



---

## SINTESI DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

RELATIVA ALLA GESTIONE DEL PUNTO DI RISTORO CON BAR E TAVOLA CALDA PRESSO

L'ISTITUTO D'ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE

“GIOVANNI FALCONE” DI LOANO

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

---





## 2 – CONTO ECONOMICO SCALARE

RICAVI DEL PERIODO			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ricavi BAR	C	10%	104.000	105.040	119.352	133.939	135.279	136.631	137.998	139.378
Ricavi TAVOLA CALDA	C	10%	56.000	56.560	64.266	72.121	72.842	73.571	74.306	75.049
			0	0	0	0	0	0	0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0
CONTRIBUTO PUBBLICO			0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE RICAVI</b>			<b>160.000</b>	<b>161.600</b>	<b>183.618</b>	<b>206.060</b>	<b>208.121</b>	<b>210.202</b>	<b>212.304</b>	<b>214.427</b>
COSTI DEL PERIODO			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Stipendi Lordi	9	FC								
Contributi a carico ditta	9	FC								
TFR	9	FC								
Premi INAIL	10	FC								
Manutenzioni ordinarie	14	22%								
Spese per Co.Co.Co.	7	FC								
Contributi per Co.Co.Co.	7	FC								
Utenze ENERGIA ELETTRICA	7	22%								
Utenze ACQUA	7	22%								
Utenze GAS	7	22%								
Spese consumo varie	6	22%								
Spese servizi vari	7	22%								
Consulenze amministrative, tecniche e legali	7	22%								
Merci per gestione bar	7	10%								
Merci per gestione ristorazione	6	10%								
Oneri diversi di gestione	6	FC								
Canone concessorio	6	FC								
TARI	14	FC								
Imposte e tasse varie	14	FC								
Sopravvenienze Passive	14	FC								
IVA INDETRAIBILE	14									
<b>TOTALE COSTI</b>			<b>-159.243</b>	<b>-161.371</b>	<b>-163.538</b>	<b>-165.744</b>	<b>-167.990</b>	<b>-170.276</b>	<b>-172.604</b>	<b>-174.975</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>			<b>757</b>	<b>229</b>	<b>20.080</b>	<b>40.317</b>	<b>40.131</b>	<b>39.926</b>	<b>39.700</b>	<b>39.452</b>
GESTIONE EXTRACARATTERISTICA			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Accantonamento per rischi	-									
Accantonamento Fondo Svalutazione Crediti	-									
Ammortamenti beni materiali	-									
Ammortamenti beni immateriali	-									
<b>SALDO GESTIONE EXTRACARATTERISTICA</b>			<b>-6.827</b>	<b>-6.827</b>	<b>-6.827</b>	<b>-6.827</b>	<b>-6.827</b>	<b>-6.827</b>	<b>-6.827</b>	<b>-6.827</b>
GESTIONE FINANZIARIA			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Interessi su mutui	-									
Oneri finanziari diversi	-									
Proventi finanziari diversi	+									
<b>SALDO GESTIONE FINANZIARIA</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
GESTIONE STRAORDINARIA			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Sopravvenienze passive	-									
Sopravvenienze attive	+									
<b>SALDO GESTIONE STRAORDINARIA</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>			<b>-6.069</b>	<b>-6.598</b>	<b>13.254</b>	<b>33.490</b>	<b>33.305</b>	<b>33.099</b>	<b>32.873</b>	<b>32.625</b>
Imposte IRAP										
Imposte IRES										
<b>RISULTATO NETTO</b>			<b>-7.956</b>	<b>-8.474</b>	<b>7.428</b>	<b>22.029</b>	<b>21.887</b>	<b>21.495</b>	<b>21.324</b>	<b>21.137</b>

### 3 – CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ricavi BAR	104.000	105.040	119.352	133.939	135.279	136.631	137.998	139.378
Ricavi TAVOLA CALDA	56.000	56.560	64.266	72.121	72.842	73.571	74.306	75.049
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
CONTRIBUTO PUBBLICO	0	0	0	0	0	0	0	0
VALORE DELLA PRODUZIONE A	160.000	161.600	183.618	206.060	208.121	210.202	212.304	214.427
Spese per Co.Co.Co.								
Contributi per Co.Co.Co.								
Manutenzioni ordinarie								
Utenze ENERGIA ELETTRICA								
Utenze ACQUA								
Utenze GAS								
Spese consumo varie								
Spese servizi vari								
Consulenze amministrative, tecniche e legali								
Merci per gestione bar								
Merci per gestione ristorazione								
Oneri diversi di gestione								
Canone concessorio								
TARI								
Imposte e tasse varie								
Sopravvenienze Passive								
IVA INDETRAIBILE								
COSTI DELLA PRODUZIONE B	-104.800	-106.656	-108.549	-110.480	-112.450	-114.459	-116.508	-118.598
VALORE AGGIUNTO VA A - B	55.200	54.944	75.069	95.580	95.671	95.743	95.796	95.829
MARGINE OPERATIVO LORDO MOL	757	229	20.080	40.317	40.131	39.926	39.700	39.452
EARNINGS BEFORE INTERESTS, TAXES DEPRECIATION A EBITDA	757	229	20.080	40.317	40.131	39.926	39.700	39.452
<i>Ammortamenti immobilizzazioni materiali</i>								
<i>Ammortamenti immobilizzazioni immateriali</i>								
REDDITO OPERATIVO EBIT	-6.069	-6.598	13.254	33.490	33.305	33.099	32.873	32.625
NET OPERATING PROFIT AFTER TAXES NOPAT	-7.956	-8.474	7.428	22.029	21.887	21.495	21.324	21.137
RISULTATO NETTO	-7.956	-8.474	7.428	22.029	21.887	21.495	21.324	21.137

