

# COMUNE DI CARRARA

## PROVINCIA DI MASSA CARRARA

### PIANO DI COLTIVAZIONE CAVE "GALLERIA FANTISCRITTI" N. 87 E "FANTISCRITTI B" N. 92



REDATTA AI SENSI DELLA L.R. 10/10 E L.R. 35/15

ESERCENTE:

Consorzio "Le Gallerie di Fantiscritti"

TITOLO:

PROGRAMMA ECONOMICO  
FINANZIARIO DI COPERTURA  
DEGLI INVESTIMENTI

IL TECNICO:

Dott. Ing. Massimo Gardenato  
ingegnere minerario



TAV.:

DATA:

MAGGIO 2026

FILE:

RelTec\_26



via G.Pascoli, 44 55032 Castelnuovo Garf.na (LU) - via di Turigliano, 24a 54033 Carrara (MS)  
Tel. 0585 093077 e e-mail: studio@rocnnet.net



## PROGRAMMA ECONOMICO FINANZIARIO DI COPERTURA DEGLI INVESTIMENTI

### Premessa

La presente relazione è stata redatta a supporto della Verifica di assoggettabilità a Via per il piano di coltivazione delle cave “Galleria Fantiscritti” n.87 e “Fantiscritti B” n. 92 site nel bacino estrattivo di Fantiscritti presentato dal Consorzio denominato “Le Gallerie di Fantiscritti”.

In allegato, ai sensi dell’Art.17 c.1 lett. i) della L.R. 35.15 si riporta il Piano Economico Finanziario delle Società relativo alle cave esercite, all’interno del quale, oltre alle premesse metodologiche e organizzative di carattere generale sono riportati:

- Gestione operativa **ricavi**
- Gestione operativa **costi**
- progetto di interesse generale art. 21 Regolamento, compartecipato.

Carrara, Maggio 2026

Il Tecnico  
Dott. Ing. Massimo Gardenato



**ALLEGATO I**  
**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO - CAVA N. 87**

---

**COMMITTENTE:** Consorzio "Le Gallerie di Fantiscritti"  
**OGGETTO:** Piano economico finanziario – cave Galleria Fantiscritti n. 87 e Fantiscritti B n. 92  
**DATA:** Maggio 2026

**SOCIETA' FANTISCRITTI S.P.A. - C.F. 00242450450 - CAVA N 87 - "GALLERIA FANTISCRITTI"**

Prospetto temporale	
Periodo in anni previsto fino al rilascio della concessione	
Anno di inizio fase di investimento	0
Durata in anni della fase di investimento (max 10 anni)	0
Anno di fine investimento	ott-23
Anno di inizio gestione	nov-23
Durata in anni della fase di gestione (max 25 anni)	18
Anno di fine gestione	ott-41
Anno di fine ammortamento	2041
Anni di vita utile del progetto stimati oltre fine esercizio	0

Fonti di finanziamento	Euro	Cesto (%)		
Capitale pubblico				
Capitale privato				
		Tasse-interesse-finanziamento (TAN)	Anni-rimborso-finanziamento	Anno-fine-rimborso-finanziamento
Finanziamento bancario 1				
Finanziamento bancario 2				
Totale				

Spese di investimento (valori in euro correnti per anno di investimento)	Totale	Anni di investimento																		
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Opere Civili	- €																			
Opere di sistemazione (morfologiche, vegetazionali e monitoraggi)	- €	- €																		
Impianti e macchinari	1000000 €	1000000 €																		
Espropri/Acquisto terreni o fabbricati	- €																			
Progettazione/Spese Tecniche	- €																			
Altro	- €																			
Imprevisti	-																			
<b>Totale</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>1.000.000,00</b>																		

**Soc. FANTISCRITTI S.p.A.**  
 Via Aurelia, 351 - 19034 LUNI (SP)  
 Cod. Fisc. 00242450450  
 Part. IVA 00802500116

**SOCIETA' FANTISCRITTI S.P.A. - C.F. 00242450450 - CAVA N 87 - "GALLERIA FANTISCRITTI"**

**ATTENZIONE: È OBBLIGATORIO COMPILARE ALMENO UN PROSPETTO DEI RICAVI RELATIVO ALLA VENDITA DI UN PRODOTTO DELLA FASE DI ESTRAZIONE.**

VALORI IN EURO	01/01/2023 31/10/2023	01/11/2023 31/10/2024	01/11/2024 31/10/2025	01/11/2025 31/10/2026	01/11/2026 31/10/2027	01/11/2027 31/10/2028	01/11/2028 31/10/2029	01/11/2029 31/10/2030	01/11/2030 31/10/2031	01/11/2031 31/10/2032	01/11/2032 31/10/2033	01/11/2033 31/10/2034	01/11/2034 31/10/2035	01/11/2035 31/10/2036	01/11/2036 31/10/2037	01/11/2037 31/10/2038	01/11/2038 31/10/2039	01/11/2039 31/10/2040	01/11/2040 31/10/2041
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Marmo in blocco o semiblocco (ton)																			
Quantità autorizzata - TON		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	3.000	3.000	3.000
Domanda (unità - TON)		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	3.000	3.000	3.000
Prezzo medio unitario €		139,32	139,32	139,32	139,32	139,32	139,32	139,32	139,32	139,32	139,32	139,32	139,32	139,32	139,32	139,32	139,32	139,32	139,32
Ricavi €		417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960

