	(44.135)	(45.018)	(45.918)	(46.836)	(47.773)	(48.728)
ACQUISTO BOTTIGLIE D'ACQUA	(103.256)	(105.321)	(107.428)	(109.576)	(111.768)	(114.003)	(116.283)	(118.609)	(120.981)
ACQUISTO OGGETTI MERCHANDISING	(35.853)	(36.570)	(37.301)	(38.047)	(38.808)	(39.584)	(40.376)	(41.184)	(42.007)
ASSICURAZIONI	(18.763)	(19.138)	(19.521)	(19.911)	(20.310)	(20.716)	(21.130)	(21.553)	(21.984)
VIGILANZA	(45.892)	(46.809)	(47.746)	(48.700)	(49.674)	(50.668)	(51.681)	(52.715)	(53.769)
SPESE SOCIETARIE E GENERALI	(14.341)	(14.628)	(14.920)	(15.219)	(15.523)	(15.834)	(16.150)	(16.473)	(16.803)
COSTI PER SERVIZI	(327.097)	(333.639)	(340.312)	(347.118)	(354.060)	(361.141)	(368.364)	(375.731)	(383.246)
SALARI E STIPENDI	(658.795)	(671.971)	(685.410)	(699.118)	(713.101)	(727.363)	(741.910)	(756.748)	(771.883)
TFR	(235.284)	(239.990)	(244.789)	(249.685)	(254.679)	(259.772)	(264.968)	(270.267)	(275.673)
ONERI SOCIALI	(47.057)	(47.998)	(48.958)	(49.937)	(50.936)	(51.954)	(52.994)	(54.053)	(55.135)
COSTI PER IL PERSONALE	(941.135)	(959.958)	(979.157)	(998.740)	(1.018.715)	(1.039.090)	(1.059.871)	(1.081.069)	(1.102.690)
ACCANTONAMENTO A RISERVA MANUT STRAORDINARIA	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)
AMMORTAMENTO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	(102.220)	(102.220)	(102.220)	(102.220)	(102.220)	(102.220)	(102.220)	(102.220)	(102.220)
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	(112.220)	(112.220)	(112.220)	(112.220)	(112.220)	(112.220)	(112.220)	(112.220)	(112.220)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(1.380.452)	(1.405.817)	(1.431.689)	(1.458.078)	(1.484.995)	(1.512.451)	(1.540.456)	(1.569.020)	(1.598.156)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	136.795	165.383	173.080	161.965	150.626	139.062	170.465	158.433	146.161
INTERESSI SU FINANZIAMENTO A BT/MT	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE ONERI FINANZIARI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
REDDITO ANTE IMPOSTE	136.795	165.383	173.080	161.965	150.626	139.062	170.465	158.433	146.161
IRES	(37.619)	(45.480)	(47.597)	(44.540)	(41.422)	(38.242)	(46.878)	(43.569)	(40.194)
IRAP	(32.863)	(34.529)	(35.390)	(35.530)	(35.672)	(35.817)	(37.649)	(37.800)	(37.954)
IMPOSTE SUL REDDITO	(70.482)	(80.009)	(82.988)	(80.070)	(77.094)	(74.059)	(84.527)	(81.369)	(78.148)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	66.313	85.374	90.093	81.895	73.532	65.003	85.938	77.064	68.012

