
Accordo tra il Comune di Molinella, Molinella Futura srl e Secif srl, finalizzato alla realizzazione e gestione, da parte di Secif srl, di un impianto crematorio nell'area del cimitero del Comune di Molinella

ACCORDO

TRA

Il Comune di Molinella, di seguito per brevità denominato “il Comune”, con sede in Molinella, Piazza A. Martoni n. 1, codice fiscale n. 00446980377 nella persona del Sig. Bruno Selva, Sindaco pro-tempore, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma in nome per conto ed interesse dell’ente che rappresenta;

La società Molinella Futura srl, di seguito per brevità denominata “MF”, con sede in Molinella, Via Andrea Costa 12, codice fiscale n. 02797611205, nella persona dell’amministratore unico dott. Danilo Fricano, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma in nome per conto ed interesse della società che rappresenta;

E

La società SECIF S.r.l., di seguito per brevità SECIF, con sede in Argenta via Vianelli n. 1, capitale sociale € 35.000,00, iscrizione al Registro Imprese di Ferrara, Codice Fiscale e Partita IVA n. 01565360383, nella persona del Presidente Tumiati Lidiano,

PREMESSO CHE:

MF è la società patrimoniale operativa del Comune di Molinella e si occupa della gestione di servizi di interesse generale per il territorio, fra cui i servizi cimiteriali;

Molinella Futura srl possiede una partecipazione societaria in SECIF srl con lo scopo di garantirsi la necessaria assistenza nello start up del nuovo servizio ed eventualmente il supporto operativo anche nelle successive fasi di gestione del servizio;

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 18.04.2011, il Comune di Molinella ha dato indirizzo a MF per l’espletamento del servizio funerario e cimiteriale anche mediante cremazione;

SECIF srl è una Società pubblica partecipata al 60.45% da SOELIA S.p.a., Società patrimoniale operativa del Comune di Argenta, al 13.95% dal Comune di Portomaggiore, al 9.30% dal Comune di Ostellato, al 4.65% dal Comune di Migliaro, al 4.65% dal Comune di Migliarino e al 7% da Molinella Futura srl, specializzata nella gestione dei servizi cimiteriali attualmente operativa per i comuni di Argenta, Portomaggiore, Migliaro, Migliarino e Ostellato, tutti in provincia di Ferrara;

SECIF srl, a seguito di apposito atto di Molinella Futura srl, gestisce l’attività funeraria e di manutenzione ordinaria dei cimiteri e delle aree pertinenti nel Comune di Molinella;

CONSIDERATO CHE

il Comune di Molinella ha richiesto alla Provincia la disponibilità per costruire un forno crematorio nel proprio territorio e nello specifico all'interno del cimitero nuovo di Molinella capoluogo, per servire prevalentemente il bacino dei comuni della bassa bolognese oltre ai comuni soci di Secif del Ferrarese;

la realizzazione di tale impianto consentirebbe di dare risposta a una esigenza di servizio sul territorio e consentirebbe un miglioramento della qualità, anche in termini di tempistica, dei servizi relativi;

il Comune dispone di un'area che è possibile utilizzare per la realizzazione di un impianto per la cremazione, e inoltre presenta le caratteristiche idonee per la strutturazione delle aree da adibire a sala del commiato e a camera mortuaria;

la realizzazione del suddetto impianto troverebbe utilizzo anche a favore di aree limitrofe non appartenenti al bacino, consentendo di saturare la capacità e abbattere i costi di utilizzo;

la partecipazione nella società SECIF consentirebbe di acquisire le competenze e le risorse necessarie per la realizzazione dell'investimento, senza che questo gravi sul bilancio o su un appesantimento dell'operatività del Comune o di MF;

l'utilizzo di una società partecipata per la realizzazione e gestione di un impianto è coerente con i principi del cd in house providing;

l'effettiva realizzazione dell'opera deve avvenire secondo criteri di trasparenza e non discriminazione, ovvero indicando un bando pubblico per l'esecuzione lavori a cura del soggetto incaricato della realizzazione e gestione;

con delibera provinciale n. 339 del 26.07.2011 è stata data autorizzazione alla realizzazione di un impianto di cremazione nel territorio del comune di Molinella;

Fermo restando che tutto quanto previsto dal presente accordo è subordinato all'approvazione del finanziamento da parte degli istituti di credito.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – RECEPIMENTO DELLE PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo Quadro, di seguito denominato "Accordo".