**Soc. FANTISCRITTI S.p.A.**  
 Via Aurelia, 351 - 19034 LUNI (SP)  
 Cod. Fisc. 00242450450  
 Part. IVA 00802500116

**SOCIETA' FANTISCRITTI S.P.A. - C.F. 00242450450 - CAVA N 87 - "GALLERIA FANTISCRITTI"**

	01/01/2023 - 31/10/2023	01/11/2023 - 31/10/2024	01/11/2024 - 31/10/2025	01/11/2025 - 31/10/2026	01/11/2026 - 31/10/2027	01/11/2027 - 31/10/2028	01/11/2028 - 31/10/2029	01/11/2029 - 31/10/2030	01/11/2030 - 31/10/2031	01/11/2031 - 31/10/2032	01/11/2032 - 31/10/2033	01/11/2033 - 31/10/2034	01/11/2034 - 31/10/2035	01/11/2035 - 31/10/2036	01/11/2036 - 31/10/2037	01/11/2037 - 31/10/2038	01/11/2038 - 31/10/2039	01/11/2039 - 31/10/2040	01/11/2040 - 31/10/2041
FASE ESTRAZIONE - VALORI IN EURO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>Costi del personale</b>		- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04	- 122.003,04
<b>Costi per materie prime e materiali di consumo</b>		- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30	- 40.426,30
<b>Costi per servizi</b>		- 26.646,00	- 26.646,00	- 26.646,00	- 26.646,00	- 26.646,00	- 26.646,00	- 26.646,00	- 26.646,00	- 26.646,00	- 26.646,00	- 26.646,00	- 26.646,00	- 26.646,00	- 26.646,00	- 26.646,00	- 26.646,00	- 26.646,00	- 51.646,00
<b>Oneri diversi di gestione</b>		- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60	- 1.397,60
<b>Manutenzioni ordinarie</b>		- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37	- 6.560,37
<b>Manutenzioni straordinarie</b>		- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58	- 4.373,58
<b>Costi per godimento beni di terzi (leasing e noleggi)</b>		-	-	-	-	-	-	- 30.000,00	- 30.000,00	- 30.000,00	- 30.000,00	- 30.000,00	- 30.000,00	- 30.000,00	- 30.000,00	- 30.000,00	- 30.000,00	- 30.000,00	- 30.000,00
<b>Contributo di estrazione</b>		- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00	- 41.790,00
<b>Canone Concessorio</b>		- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00	- 20.910,00
<b>TOTALE</b>		- 264.106,89	- 264.106,89	- 264.106,89	- 264.106,89	- 264.106,89	- 264.106,89	- 294.106,89	- 294.106,89	- 294.106,89	- 294.106,89	- 294.106,89	- 294.106,89	- 294.106,89	- 294.106,89	- 294.106,89	- 294.106,89	- 294.106,89	- 319.106,89

**Soc. FANTISCRITTI S.p.A.**  
 Via Aurella, 351 - 19034 LUMI (SP)  
 Cod. Fisc. 00242450450  
 Part. IVA 00802500116

**SOCIETA' FANTISCRITTI S.P.A. - C.F. 00242450450 - CAVA N 87 - "GALLERIA FANTISCRITTI"**

VALORI IN EURO	01/01/2023 31/10/2023	01/11/2023 31/10/2024	01/11/2024 31/10/2025	01/11/2025 31/10/2026	01/11/2026 31/10/2027	01/11/2027 31/10/2028	01/11/2028 31/10/2029	01/11/2029 31/10/2030	01/11/2030 31/10/2031	01/11/2031 31/10/2032	01/11/2032 31/10/2033	01/11/2033 31/10/2034	01/11/2034 31/10/2035	01/11/2035 31/10/2036	01/11/2036 31/10/2037	01/11/2037 31/10/2038	01/11/2038 31/10/2039	01/11/2039 31/10/2040	01/11/2040 31/10/2041
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>Analisi della redditività finanziaria</b>																			
<b>RICAVI 1</b>	7.523.280	-	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960
<b>RICAVI 2</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE RICAVI</b>	7.523.280	-	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960
<b>COSTI FASE 1 (ESTRAZIONE)</b>	- 5.138.924	-	- 264.107	- 264.107	- 264.107	- 264.107	- 264.107	- 264.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 319.107
<b>COSTI FASE 2</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE COSTI</b>	- 5.138.924	-	- 264.107	- 264.107	- 264.107	- 264.107	- 264.107	- 264.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 294.107	- 319.107
<b>Margine Operativo Lordo</b>	2.384.356	-	153.853	153.853	153.853	153.853	153.853	153.853	123.853	123.853	123.853	123.853	123.853	123.853	123.853	123.853	123.853	123.853	98.853
<i>Rata ammortamento</i>	- 900.000	-	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000
<i>per memoria: Reddito operativo</i>	1.484.356	-	103.853	103.853	103.853	103.853	103.853	103.853	73.853	73.853	73.853	73.853	73.853	73.853	73.853	73.853	73.853	73.853	48.853
<i>per memoria: Reddito operativo al netto degli oneri finanziari</i>	1.484.356	-	103.853	103.853	103.853	103.853	103.853	103.853	73.853	73.853	73.853	73.853	73.853	73.853	73.853	73.853	73.853	73.853	48.853
<b>Imposte sul reddito netto operativo</b>	- 472.070	-	- 32.871	- 32.871	- 32.871	- 32.871	- 32.871	- 24.225	- 24.225	- 24.225	- 24.225	- 24.225	- 24.225	- 24.225	- 24.225	- 24.225	- 24.225	- 24.225	- 17.020
<b>Flusso di Cassa Operativo Netto</b>	1.912.286	-	120.982	120.982	120.982	120.982	120.982	129.628	99.628	99.628	99.628	99.628	99.628	99.628	99.628	99.628	99.628	99.628	81.833
<b>Variazione del CCN</b>	168.927	-	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385
<b>Flusso di cassa della Gestione</b>	2.081.213	-	130.367	130.367	130.367	130.367	130.367	139.013	109.013	109.013	109.013	109.013	109.013	109.013	109.013	109.013	109.013	109.013	91.218
<b>Costo totale investimento</b>	- 1.000.000	- 1.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Valore residuo finale</b>	100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.000
<b>Flusso di Cassa Finanziario Netto</b>	1.181.213	- 1.000.000	130.367	130.367	130.367	130.367	130.367	139.013	109.013	109.013	109.013	109.013	109.013	109.013	109.013	109.013	109.013	109.013	191.218