## 4 – RENDICONTO FINANZIARIO

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
<b>NET OPERATING PROFIT AFTER TAXES</b>		<b>NOPAT</b>	-7.956	-8.474	7.428	22.029	21.887	21.495	21.324	21.137
<b>AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI</b>	Ammortamenti Beni Materiali	+								
	Ammortamenti Beni Immateriali	+								
	Accantonamenti	+								
<b>FLUSSO CASSA OPERATIVO LORDO</b>										
<b>FLUSSI IVA</b>	IVA su vendite	+								
	IVA su acquisti	-								
	IVA indebitabile già sottratta in NOPAT	+								
	Versamento Saldo IVA	-								
<b>VARIAZIONI CCN</b>	Variazioni di CCN	- / +								
<b>VARIAZIONI TFR</b>	TFR accantonato	+								
	TRF utilizzato	-								
<b>FLUSSO CASSA OPERATIVO CORRENTE</b>		<b>FCGC</b>								
<b>CAPEX</b>	Uscite per investimenti	-								
	Entrate per disinvestimenti	+								
<b>FLUSSO DI CASSA OPERATIVO (flussi unlevered)</b>		<b>FCFO</b>	-54.973	-1.365	18.204	34.490	28.670	28.508	28.095	27.902
<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>	Proventi finanziari diversi	+								
	Oneri finanziari diversi	-								
<b>GESTIONE STRAORDINARIA</b>	Sopravvenienze passive	-								
	Sopravvenienze attive	+								
<b>GESTIONE FINANZIAMENTI</b>	Risorse proprie (Equity)	+								
	Finanziamenti Soci	+								
	Finanziamenti Terzi (Debt)	+								
<b>FLUSSO DI CASSA AL SERVIZIO DEL DEBITO</b>		<b>FCFD</b>	6.527	-1.365	18.204	34.490	28.670	28.508	28.095	27.902
<b>SERVIZIO DEL DEBITO</b>	Scudo Fiscale del debito	+								
	Rimborso Finanziamenti Soci	-								
	Rimborso Finanziamenti Terzi	-								
	Interessi su Mutui	-								
<b>FLUSSO DI CASSA PER AZIONISTI</b>		<b>FCFE</b>	6.527	-1.365	18.204	34.490	28.670	28.508	28.095	27.902
<b>FLUSSI AZIONISTI</b>	Restituzione Equity	-								
	Dividendo distribuito	-								
<b>FLUSSO DI CASSA NETTO</b>			6.527	-1.365	18.204	34.490	28.670	28.508	28.095	27.902
<b>SALDO CASSA</b>			6.527	5.163	23.366	57.857	86.527	115.035	143.131	171.033

## 5 – DISCOUNT PAYBACK PERIOD

<i>FCI</i>	<b>61.500</b>
$\frac{FCGC_t}{(1+i)^t}$	<b>92.336</b>
<i>n</i>	<b>8</b>
<i>i</i>	<b>11,04%</b>

$$DPBP = \frac{FCI}{\frac{FCGC_t}{(1+i)^t}} = 5,33 = 5 \text{ anni e } 3 \text{ mesi}$$

## 6 – DETERMINAZIONE DEL COSTO DEL CAPITALE PROPRIO

	<i>Attività in Concessione</i>	<i>Industry Name from Damodaran</i>	<i>FATTURATO</i>	<i>K<sub>e</sub></i>	<i>Ponderazione</i>	<i>K<sub>e</sub> Ponderato</i>
<b>Business 1</b>	<i>Punto di ristoro e Bar</i>	<i>Restaurant/Dining</i>	160.000,00	11,04%	1,00	11,04%
<b>Business 2</b>					0,00	0,00%
			160.000,00	<i>K<sub>e</sub> (Costo Equity)</i>		11,04%

## 7 – INDICI DI FATTIBILITÀ

<b>E</b> (Valore Equity)	61.500,00
<b>D</b> (Valore Indebitamento)	0,00
<b>D / (D + E)</b> (Rapporto debito)	0,00
<b>E / (D + E)</b> (Rapporto equity)	1,00
<b>K<sub>e</sub></b> (Costo Equity)	11,04%
<b>K<sub>d</sub></b> (Costo Debito)	0,00%
<b>t</b> (Aliquota media fiscale)	24,27%
<b>(1 - t)</b> (Scudo fiscale)	75,73%

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

<b>WACC</b> <small>WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL</small>	11,04%
---	--------

$$VAN_{PROGETTO} = \frac{FCFO_t}{(1 + WACC)^t}$$

<b>VAN</b> <small>PROGETTO</small>	43.150,95
------------------------------------	-----------

$$VAN_{AZIONISTA} = \frac{FCFE_t}{(1 + K_e)^t}$$

<b>VAN</b> <small>AZIONISTA</small>	98.538,64
-------------------------------------	-----------

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

<b>TIR</b> <small>PROGETTO</small>	29,06%
------------------------------------	--------

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

<b>TIR</b> <small>AZIONISTA</small>	
-------------------------------------	--