ART. 2 – OGGETTO

Oggetto dell'accordo è la condivisione delle modalità di realizzazione e gestione, a cura di SECIF, di un impianto crematorio nell'area del cimitero del Comune di Molinella.

Nello specifico SECIF si occuperà della progettazione e della realizzazione del nuovo impianto, nonché della realizzazione di tutti gli impianti e le infrastrutture necessarie per la migliore funzionalità dell'area adibita a cremazione.

L'intervento prevedrà in particolare l'esecuzione di lavori di ristrutturazione nella zona cimiteriale esistente attraverso la riqualificazione e l'adeguamento della struttura esistente presso il cimitero di Molinella capoluogo e la ristrutturazione degli immobili adibiti a camera mortuaria con spazi da destinare ai dolenti (c.d. sala del commiato), e ad area di sosta per esposizione dei defunti.

ART. 3 – OPERE

Gli investimenti da realizzare nell'ambito del presente contratto riguardano nello specifico:

- la realizzazione di un forno crematorio per un valore stimato pari a 680.000,00 euro;
- la realizzazione di una sala dei dolenti-sala del commiato, della struttura tecnica di copertura della sala macchine e zona refrigerata per sosta cadaveri per un valore stimato pari a 420.000,00 euro;
- la realizzazione, attraverso la ristrutturazione degli spazi esistenti, di una camera mortuaria per un valore stimato pari a 360.000,00 euro.
- L'acquisto di attrezzature quali celle frigo e/o impianto di refrigerazione per conservazione salme/cadaveri in sosta di attesa, carrelli elevatori, arredo per sala autoptica e per salette espositive per un valore stimato pari a 100.000,00 euro.

ART. 4 – AREE

Le nuove opere sono realizzate da SECIF, in qualità di soggetto operativo specializzato e partecipato dalla società MF, su area demaniale messa a disposizione dal Comune di Molinella alla società MF nell'ambito del cimitero comunale, denominato Nuovo, e in particolare come da bozza di progetto d'idee, agli atti con prot. n. 14035 del 20.09.2010.

ART. 5 - CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO - REQUISITI AMBIENTALI

Le parti concordano che l'impianto da realizzarsi nell'area cimiteriale del comune di Molinella debba rispettare i seguenti requisiti:

- ambientali: emissioni in atmosfera contenute entro i limiti ammessi dal D.P.R. n.203 del 24.05.88 e al D.M. 12.07.90, dai limiti imposti dalla Regione Emilia Romagna e dalla Provincia.
- acustici: limitazione del livello di rumore e di vibrazioni emesso nell'ambiente sia esterno che interno; tali livelli dovranno essere contenuti entro i limiti fissati dalle

normative vigenti con particolare riguardo ai livelli di esposizione del personale addetto e del pubblico e pertanto la zona tecnologica dovrà essere provvista di insonorizzazione per garantire l'adeguato comfort al pubblico presente nella sala cerimonie.

- sicurezza: garanzia a consentire il monitoraggio continuo dei fumi prodotti dalla combustione e in generale dell'impianto.

ART. 6 - CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO - REQUISITI D'USO

Con riferimento alle proprietà che l'impianto e l'edificio devono possedere in relazione all'uso che ne viene fatto, si specificano i seguenti requisiti:

Requisiti dimensionali morfologici e di funzionalità

- capacità di effettuare la cremazione di almeno 6/8 salme al giorno in due turni lavorativi di 7,5 ore;
- dimensioni di ingombro tali da garantire gli spazi necessari per la manutenzione;
- capacità di calcinare le ceneri in maniera completa, senza residui organici;
- compatibilità con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e con le esigenze estetiche del sito;
- facilità ed immediatezza d'uso con operazioni manuali limitate (processo termico automatizzato) .

Requisiti igienici

- attitudine alla facile pulizia;
- attitudine a non accumulare scorie;
- attitudine a non liberare prodotti sporcanti, inquinati o nocivi;
- attitudine a non generare odori molesti;
- in generale garanzia di decoro nel corso dell'intero processo di cremazione e massima sicurezza di igiene in tutte le sue fasi (dall'introduzione della salma al prelievo delle ceneri).