**Soc. FANTISCRITTI S.p.A.**  
 Via Aurelia, 351 - 19034 LUNI (SP)  
 Cod. Fisc. 00242450450  
 Part. IVA 00802500116

# SOCIETA' FANTISCRITTI S.P.A. - C.F. 00242450450 - CAVA N 87 - "GALLERIA FANTISCRITTI"

Inquadramento intervento	
Anni di durata del progetto (costruzione + gestione)	18
Costo totale investimento (€)	1.000.000,00
Investimento medio annuo (€)	

Ipotesi finanziarie	Costo (%)
Capitale Privato (Equity)	8,00%
Finanziamento Bancario-1	1,00%
Finanziamento Bancario-2	0,00%

Prospetto Fonti-Impieghi					
Impieghi	Euro	%	Fonti	Euro	%
Opere Civili	-	0,0%	Capitale Privato (Equity)	0-€	#DIV/0!
Opere di sistemazione (morfologiche, vegetazionali e monitoraggi)	-	0,0%	Contributi pubblici in c/e	0-€	#DIV/0!
Impianti	1.000.000,000	92,7%	Finanziamento Bancario	0-€	#DIV/0!
Espropri/Acquisto terreni o fabbricati	-	0,0%	di cui		
Progettazione/Spese Tecniche	-	0,0%	Finanziamento Bancario-1	0-€	0,0%
Altro	-	0,0%	Finanziamento Bancario-2	0-€	0,0%
Imprevisti	-	0,0%			
Manutenzioni straordinarie negli anni di esercizio	78.724,453	7,3%			
Fideiussione/garanzie per ripristino		0,0%			
Costo totale investimento	1.078.724,45 €	100%	Totale finanziamenti	0-€	#DIV/0!

Ipotesi Domanda	Media degli anni di gestione		
	Quantità	Prezzo	Ricavi
Prodotti (unità di misura): Marmo in blocco o semiblocco (ton)	3000 €	139 €	417960 €
...			
...			
<b>TOTALE</b>	<b>3000 €</b>		<b>417960 €</b>

Costi di Gestione	Media degli anni di gestione (Voci di sintesi)					
	Personale	Materie prime e Mat di cons.	Manutenzioni ordinarie	Canone concessorio	Altri costi	Totale
Fasi di lavorazione: Estrazione	-122003 €	-40426 €	-6560 €	-20910 €	-95596 €	-285496 €
<b>TOTALE</b>	<b>-122003 €</b>	<b>-40426 €</b>	<b>-6560 €</b>	<b>-20910 €</b>	<b>-95596 €</b>	<b>-285496 €</b>

Indici di redditività finanziaria		
Tasso di sconto per il calcolo del VAN (%)	TASSO STANDARD	WACC (Weighted-Average-Capital-Cost)
	6,0%	-
TIR Finanziario (%)	10,11%	
VAN Finanziario (Euro)	302.124	
VA investimento (Euro)	943.396	
VA gestione (Euro)	1.212.469	
Indice di redditività operativa (valore scalare)	1,29	

**Soc. FANTISCRITTI S.p.A.**  
 Via Aurelia, 351 - 19034 LUNI (SP)  
 Cod. Fisc. 00242450450  
 Part. IVA 00802500116

**LE CELLE EVIDENZIATE IN COLORE GRIGIO DEVONO ESSERE OBBLIGATORIAMENTE COMPILATE. INSERIRE VALORE 0 (ZERO) IN CASO DI DATO MANCANTE.**

**Dettagli Investimento** - Fornire una descrizione dei costi di investimento.

Trattasi di rinnovo di concessione già esistente ed avviata negli anni passati, pertanto si è provveduto ad inserire nella tabella delle spese di investimento di cui al foglio 1 "Timing e Investimento" l'importo delle eventuali immobilizzazioni materiali ancora da ammortizzare alla data di fine esercizio 0 "zero" ossia alla data del 31/10/2023 comprensiva degli ulteriori investimenti relativi a macchinari per le lavorazioni di cava in corso di realizzazione - Si precisa che gli anni di gestione operativa ricavi - costi e flussi di cassa si riferiscono a periodi infrannuali come specificato in testa a ciascuna colonna. Si evidenzia che a partire dal sesto periodo sono stati inseriti costi per canoni di leasing per un importo di € 30.000 annui in relazione ad ulteriori investimenti in macchinari da effettuarsi durante il periodo di investimento e successivamente alla fase iniziale.

**Dettagli Entrate** - Fornire una descrizione del profilo di domanda specificato, ovvero specificare le scelte in merito alle proiezioni delle quantità vendute e ai prezzi applicati.

L'ammontare dei ricavi è stato determinato come segue: secondo i PABE approvati dal Comune di Carrara alla SOCIETA' FANTISCRITTI SPA titolare della concessione relativa alla CAVA n° 87 denominata "GALLERIA FANTISCRITTI" è stata riconosciuta una quantità sostenibile di materiale pari a mc 40.000 estraibile in un periodo di anni 10. Tale quantità di materiale estraibile avrebbe una resa in termini di peso pari a 2,5 ton per mc estratto nonché una resa in termini di materiale commerciabile (Marmo in blocco o semiblocco) pari al 30%. Si è ipotizzato pertanto di poter vendere, per ogni anno, una quantità di materiale commerciabile pari alla resa del materiale estraibile quest'ultimo ottenuto dividendo la quantità sostenibile PABE per una durata di 10 anni (quota annuale poi riproposta anche per i successivi 8 anni dopo il decimo). Il prezzo di vendita applicato è quello medio determinato dal Comune di Carrara ai fini del calcolo del contributo di escavazione e canone concessorio.