SERVIZI IGIENICI E ACCOGLIENZA TURISTICA
STATO PATRIMONIALE

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ATTIVITA' FISSE										
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI LORDE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI NETTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TERRENI E FABBRICATI	1.758.462	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962
IMPIANTI E MACCHINARI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI LORDE	1.758.462	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962
(MENO: FONDO AMMORTAMENTO)	0	(102.220)	(204.440)	(306.660)	(408.880)	(511.101)	(613.321)	(715.541)	(817.761)	(919.981)
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI NETTE	1.758.462	1.737.742	1.635.522	1.533.302	1.431.082	1.328.861	1.226.641	1.124.421	1.022.201	919.981
TOTALE ATTIVITA' FISSE	1.758.462	1.737.742	1.635.522	1.533.302	1.431.082	1.328.861	1.226.641	1.124.421	1.022.201	919.981
ATTIVITA' CORRENTI										
CASSA E BANCHE A BREVE	9.550	131.629	338.331	380.225	379.477	369.818	405.315	414.387	413.840	313.424
CREDITI VERSO CLIENTI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ALTRI CREDITI - IVA	191.988	209.103	17.115	0	0	0	0	0	0	0
MAGAZZINO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	201.538	340.732	355.446	380.225	379.477	369.818	405.315	414.387	413.840	313.424
PASSIVITA' CORRENTI										
DEBITI TRIBUTARI	0	59.483	40.298	56.525	55.949	55.413	71.968	71.519	71.119	70.772
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	0	59.483	40.298	56.525	55.949	55.413	71.968	71.519	71.119	70.772
ATTIVITA' CORRENTI NETTE	201.538	281.249	315.147	323.701	323.528	314.405	333.348	342.868	342.721	242.652
PASSIVITA' A MEDIO-LUNGO TERMINE										
MUTUI	1.300.000	1.300.000	1.162.443	1.018.407	867.587	709.663	544.301	371.151	189.845	0
FINANZIAMENTO SOCI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FONDO MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0	10.000	20.000	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	80.000	0
TOTALE PASSIVITA' MEDIO LUNGO TERMINE	1.300.000	1.310.000	1.182.443	1.048.407	907.587	759.663	604.301	441.151	269.845	0
PATRIMONIO NETTO										
CAPITALE SOCIALE	660.000	660.000	660.000	660.000	660.000	660.000	660.000	660.000	660.000	660.000
DIVIDENDI DISTRIBUITI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RISERVA LEGALE E STATUTARIA	0	0	2.450	5.411	7.430	9.351	9.351	12.955	16.478	16.478
UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	0	0	46.541	102.815	141.165	177.672	214.252	282.732	349.661	418.599
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	0	48.991	59.235	40.369	38.428	36.581	72.084	70.451	68.938	67.556
TOTALE PATRIMONIO NETTO	660.000	708.991	768.226	808.595	847.023	883.603	955.687	1.026.139	1.095.077	1.162.632
<i>Controllo stato patrimoniale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Controllo conto economico</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE ATTIVO	1.960.000	2.078.474	1.990.968	1.913.527	1.810.559	1.698.679	1.631.957	1.538.808	1.436.041	1.233.405
TOTALE PASSIVO	1.960.000	2.078.474	1.990.968	1.913.527	1.810.559	1.698.679	1.631.957	1.538.808	1.436.041	1.233.405

SERVIZI IGIENICI E ACCOGLIENZA TURISTICA
STATO PATRIMONIALE

	11	12	13	14	15	16	17	18	19
ATTIVITA' FISSE									
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI LORDE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI NETTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TERRENI E FABBRICATI	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962
IMPIANTI E MACCHINARI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI LORDE (MENO: FONDO AMMORTAMENTO)	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962	1.839.962
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI NETTE	(1.022.201)	(1.124.421)	(1.226.641)	(1.328.861)	(1.431.082)	(1.533.302)	(1.635.522)	(1.737.742)	(1.839.962)
TOTALE ATTIVITA' FISSE	817.761	715.541	613.321	511.101	408.880	306.660	204.440	102.220	0
ATTIVITA' CORRENTI									
CASSA E BANCHE A BREVE	491.666	698.788	904.079	1.095.276	1.278.053	1.452.241	1.660.867	1.846.993	1.934.005
CREDITI VERSO CLIENTI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ALTRI CREDITI - IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MAGAZZINO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	491.666	698.788	904.079	1.095.276	1.278.053	1.452.241	1.660.867	1.846.993	1.934.005
PASSIVITA' CORRENTI									
DEBITI TRIBUTARI	70.482	80.009	82.988	80.070	77.094	74.059	84.527	81.369	78.148
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	70.482	80.009	82.988	80.070	77.094	74.059	84.527	81.369	78.148
ATTIVITA' CORRENTI NETTE	421.185	618.779	821.092	1.015.206	1.200.959	1.378.182	1.576.340	1.765.624	1.855.857
PASSIVITA' A MEDIO-LUNGO TERMINE									
MUTUI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANZIAMENTO SOCI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FONDO MANUTENZIONE STRAORDINARIA	10.000	20.000	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	80.000	0
TOTALE PASSIVITA' MEDIO LUNGO TERMINE	10.000	20.000	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	80.000	0
PATRIMONIO NETTO									
CAPITALE SOCIALE	660.000	660.000	660.000	660.000	660.000	660.000	660.000	660.000	660.000
DIVIDENDI DISTRIBUITI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RISERVA LEGALE E STATUTARIA	16.478	16.478	20.747	25.251	29.346	33.023	36.273	40.570	44.423
UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	486.155	552.468	633.573	719.161	796.961	866.817	928.569	1.010.211	1.083.421
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	66.313	85.374	90.093	81.895	73.532	65.003	85.938	77.064	68.012
TOTALE PATRIMONIO NETTO	1.228.945	1.314.320	1.404.412	1.486.307	1.559.839	1.624.842	1.710.780	1.787.844	1.855.857
<i>Controllo stato patrimoniale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Controllo conto economico</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE ATTIVO	1.309.427	1.414.329	1.517.400	1.606.377	1.686.933	1.758.901	1.865.308	1.949.214	1.934.005
TOTALE PASSIVO	1.309.427	1.414.329	1.517.400	1.606.377	1.686.933	1.758.901	1.865.308	1.949.214	1.934.005