Requisiti d'affidabilità

- limiti di deformazione per cause termiche
- mantenimento dei parametri qualitativi di funzionamento
- mantenimento dei limiti delle emissioni in atmosfera

Requisiti di gestione e manutenzione

- economicità e razionalità di gestione;
- facilità ed economicità di approvvigionamento materiali di consumo ed energia efficienti;

- consumi di energia primaria contenuti in considerazione degli accorgimenti progettuali relativamente alla configurazione della camera di cremazione ed alla qualità del rivestimento refrattario, che deve consentire un rapido ed uniforme svolgimento del processo di cremazione, con elevata efficienza di combustione;

Requisiti di manutenzione ordinaria:

- facilità ed economicità di reperimento del ricambio di parti soggette ad usura;
- facilità ed economicità delle operazioni di normale manutenzione e riparazione.

Requisiti di manutenzione straordinaria:

- facilità ed economicità delle operazioni di rinnovamento o sostituzione;
- facilità ed economicità delle operazioni di adeguamento o trasformazione.

ART. 7 - CRITERI DI DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI

Il progetto, oltre ad essere conforme alle normative vigenti nelle materie richiamate al punto precedente, terrà conto del fatto che la distribuzione degli spazi dovrà consentire l'esecuzione degli interventi manutentivi ordinari e straordinari sull'impianto di cremazione.

ART. 8 – OBBLIGHI E DIRITTI DEL COMUNE

Il Comune si impegna a :

- mettere a disposizione l'area, come da planimetria allegata alla documentazione agli atti prot. n. 14035 del 20.09.2010, per la realizzazione del nuovo impianto;
- utilizzare, per il tramite della società Molinella Futura, la società Secif per i servizi di gestione della camera mortuaria, dell'impianto di cremazione, nonché dei servizi cimiteriali per l'intera durata del presente contratto;
- dare in comodato d'uso gratuito a Secif srl l'area del cimitero del Comune di Molinella destinata alla realizzazione del nuovo impianto;
- consentire la gestione del suddetto impianto da parte di Secif srl per 25 anni;
- approvare le tariffe per la gestione della camera mortuaria, come da schema allegato A.

Il Comune ha diritto a:

- garantire tariffe agevolate per i cittadini di Molinella, con uno sconto fino al 20% rispetto alle tariffe massime nazionali;

- far realizzare, senza spese a carico del bilancio comunale, nuove opere nell'area del cimitero, e in particolare una sala dei dolenti-sala del commiato, una struttura tecnica di copertura della sala macchine, una zona refrigerata per sosta cadaveri e la realizzazione una camera mortuaria. Tutte le opere realizzate sul territorio del comune di Molinella sono da considerarsi in concessione al gestore dei servizi e saranno riscattate a valore nullo alla scadenza del periodo di affidamento e al valore netto contabile in caso di riscatto anticipato;
- ottenere la gestione da parte di Secif, senza ulteriori costi a proprio carico, dei servizi connessi alla camera mortuaria.

ART. 9 - OBBLIGHI E DIRITTI DI SECIF

La società Secif srl. si impegna a:

- realizzare l'impianto e le opere di cui all'art. 3 del presente contratto, subordinatamente all'ottenimento del finanziamento da parte dell'istituto di credito.
- garantire tariffe agevolate per i cittadini di Molinella, con uno sconto fino al 20% rispetto alle tariffe massime nazionali;
- svolgere, per tutto il periodo di durata della presente convenzione e per il tramite della società Molinella Futura srl, i servizi cimiteriali di cui al contratto stipulato con la società suddetta in data 4.04.2008, integrandolo con la previsione della cremazione ed attività collegate descritte in precedenza, per l'importo annuale pari ad euro 21.980 + Iva di legge;
- restituire, a valore residuo pari a zero, le opere realizzate alla scadenza del contratto di concessione o, in caso di riscatto anticipato, a valore contabile netto residuo;
- gestire senza ulteriori costi per il Comune di Molinella i servizi connessi alla camera mortuaria sulla base delle tariffe approvate dal Comune;
- prevedere in caso di miglioramento nella gestione rispetto a quanto previsto nel Piano Economico Finanziario, e in particolare in caso di revisione delle tariffe ai cittadini, raggiungimento di economie di scala nella gestione, miglioramento complessivo dell'autocopertura del servizio, una revisione dei corrispettivi per la gestione dei servizi a favore della società Molinella Futura e del comune di Molinella;
- prevedere che, in caso di ribassi d'asta o altri risparmi rispetto alle opere complessivamente appaltate relativamente alla realizzazione di una sala dei