**Dettagli Costi** - Fornire una descrizione dei costi operativi, delle manutenzioni ordinarie e straordinarie.

I costi sono stati determinati sulla base di quelli rilevati a consuntivo negli ultimi anni di gestione della cava tenuto conto dell'adeguamento delle componenti variabili in funzione dei volumi escavabili concessi. Si evidenzia che la SOCIETA' FANTISCRITTI SPA svolge esclusivamente l'attività di estrazione di marmo e non svolge alcuna attività di lavorazione e pertanto sia nella gestione operativa ricavi che nella gestione operativa costi sono state riportate le voci di costo unicamente di tali attività. Si precisa altresì che nell'ultimo esercizio alla voce costi per servizi sono stati aggiunti € 25.000 a titolo di oneri di ripristino ambientale; tale importo è previsto nell'autorizzazione all'escavazione rilasciata a suo tempo dal Comune di Carrara ed oggetto di garanzia tramite apposita fidejussione rilasciata a favore di quest'ultimo. In ragione delle oggettive difficoltà di stima della variazioni delle voci di costo su di un periodo di tempo di 18 anni si è preferito mantenere detti valori costanti in quanto, in maniera del tutto coerente, sono stati mantenuti costanti anche i valori di ricavo. Si è poi provveduto, in sede di analisi di sensitività (vedi elaborato a parte), ad incrementare determinate voci di costo, pur mantenendo invariate le voci di ricavo, e ciò al fine di valutare la tenuta della redditività del progetto anche in condizioni avverse.

**Dettagli vita utile e valore residuo** - Fornire una descrizione dei criteri utilizzati per la determinazione del valore residuo dell'asset oggetto dell'operazione e della sua vita residua.

La percentuale di ammortamento degli investimenti è stata determinata sulla base della residua possibilità di utilizzazione tecnica ed economica del bene; si ritiene che gli investimenti relativi ad impianti e macchinari (la maggior parte dei quali è stata realizzata di recente), tenuto conto altresì delle spese di manutenzione appostate in ciascun esercizio, possano essere ammortizzati in quote annuali costanti in un periodo di 20 anni (entrambi gli ammortamenti partono dal primo anno del piano); il valore finale all'investimento è dato dalla differenza tra costo storico di acquisto e ammontare complessivo delle quote di ammortamento considerate nel piano.

**ANALISI DI SENSIVITA'**

**SOCIETA' FANTISCRITTI S.P.A. - C.F. 00242450450 - CAVA N 87 - "GALLERIA FANTISCRITTI"**

	01/01/2023 - 31/10/2023	01/11/2023 - 31/10/2024	01/11/2024 - 31/10/2025	01/11/2025 - 31/10/2026	01/11/2026 - 31/10/2027	01/11/2027 - 31/10/2028	01/11/2028 - 31/10/2029	01/11/2029 - 31/10/2030	01/11/2030 - 31/10/2031	01/11/2031 - 31/10/2032	01/11/2032 - 31/10/2033	01/11/2033 - 31/10/2034	01/11/2034 - 31/10/2035	01/11/2035 - 31/10/2036	01/11/2036 - 31/10/2037	01/11/2037 - 31/10/2038	01/11/2038 - 31/10/2039	01/11/2039 - 31/10/2040	01/11/2040 - 31/10/2041
FASE ESTRAZIONE - VALORI IN EURO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>Costi del personale</b>	-	122.003,04	122.003,04	122.003,04	122.003,04	122.003,04	122.003,04	122.003,04	122.003,04	122.003,04	122.003,04	122.003,04	122.003,04	122.003,04	122.003,04	122.003,04	122.003,04	122.003,04	122.003,04
<b>Costi per materie prime e materiali di consumo</b>	-	40.426,30	40.426,30	40.426,30	40.426,30	40.426,30	48.511,56	48.511,56	48.511,56	48.511,56	48.511,56	48.511,56	48.511,56	48.511,56	48.511,56	48.511,56	48.511,56	48.511,56	48.511,56
<b>Costi per servizi</b>	-	26.646,00	26.646,00	26.646,00	26.646,00	26.646,00	31.975,21	31.975,21	31.975,21	31.975,21	31.975,21	31.975,21	31.975,21	31.975,21	31.975,21	31.975,21	31.975,21	31.975,21	56.975,21
<b>Oneri diversi di gestione</b>	-	1.397,60	1.397,60	1.397,60	1.397,60	1.397,60	1.677,12	1.677,12	1.677,12	1.677,12	1.677,12	1.677,12	1.677,12	1.677,12	1.677,12	1.677,12	1.677,12	1.677,12	1.677,12
<b>Manutenzioni ordinarie</b>	-	6.560,37	6.560,37	6.560,37	6.560,37	6.560,37	6.560,37	6.560,37	6.560,37	6.560,37	6.560,37	6.560,37	6.560,37	6.560,37	6.560,37	6.560,37	6.560,37	6.560,37	6.560,37
<b>Manutenzioni straordinarie</b>	-	4.373,58	4.373,58	4.373,58	4.373,58	4.373,58	4.373,58	4.373,58	4.373,58	4.373,58	4.373,58	4.373,58	4.373,58	4.373,58	4.373,58	4.373,58	4.373,58	4.373,58	4.373,58
<b>Costi per godimento beni di terzi (leasing e noleggi)</b>	-	-	-	-	-	-	-	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
<b>Contributo di estrazione</b>	-	41.790,00	41.790,00	41.790,00	41.790,00	41.790,00	41.790,00	41.790,00	41.790,00	41.790,00	41.790,00	41.790,00	41.790,00	41.790,00	41.790,00	41.790,00	41.790,00	41.790,00	41.790,00
<b>Canone Concessorio</b>	-	20.910,00	20.910,00	20.910,00	20.910,00	20.910,00	20.910,00	20.910,00	20.910,00	20.910,00	20.910,00	20.910,00	20.910,00	20.910,00	20.910,00	20.910,00	20.910,00	20.910,00	20.910,00
<b>TOTALE</b>	-	264.106,89	264.106,89	264.106,89	264.106,89	264.106,89	277.800,87	307.800,87	307.800,87	307.800,87	307.800,87	307.800,87	307.800,87	307.800,87	307.800,87	307.800,87	307.800,87	307.800,87	332.800,87