SERVIZI IGIENICI E ACCOGLIENZA TURISTICA
FLUSSI DI CASSA
GESTIONE INVESTIMENTO

 USCITA PER LAVORI, ARREDI E ALTRE SPESE
 USCITA IVA PER INVESTIMENTI

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
USCITA PER LAVORI, ARREDI E ALTRE SPESE	(1.758.462)	(81.500)	0	0	0	0	0	0	0	0
USCITA IVA PER INVESTIMENTI	(191.988)	(17.115)	0	0	0	0	0	0	0	0

A - TOTALE FLUSSO GESTIONE INVESTIMENTO
(1.950.450) (98.615) 0 0 0 0 0 0 0 0
GESTIONE FINANZIAMENTO

 MUTUO CONTRATTO
 RIMBORSO QUOTA CAPITALE MUTUO
 RIMBORSO QUOTA INTERESSI MUTUO
 CAPITALE SOCIALE

MUTUO CONTRATTO	1.300.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RIMBORSO QUOTA CAPITALE MUTUO	0	0	(137.557)	(144.036)	(150.820)	(157.924)	(165.362)	(173.150)	(181.306)	(189.845)
RIMBORSO QUOTA INTERESSI MUTUO	0	(61.230)	(61.230)	(54.751)	(47.967)	(40.863)	(33.425)	(25.637)	(17.481)	(8.942)
CAPITALE SOCIALE	660.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0

B - TOTALE FLUSSO DI GESTIONE FINANZIAMENTO
1.960.000 (61.230) (198.787) (198.787) (198.787) (198.787) (198.787) (198.787) (198.787) (198.787)
GESTIONE OPERATIVA

 RICAVI UTILIZZO SERVIZI IGIENICI
 VENDITA ACQUA - DISTRIBUTORI AUTOMATICI
 ROMA PASS - ZETEMA
 MERCHANDISING
 SERVIZI INTERNET
 SCOOTER ELETTRICI
 IVA IN ENTRATA SU RICAVI
 USCITE PER COSTI OPERATIVI
 MANUTENZIONE STRAORDINARIA
 IVA IN USCITA PER COSTI OPERATIVI
 PAGAMENTO/INCASSO IVA A DEBITO/A CREDITO

RICAVI UTILIZZO SERVIZI IGIENICI	0	357.025	357.025	357.025	357.025	357.025	392.727	392.727	392.727	392.727
VENDITA ACQUA - DISTRIBUTORI AUTOMATICI	0	357.025	364.165	371.449	378.878	386.455	394.184	402.068	410.109	418.311
ROMA PASS - ZETEMA	0	371.901	371.901	371.901	371.901	371.901	390.496	390.496	390.496	390.496
MERCHANDISING	0	198.347	202.314	206.360	210.488	214.697	218.991	223.371	227.838	232.395
SERVIZI INTERNET	0	38.000	38.760	39.535	40.326	41.132	41.955	42.794	43.650	44.523
SCOOTER ELETTRICI	0	20.826	21.243	21.668	22.101	22.543	22.994	23.454	23.923	24.402
IVA IN ENTRATA SU RICAVI	0	282.056	284.636	287.267	289.951	292.688	306.883	309.731	312.636	315.599
USCITE PER COSTI OPERATIVI	0	(1.061.200)	(1.082.424)	(1.104.072)	(1.126.154)	(1.148.677)	(1.171.651)	(1.195.084)	(1.218.985)	(1.243.365)
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(90.000)
IVA IN USCITA PER COSTI OPERATIVI	0	(57.477)	(58.627)	(59.799)	(60.995)	(62.215)	(63.459)	(64.728)	(66.023)	(67.343)
PAGAMENTO/INCASSO IVA A DEBITO/A CREDITO	0	(224.579)	(34.021)	(210.353)	(228.956)	(230.473)	(243.424)	(245.003)	(246.613)	(248.256)

C - TOTALE GESTIONE OPERATIVA
0 281.924 464.972 280.980 254.564 245.077 289.697 279.827 269.759 169.489
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO
(1.950.450) 183.309 464.972 280.980 254.564 245.077 289.697 279.827 269.759 169.489
TIR DI PROGETTO PRE TAX
12,28%
VAN DI PROGETTO PRE TAX
€ 1.075.312
PAYPACK PERIOD
8 ANNI

IMPOSTE

0 (0) (59.483) (40.298) (56.525) (55.949) (55.413) (71.968) (71.519) (71.119)
FLUSSO DI CASSA NETTO
(1.950.450) 183.309 405.489 240.682 198.039 189.127 234.285 207.859 198.240 98.370
FLUSSO DI CASSA NETTO CUMULATO
(1.950.450) (1.767.141) (1.361.652) (1.120.970) (922.932) (733.804) (499.520) (291.661) (93.421) 4.950