dolenti-sala del commiato e della camera mortuaria, il 50% di tali risparmi ricadano in forma di riduzione pro quota dei corrispettivi annuali per la gestione dei servizi a favore della società Molinella Futura e del comune di Molinella;

- riconoscere a Molinella Futura, in caso di superamento dei ricavi preventivati per uno scostamento pari al 25%, un corrispettivo pari al 2,5% del margine operativo lordo di settore.

ART. 10 - OBBLIGHI E DIRITTI DI MOLINELLA FUTURA

La società Molinella Futura si assume il compito di operare il coordinamento e controllo delle attività svolte da Secif sul territorio del Comune.

Eventuali attività di manutenzione o gestione dell'impianto, per cui si può richiedere l'intervento diretto della società Molinella Futura, saranno di volta in volta concordate fra le parti con previsione dei relativi corrispettivi.

ART. 11 – GARANZIE

Se necessario ai fini dell'ottenimento di un finanziamento funzionale alla realizzazione delle opere oggetto del presente accordo Secif si impegna a richiedere alla società SOELIA spa, socio di maggioranza la sottoscrizione di adeguate garanzie fidejussorie, corrispondendo, a titolo di riconoscimento, fino al 2% annuo sull'importo finanziato per tutta la durata del mutuo.

ART. 12 – DURATA

Il presente accordo ha durata di 25 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione.

ART. 13 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente contratto non può essere ceduto.
2. Le parti convengono che la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, sarà soggetta a registrazione solo in caso d'uso con spese a carico della parte che la richiede. Le parti convengono altresì che ogni altro onere conseguente alla sottoscrizione del presente atto sarà sostenuto da Secif.
3. Per quant'altro non previsto nella presente convenzione si farà riferimento alla normativa vigente in materia ed alle disposizioni del codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

Per il Comune di Molinella, Sindaco, (_____)

Per la Molinella Futura Srl, AMMINISTRATORE DELLA SOCIETA',
(_____)

Per la Secif Srl, PRESIDENTE DELLA SOCIETA', (_____)

ALLEGATO A: Tariffe camera mortuaria

ALLEGATO B: Business Plan impianto crematorio

Allegato A

TARIFFE CAMERA MORTUARIA	
Istruttoria Amm.va	€ 140,00
Ricevimento Salma giornaliero	€ 70,00
Ricevimento Salma notturno	€ 90,00
Vestizione	€ 125,00
Utilizzo Locali vestizione	€ 100,00
verifiche di legge (chiusura feretro,diritto comm.ne)	€ 180,00

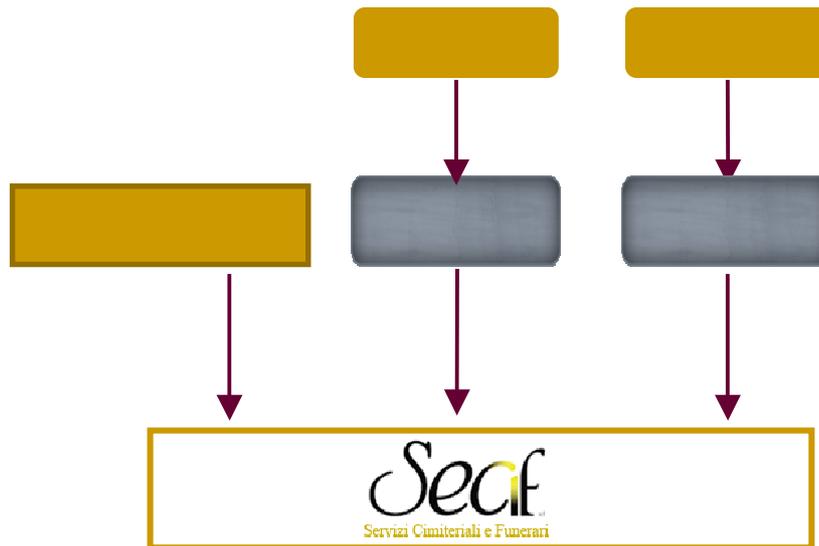
Allegato B

Business plan
PER LA COSTRUZIONE
DI UN IMPIANTO DI CREMAZIONE
SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI MOLINELLA