**S.P.A. FANTISCRITTI S.p.A.**  
 Via Aurelia, 351 - 19034 LUNI (SP)  
 Cod. Fisc. 00242450450  
 Part. IVA 00802500116

**ANALISI DI SENSITIVITA'**

**SOCIETA' FANTISCRITTI S.P.A. - C.F. 00242450450 - CAVA N 87 - "GALLERIA FANTISCRITTI"**

VALORI IN EURO		01/01/2023 - 31/10/2023	01/11/2023 - 31/10/2024	01/11/2024 - 31/10/2025	01/11/2025 - 31/10/2026	01/11/2026 - 31/10/2027	01/11/2027 - 31/10/2028	01/11/2028 - 31/10/2029	01/11/2029 - 31/10/2030	01/11/2030 - 31/10/2031	01/11/2031 - 31/10/2032	01/11/2032 - 31/10/2033	01/11/2033 - 31/10/2034	01/11/2034 - 31/10/2035	01/11/2035 - 31/10/2036	01/11/2036 - 31/10/2037	01/11/2037 - 31/10/2038	01/11/2038 - 31/10/2039	01/11/2039 - 31/10/2040	01/11/2040 - 31/10/2041
Analisi della redditività finanziaria	Totale	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
+ RICAVI 1	7.523.280	-	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960
+ RICAVI 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
...	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE RICAVI	7.523.280	-	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960	417.960
- COSTI FASE 1 (ESTRAZIONE)	5.316.946	-	264.107	264.107	264.107	264.107	264.107	277.801	307.801	307.801	307.801	307.801	307.801	307.801	307.801	307.801	307.801	307.801	307.801	332.801
- COSTI FASE 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
...	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE COSTI	5.316.946	-	264.107	264.107	264.107	264.107	264.107	277.801	307.801	307.801	307.801	307.801	307.801	307.801	307.801	307.801	307.801	307.801	307.801	332.801
= Margine Operativo Lordo	2.206.334	-	153.853	153.853	153.853	153.853	153.853	140.159	110.159	110.159	110.159	110.159	110.159	110.159	110.159	110.159	110.159	110.159	110.159	85.159
- Rata ammortamento	900.000	-	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
per memoria: Reddito operativo	1.306.334	-	103.853	103.853	103.853	103.853	103.853	90.159	60.159	60.159	60.159	60.159	60.159	60.159	60.159	60.159	60.159	60.159	60.159	35.159
per memoria: Reddito operativo al netto degli oneri finanziari	1.306.334	-	103.853	103.853	103.853	103.853	103.853	90.159	60.159	60.159	60.159	60.159	60.159	60.159	60.159	60.159	60.159	60.159	60.159	35.159
- Imposte sul reddito netto operativo	420.764	-	32.871	32.871	32.871	32.871	32.871	20.278	20.278	20.278	20.278	20.278	20.278	20.278	20.278	20.278	20.278	20.278	20.278	13.073
= Flusso di Cassa Operativo Netto	1.785.570	-	120.982	120.982	120.982	120.982	120.982	119.881	89.881	89.881	89.881	89.881	89.881	89.881	89.881	89.881	89.881	89.881	89.881	72.086
+/- Variazione del CCN	168.927	-	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385	9.385
= Flusso di cassa della Gestione	1.954.497	-	130.367	130.367	130.367	130.367	130.367	129.266	99.266	99.266	99.266	99.266	99.266	99.266	99.266	99.266	99.266	99.266	99.266	81.471
- Costo totale investimento	1.000.000	-	1.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Valore residuo finale	100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.000
= Flusso di Cassa Finanziario Netto	1.054.497	-	1.000.000	130.367	130.367	130.367	130.367	130.367	129.266	99.266	99.266	99.266	99.266	99.266	99.266	99.266	99.266	99.266	99.266	181.471

**Soc. FANTISCRITTI S.p.A.**  
 Via Aurelia, 351 - 19034 LUNIGLIANA (SP)  
 Cod. Fisc. 00242450450  
 Part. IVA 00802500116

# ANALISI DI SENSITIVITA'

**SOCIETA' FANTISCRITTI S.P.A. - C.F. 00242450450 - CAVA N 87 - "GALLERIA FANTISCRITTI"**

Inquadramento intervento	
Anni di durata del progetto (costruzione + gestione)	18
Costo totale investimento (€)	1.000.000,00
Investimento medio annuo (€)	


Ipotesi finanziarie	Costo (%)
Capitale Privato (Equity)	8,00%
Finanziamento Bancario 1	1,00%
Finanziamento Bancario 2	0,00%

Prospetto Fonti-Impieghi					
Impieghi	Euro	%	Fonti	Euro	%
Opere Civili	-	0,0%	Capitale Privato (Equity)	0 €	#DIV/0!
Opere di sistemazione (morfologiche, vegetazionali e monitoraggi)	-	0,0%	Contributi pubblici in c/e	0 €	#DIV/0!
Impianti	1.000.000,000	92,7%	Finanziamento Bancario	0 €	#DIV/0!
Espropri/Acquisto terreni o fabbricati	-	0,0%	di cui		
Progettazione/Spese Tecniche	-	0,0%	Finanziamento Bancario 1	0 €	0,0%
Altro	-	0,0%	Finanziamento Bancario 2	0 €	0,0%
Imprevisti	-	0,0%			
Manutenzioni straordinarie negli anni di esercizio	78.724,453	7,3%			
Fideiussione/garanzie per ripristino		0,0%			
<b>Costo totale investimento</b>	<b>1.078.724,45 €</b>	<b>100%</b>	<b>Totale finanziamenti</b>	<b>0 €</b>	<b>#DIV/0!</b>