SERVIZI IGIENICI E ACCOGLIENZA TURISTICA
FLUSSI DI CASSA
GESTIONE INVESTIMENTO

 USCITA PER LAVORI, ARREDI E ALTRE SPESE
 USCITA IVA PER INVESTIMENTI

	11	12	13	14	15	16	17	18	19
USCITA PER LAVORI, ARREDI E ALTRE SPESE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
USCITA IVA PER INVESTIMENTI	0	0	0	0	0	0	0	0	0

A - TOTALE FLUSSO GESTIONE INVESTIMENTO

A - TOTALE FLUSSO GESTIONE INVESTIMENTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

GESTIONE FINANZIAMENTO

 MUTUO CONTRATTO
 RIMBORSO QUOTA CAPITALE MUTUO
 RIMBORSO QUOTA INTERESSI MUTUO
 CAPITALE SOCIALE

MUTUO CONTRATTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RIMBORSO QUOTA CAPITALE MUTUO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RIMBORSO QUOTA INTERESSI MUTUO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPITALE SOCIALE	0	0	0	0	0	0	0	0	0

B - TOTALE FLUSSO DI GESTIONE FINANZIAMENTO

B - TOTALE FLUSSO DI GESTIONE FINANZIAMENTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

GESTIONE OPERATIVA

 RICAVI UTILIZZO SERVIZI IGIENICI
 VENDITA ACQUA - DISTRIBUTORI AUTOMATICI
 ROMA PASS - ZETEMA
 RICAVI PUBBLICITA'
 MERCHANDISING
 SERVIZI INTERNET
 IVA IN ENTRATA SU RICAVI
 USCITE PER COSTI OPERATIVI
 MANUTENZIONE STRAORDINARIA
 IVA IN USCITA PER COSTI OPERATIVI
 PAGAMENTO/INCASSO IVA A DEBITO/A CREDITO

RICAVI UTILIZZO SERVIZI IGIENICI	392.727	432.000	432.000	432.000	432.000	432.000	475.200	475.200	475.200
VENDITA ACQUA - DISTRIBUTORI AUTOMATICI	426.678	435.211	443.915	452.794	461.850	471.087	480.508	490.119	499.921
ROMA PASS - ZETEMA	390.496	390.496	409.091	409.091	409.091	409.091	409.091	409.091	409.091
RICAVI PUBBLICITA'	237.043	241.784	246.620	251.552	256.583	261.715	266.949	272.288	277.734
MERCHANDISING	45.414	46.322	47.248	48.193	49.157	50.140	51.143	52.166	53.209
SERVIZI INTERNET	24.890	25.387	25.895	26.413	26.941	27.480	28.030	28.590	29.162
IVA IN ENTRATA SU RICAVI	318.622	329.952	337.002	340.209	343.481	346.818	359.293	362.765	366.307
USCITE PER COSTI OPERATIVI	(1.268.232)	(1.293.597)	(1.319.469)	(1.345.858)	(1.372.775)	(1.400.231)	(1.428.235)	(1.456.800)	(1.485.936)
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0	0	0	0	0	0	0	0	(90.000)
IVA IN USCITA PER COSTI OPERATIVI	(68.690)	(70.064)	(71.465)	(72.895)	(74.353)	(75.840)	(77.356)	(78.904)	(80.482)
PAGAMENTO/INCASSO IVA A DEBITO/A CREDITO	(249.932)	(259.888)	(265.536)	(267.314)	(269.128)	(270.978)	(281.937)	(283.862)	(285.825)

C - TOTALE GESTIONE OPERATIVA

C - TOTALE GESTIONE OPERATIVA	249.015	277.603	285.301	274.185	262.847	251.282	282.686	270.653	168.381
--------------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

FLUSSO DI CASSA OPERATIVO

FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	249.015	277.603	285.301	274.185	262.847	251.282	282.686	270.653	168.381
----------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

TIR DI PROGETTO PRE TAX
12,28%
VAN DI PROGETTO PRE TAX
€ 1.075.312
PAYPACK PERIOD
8 ANNI

IMPOSTE

IMPOSTE	(70.772)	(70.482)	(80.009)	(82.988)	(80.070)	(77.094)	(74.059)	(84.527)	(81.369)
---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

FLUSSO DI CASSA NETTO

FLUSSO DI CASSA NETTO	178.243	207.122	205.291	191.197	182.777	174.188	208.627	186.126	87.011
------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------

FLUSSO DI CASSA NETTO CUMULATO

FLUSSO DI CASSA NETTO CUMULATO	183.192	390.314	595.605	786.803	969.579	1.143.767	1.352.393	1.538.520	1.625.531
---------------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------