Premessa

- In questo documento si presenta il business plan relativo alla costruzione e gestione di un impianto crematorio, allo scopo di valutarne la sostenibilità economica e finanziaria.
- Si ipotizza che l'investimento venga avviato e concluso nell'anno 2012.
- Con riferimento ai dati relativi ai ricavi, si tratta di informazioni riguardanti le effettive prestazioni oggi richieste alla società Secif, per cui si parte da un dato "reale" di domanda di mercato.

I SOGGETTI



LE OPERE

OPERE AL LORDO DI IVA (CHE RAPPRESENTEREBBE UN CREDITO RECUPERABILE) E AL LORDO DI RIBASSI D'ASTA

Cimiteri	
Forno crematorio - impianto tecnologico	780.000,00
Camera mortuaria	360.219,60
Sala del commiato	420.002,04
TOTALE	1.560.221,64

Business plan

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
A	VALORE DELLA PRODUZIONE															
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni															
a	cremazione salme	156.070	193.184	200.983	208.974	214.633	220.929	225.803	234.471	242.276	245.911	265.061	269.037	273.073	288.717	293.048
b	cremazione resti	66.615	92.728	98.040	139.315	141.405	102.519	104.056	105.617	107.201	108.800	110.442	112.098	104.677	106.247	107.841
c	altri	6.806	7.000	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200
d	cremazione salme fuori zona	28.549	120.740	147.061	174.145	202.008	230.668	234.128	237.840	241.204	272.025	276.105	280.247	312.898	312.589	322.353
e	cremazione resti fuori zona	15.226	77.275	98.040	99.511	101.003	143.526	145.679	147.864	171.522	174.095	176.706	179.357	182.047	184.778	187.550
f	camera mortuaria	77.453	77.453	77.450	77.450	77.450	77.450	77.450	77.450	77.450	77.450	77.450	77.450	77.450	77.450	77.450
totale A	Totale valore della produzione	350.716	568.374	628.775	706.594	743.700	782.291	794.316	810.242	846.854	885.490	912.964	925.389	957.343	981.982	995.442
B	COSTI DELLA PRODUZIONE															
6	Per materie prime	9.045	16.350	18.150	20.550	21.375	22.215	22.260	22.410	23.280	24.030	24.450	24.450	24.900	25.200	25.200
a	lume diatermie	9.045	16.350	18.150	20.550	21.375	22.215	22.260	22.410	23.280	24.030	24.450	24.450	24.900	25.200	25.200
7	Per servizi	107.615	142.700	183.990	240.590	243.250	246.050	246.200	246.700	249.600	252.100	253.500	253.500	255.000	256.000	256.000
a	utenza gas	13.115	32.700	48.400	68.500	71.250	74.050	74.200	74.700	77.600	80.100	81.500	81.500	83.000	84.000	84.000
b	utenza energia elettrica	2.500	5.000	6.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
c	altre utenze	4.000	7.000	8.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
d	manutenzione fabbricati	2.000	2.000	4.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
e	manutenzione impianti	10.000	10.000	15.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
f	speciali	2.000	5.000	10.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
g	contratti di assistenza	3.000	3.500	5.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
h	compensi a terzi	3.000	5.000	10.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
i	pubblicità	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
l	assicurazioni	2.000	5.000	10.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
m	spese telefoniche	1.000	1.500	1.500	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
n	stampati e cancelleria	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
o	formazione	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
p	utenza internet	1.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
q	spese diverse	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
r	camera mortuaria	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000
s	Per il pagamento di beni di terzi	4.000	5.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
t	Per il personale	85.000	170.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
10	Ammortamenti e svalutazioni	42.070	81.640	81.640	81.640	81.640	81.640	81.640	81.640	81.640	81.640	81.640	81.640	81.640	81.640	81.640
11	Oneri di gestione	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
totale B	Totale costi della produzione	257.730	425.690	493.690	552.690	556.265	559.905	560.100	560.750	564.520	567.770	569.590	569.590	571.540	572.840	572.840
A-B	PRODUZIONE	92.986	142.684	135.085	153.904	187.435	222.386	234.216	249.492	282.334	317.720	343.374	355.799	385.803	409.142	422.602
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI															
17	Interessi e altri oneri finanziari	-132.600	-127.117	-121.277	-115.057	-108.434	-101.380	-93.867	-85.866	-77.345	-68.270	-58.605	-48.312	-37.350	-25.675	-13.242
a	Imprese controllanti	31.200,00	28.900,75	28.535,72	27.072,34	25.133,63	23.953,03	22.906,33	20.203,74	18.198,77	16.953,48	13.769,40	11.367,41	8.708,18	6.041,22	3.115,58
b	di altro -ve banche	-101.400	-97.207	-92.741	-87.985	-83.301	-77.526	-71.781	-65.662	-59.146	-52.285	-44.816	-36.944	-28.642	-19.634	-10.126
totale C	Totale proventi e oneri finanziari	-132.600	-127.117	-121.277	-115.057	-108.434	-101.380	-93.867	-85.866	-77.345	-68.270	-58.605	-48.312	-37.350	-25.675	-13.242
22	RSULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-39.614	15.567	13.808	38.847	79.001	121.006	140.349	163.626	204.990	249.450	284.769	307.487	348.453	383.467	409.360
23	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO															
a	Imposte e tasse - IVP	6.941	7.237	8.338	8.315	10.881	12.519	13.274	14.181	15.795	17.520	18.906	19.792	21.380	22.758	23.788
b	Imposte sul reddito d'esercizio	0	4.203	3.728	10.489	21.338	32.872	37.894	44.179	50.347	57.252	78.884	83.072	94.012	103.636	110.577
totale	totale imposte	6.941	11.440	12.067	18.804	32.219	45.191	51.168	58.361	71.142	84.880	95.794	102.814	115.472	126.291	134.292
23	UTILI DELL'ESERCIZIO	-46.556	4.127	1.741	19.043	46.790	75.815	89.181	105.266	133.848	164.570	188.976	204.674	232.981	257.176	275.068