Ipotesi Domanda	Media degli anni di gestione		
	Quantità	Prezzo	Ricavi
Prodotti (unità di misura): Marmo in blocco o semiblocco (ton)	3000 €	139 €	417960 €
...			
...			
<b>TOTALE</b>	<b>3000 €</b>		<b>417960 €</b>

Costi di Gestione	Media degli anni di gestione (Voci di sintesi)					
	Personale	Materie prime e Mat di cons.	Manutenzioni ordinarie	Canone concessorio	Altri costi	Totale
Fasi di lavorazione: Estrazione	-122003 €	-46266 €	-6560 €	-20910 €	-99647 €	-295386 €
<b>TOTALE</b>	<b>-122003 €</b>	<b>-46266 €</b>	<b>-6560 €</b>	<b>-20910 €</b>	<b>-99647 €</b>	<b>-295386 €</b>

Indici di redditività finanziaria		
Tasso di sconto per il calcolo del VAN (%)	TASSO STANDARD	WACC (Weighted-Average-Capital-Cost)
	6,0%	-
TIR Finanziario (%)	9,40%	
VAN Finanziario (Euro)	241.293	
VA investimento (Euro)	943.396	
VA gestione (Euro)	1.151.638	
Indice di redditività operativa (valore scalare)	1,22	

  
**Soc. FANTISCRITTI S.p.A.**  
 Via Aurelia, 351 - 19034 LUNI (SP)  
 Cod. Fisc. 00242450450  
 Part. IVA 00802500116

**LE CELLE EVIDENZIATE IN COLORE GRIGIO DEVONO ESSERE OBBLIGATORIAMENTE COMPILATE. INSERIRE VALORE 0 (ZERO) IN CASO DI DATO MANCANTE.**

**Dettagli Investimento** - Fornire una descrizione dei costi di investimento.

Nel presente foglio di calcolo viene realizzata un'analisi di sensitività del PEF: in particolare a partire dal 6 anno i costi per materie prime e materiali di consumo, i costi per servizi e gli oneri diversi di gestione vengono aumentati di una percentuale del 20%; il nuovo valore viene riportato a seguire su tutti gli esercizi successivi. A fronte di questo incremento "secco" dei costi il TIR finanziario passa da un 10,11% ad un 9,40% ossia ad un valore sempre superiore al minimo rendimento del 6%

**Dettagli Entrate** - Fornire una descrizione del profilo di domanda specificato, ovvero specificare le scelte in merito alle proiezioni delle quantità vendute e ai prezzi applicati.

**Dettagli Costi** - Fornire una descrizione dei costi operativi, delle manutenzioni ordinarie e straordinarie.

**Dettagli vita utile e valore residuo** - Fornire una descrizione dei criteri utilizzati per la determinazione del valore residuo dell'asset oggetto dell'operazione e della sua vita residua.



**ALLEGATO II**  
**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO - CAVA N. 92**

**FIGAIA CAVE SPA C.F. 00601950454 - CAVA 92 - FANTISCRITTI "B" -**

Prospetto temporale	
Periodo in anni previsto fino al rilascio della concessione	
Anno di inizio fase di investimento	0
Durata in anni della fase di investimento (max 10 anni)	0
Anno di fine investimento	ott-23
Anno di inizio gestione	nov-23
Durata in anni della fase di gestione (max 25 anni)	18
Anno di fine gestione	ott-41
Anno di fine ammortamento	2041
Anni di vita utile del progetto stimati oltre fine esercizio	0

Fonti di finanziamento	Euro			
Capitale pubblico				
		Costo (%)		
Capitale privato				
		Tasso interesse finanziamento (TAN)	Anni rimborso finanziamento	Anno fine rimborso finanziamento
Finanziamento bancario 1				
Finanziamento bancario 2				
Totale				

Spese di investimento (valori in euro correnti per anno di investimento)	Totale	Anni di investimento																		
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Opere Civili	- €																			
Opere di sistemazione (morfologiche, vegetazionali e monitoraggi)	626349 €	626349 €																		
Impianti e macchinari	2574097 €	2574097 €																		
Espropri/Acquisto terreni o fabbricati	- €																			
Progettazione/Spese Tecniche	- €																			
Altro	- €																			
Imprevisti																				
<b>Totale</b>	3.200.446,00	3.200.446,00																		

**FIGAIA CAVE S.p.A.**  
L'Amministratore



**FIGAIA CAVE SPA C.F. 00601950454 - CAVA 92 - FANTISCRITTI "B" -**

**ATTENZIONE: È OBBLIGATORIO COMPILARE ALMENO UN PROSPETTO DEI RICAVI RELATIVO ALLA VENDITA DI UN PRODOTTO DELLA FASE DI ESTRAZIONE.**

VALORI IN EURO	01/01/2023 - 31/10/2023	01/11/2023 - 31/10/2024	01/11/2024 - 31/10/2025	01/11/2025 - 31/10/2026	01/11/2026 - 31/10/2027	01/11/2027 - 31/10/2028	01/11/2028 - 31/10/2029	01/11/2029 - 31/10/2030	01/11/2030 - 31/10/2031	01/11/2031 - 31/10/2032	01/11/2032 - 31/10/2033	01/11/2033 - 31/10/2034	01/11/2034 - 31/10/2035	01/11/2035 - 31/10/2036	01/11/2036 - 31/10/2037	01/11/2037 - 31/10/2038	01/11/2038 - 31/10/2039	01/11/2039 - 31/10/2040	01/11/2040 - 31/10/2041
Marmo in blocco o semiblocco (ton)	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>
Quantità autorizzata - TON		16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875
Domanda (unità - TON)		16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875	16.875
Prezzo medio unitario €		127,88	127,88	127,88	127,88	127,88	127,88	127,88	127,88	127,88	127,88	127,88	127,88	127,88	127,88	127,88	127,88	127,88	127,88
Ricavi €		2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975

**FIGAIA CAVE S.p.A.**  
L'Amministratore



**FIGAIA CAVE SPA C.F. 00601950454 - CAVA 92 - FANTISCRITTI "B" -**

	01/01/2023 - 31/10/2023	01/11/2023 - 31/10/2024	01/11/2024 - 31/10/2025	01/11/2025 - 31/10/2026	01/11/2026 - 31/10/2027	01/11/2027 - 31/10/2028	01/11/2028 - 31/10/2029	01/11/2029 - 31/10/2030	01/11/2030 - 31/10/2031	01/11/2031 - 31/10/2032	01/11/2032 - 31/10/2033	01/11/2033 - 31/10/2034	01/11/2034 - 31/10/2035	01/11/2035 - 31/10/2036	01/11/2036 - 31/10/2037	01/11/2037 - 31/10/2038	01/11/2038 - 31/10/2039	01/11/2039 - 31/10/2040	01/11/2040 - 31/10/2041
FASE ESTRAZIONE - VALORI IN EURO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>Costi del personale</b>	-	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55
<b>Costi per materie prime e materiali di consumo</b>	-	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58
<b>Costi per servizi</b>	-	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	215.044,89
<b>Oneri diversi di gestione</b>	-	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80
<b>Manutenzioni ordinarie</b>	-	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94
<b>Manutenzioni straordinarie</b>	-	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29
<b>Costi per godimento beni di terzi (leasing e noleggi)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
<b>Contributo di estrazione</b>	-	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25
<b>Canone Concessorio</b>	-	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00
<b>TOTALE</b>	-	1.710.056,77	1.710.056,77	1.710.056,77	1.710.056,77	1.710.056,77	1.710.056,77	1.710.056,77	1.710.056,77	1.710.056,77	1.710.056,77	1.680.056,77	1.680.056,77	1.680.056,77	1.680.056,77	1.680.056,77	1.680.056,77	1.680.056,77	1.757.525,31

**FIGAIA CAVE S.p.A.**  
L'Amministratore



**FIGAIA CAVE SPA C.F. 00601950454 - CAVA 92 - FANTISCRITTI "B" -**

VALORI IN EURO		01/01/2023 31/10/2023	01/11/2023 31/10/2024	01/11/2024 31/10/2025	01/11/2025 31/10/2026	01/11/2026 31/10/2027	01/11/2027 31/10/2028	01/11/2028 31/10/2029	01/11/2029 31/10/2030	01/11/2030 31/10/2031	01/11/2031 31/10/2032	01/11/2032 31/10/2033	01/11/2033 31/10/2034	01/11/2034 31/10/2035	01/11/2035 31/10/2036	01/11/2036 31/10/2037	01/11/2037 31/10/2038	01/11/2038 31/10/2039	01/11/2039 31/10/2040	01/11/2040 31/10/2041
	Totale	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Analisi della redditività finanziaria																				
RICAVI 1	38.843.550	-	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975
RICAVI 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE RICAVI	38.843.550	-	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975
COSTI FASE 1 (ESTRAZIONE)	- 30.618.490	-	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.680.057	- 1.680.057	- 1.680.057	- 1.680.057	- 1.680.057	- 1.680.057	- 1.680.057	- 1.757.525
COSTI FASE 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE COSTI	- 30.618.490	-	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.680.057	- 1.680.057	- 1.680.057	- 1.680.057	- 1.680.057	- 1.680.057	- 1.680.057	- 1.757.525
Margine Operativo Lordo	8.225.060	-	447.918	447.918	447.918	447.918	447.918	447.918	447.918	447.918	447.918	447.918	447.918	447.918	447.918	447.918	447.918	447.918	447.918	400.450
Rata ammortamento	- 2.767.659	-	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759
per memoria: Reddito operativo	5.457.401	-	294.159	294.159	294.159	294.159	294.159	294.159	294.159	294.159	294.159	294.159	294.159	324.159	324.159	324.159	324.159	324.159	324.159	246.691
per memoria: Reddito operativo al netto degli oneri finanziari	5.443.557	-	287.940	289.777	291.612	293.463	294.159	294.159	294.159	294.159	294.159	294.159	294.159	324.159	324.159	324.159	324.159	324.159	324.159	246.691
Imposte sul reddito netto operativo	- 1.851.404	-	- 98.465	- 98.906	- 99.346	- 99.791	- 99.958	- 99.958	- 99.958	- 99.958	- 99.958	- 99.958	- 108.604	- 108.604	- 108.604	- 108.604	- 108.604	- 108.604	- 108.604	- 86.277
Flusso di Cassa Operativo Netto	6.373.656	-	349.453	349.012	348.572	348.128	347.961	347.961	347.961	347.961	347.961	347.961	339.315	369.315	369.315	369.315	369.315	369.315	369.315	314.172
Variazione del CCN	872.191	-	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	362.627
Flusso di cassa dalla Gestione	7.245.847	-	397.908	397.467	397.027	396.583	396.416	396.416	396.416	396.416	396.416	396.416	387.770	417.770	417.770	417.770	417.770	417.770	417.770	432.787
Costo totale investimento	- 3.200.446	- 3.200.446	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valore residuo finale	432.787	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di Cassa Finanziario Netto	4.478.188	- 3.200.446	397.908	397.467	397.027	396.583	396.416	396.416	396.416	396.416	396.416	396.416	387.770	417.770	417.770	417.770	417.770	417.770	417.770	795.415

Analisi della sostenibilità finanziaria	Totale	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Flusso di Cassa Netto	4.478.188	- 3.200.446	397.908	397.467	397.027	396.583	396.416	396.416	396.416	396.416	396.416	396.416	387.770	417.770	417.770	417.770	417.770	417.770	417.770	795.415