Analisi dei flussi di cassa

simulazione gestione ordinaria	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
flusso netto gest corrente (ricavi - costi operativi)	96.914	182.974	176.123	188.668	211.350	234.981	242.602	252.568	274.634	298.416
rimborso prestiti - rata mutuo (of-ekap)	- 165.910	- 165.910	- 165.910	- 165.910	- 165.910	- 165.910	- 165.910	- 165.910	- 165.910	- 165.910
iva a debito (stima)	73.650	113.675	125.755	141.319	148.740	156.458	158.863	162.048	169.371	177.098
iva a credito (stima)	- 27.439	- 34.810	- 42.410	- 54.210	- 54.925	- 55.653	- 55.692	- 55.822	- 56.576	- 57.226
flusso di cassa della gestione ordinaria	- 22.785	95.929	93.557	109.867	139.254	169.876	179.863	192.884	221.518	252.378
simulazione gestione investimenti										
mutuo forno	1.560.000									
pagamento sal netto iva	- 1.356.714									
IVA A CREDITO STIMATA	- 203.507									
IVA A CREDITO COMPENSATA - stima	23.941	45.440	52.067							
IVA A DEBITO VERSATA (recuperabile e con nuovi investimenti)					- 335.680	- 93.815	- 103.171	- 106.226	- 112.795	- 119.872
flusso di cassa della gestione investimenti	23.720	45.440	52.067		- 335.680	- 93.815	- 103.171	- 106.226	- 112.795	- 119.872
totale flusso di cassa annuo: ordin. + straordin.	935	141.369	145.624	- 225.813	45.439	69.071	76.692	86.658	108.724	132.506
flusso di cassa complessivo cumulato	935	142.304	287.928	62.115	107.554	176.625	253.316	339.974	448.698	581.204