**FIGAIA CAVE S.p.A.**  
L'Amministratore

# FIGAIA CAVE SPA C.F. 00601950454 - CAVA 92 - FANTISCRITTI "B" -

<b>Inquadramento intervento</b>	
Anni di durata del progetto (costruzione + gestione)	18
Costo totale investimento (€)	3.200.446,00
Investimento medio annuo (€)	

<b>Ipotesi finanziarie</b>	<b>Costo (%)</b>
Capitale Privato (Equity)	8,00%
Finanziamento Bancario 1	1,00%
Finanziamento Bancario 2	0,00%

<b>Prospetto Fonti-Impieghi</b>					
Impieghi	Euro	%	Fonti	Euro	%
Opere Civili	-	0,0%	Capitale Privato (Equity)	0 €	#DIV/0!
Opere di sistemazione (morfologiche, vegetazionali e monitoraggi)	626.349,000	17,4%	Contributi pubblici in c/e	0 €	#DIV/0!
Impianti	2.574.097,000	71,4%	Finanziamento Bancario	0 €	#DIV/0!
Espropri/Acquisto terreni o fabbricati	-	0,0%	di cui		
Progettazione/Spese Tecniche	-	0,0%	Finanziamento Bancario 1	0 €	0,0%
Altro	-	0,0%	Finanziamento Bancario 2	0 €	0,0%
Imprevisti	-	0,0%			
Manutenzioni straordinarie negli anni di esercizio	406.463,301	11,3%			
Fideiussione/garanzie per ripristino		0,0%			
<b>Costo totale investimento</b>	3.606.909,30 €	100%	<b>Totale finanziamenti</b>	0 €	#DIV/0!

<b>Ipotesi Domanda</b>	<b>Media degli anni di gestione</b>		
	Quantità	Prezzo	Ricavi
Prodotti (unità di misura):			
Marmo in blocco o semiblocco (ton)	16875 €	128 €	2157975 €
...			
...			
<b>TOTALE</b>	16875 €		2157975 €

<b>Costi di Gestione</b>	<b>Media degli anni di gestione (Voci di sintesi)</b>					
	Personale	Materie prime e Mat di cons.	Manutenzioni ordinarie	Canone concessorio	Altri costi	Totale
Fasi di lavorazione:						
Estrazione	-629916 €	-208726 €	-33872 €	-78300 €	-750214 €	-1701027 €
<b>TOTALE</b>	-629916 €	-208726 €	-33872 €	-78300 €	-750214 €	-1701027 €

<b>Indici di redditività finanziaria</b>		
Tasso di sconto per il calcolo del VAN (%)	<b>TASSO STANDARD</b>	<b>WACC (Weighted-Average-Capital-Cost)</b>
	6,0%	-
	10,75%	
TIR Finanziario (%)	1.222.922	
VAN Finanziario (Euro)	3.019.289	
VA investimento (Euro)	4.099.169	
VA gestione (Euro)	1,36	
Indice di redditività operativa (valore scalare)		


  
**FIGAIA CAVE S.p.A.**  
 L'Amministratore

**LE CELLE EVIDENZIATE IN COLORE GRIGIO DEVONO ESSERE OBBLIGATORIAMENTE COMPILATE. INSERIRE VALORE 0 (ZERO) IN CASO DI DATO MANCANTE.**

**Dettagli Investimento - Fornire una descrizione dei costi di investimento.**

Trattasi di rinnovo di concessione già esistente ed avviata negli anni passati, pertanto si è provveduto ad inserire nella tabella delle spese di investimento di cui al foglio 1 "Timing e Investimento" l'importo delle immobilizzazioni immateriali e materiali ancora da ammortizzare alla data di fine esercizio 0 "zero" ossia alla data del 31/10/2023 - Si precisa che gli anni di gestione operativa ricavi - costi e flussi di cassa si riferiscono a periodi infrannuali come specificato in testa a ciascuna colonna. Si evidenzia che a partire dall'undicesimo periodo sono stati inseriti costi per canoni di leasing per un importo di € 30.000 annui in relazione ad ulteriori investimenti in macchinari da effettuarsi durante il periodo di investimento e successivamente alla fase iniziale.

**Dettagli Entrate - Fornire una descrizione del profilo di domanda specificato, ovvero specificare le scelte in merito alle proiezioni delle quantità vendute e ai prezzi applicati.**

L'ammontare dei ricavi è stato determinato come segue: secondo i PABE approvati dal Comune di Carrara alla FIGAIA CAVE SPA titolare della concessione relativa alla CAVA n° 92 denominata "FANTISCRITTI B" è stata riconosciuta una quantità sostenibile di materiale pari a mc.225.000 estraibile in un periodo di anni 10. Tale quantità di materiale estraibile avrebbe una resa in termini di peso pari a 2,5 ton per mc estratto nonché una resa in termini di materiale commerciabile (Marmo in blocco o semiblocco) pari al 30%. Si è ipotizzato pertanto di poter vendere, per ogni anno, una quantità di materiale commerciabile pari alla resa del materiale estraibile quest'ultimo ottenuto dividendo la quantità sostenibile PABE per una durata di 10 anni (quota annuale poi riproposta anche per i successivi 8 anni dopo il decimo). Il prezzo di vendita applicato è quello medio determinato dal Comune di Carrara ai fini del calcolo del contributo di escavazione e canone concessorio.

**Dettagli Costi - Fornire una descrizione dei costi operativi, delle manutenzioni ordinarie e straordinarie.**

I costi sono stati determinati sulla base di quelli rilevati a consuntivo negli ultimi anni di gestione della cava tenuto conto dell'adeguamento delle componenti variabili in funzione dei volumi escavabili concessi. Si evidenzia che la società FIGAIA CAVE SPA svolge esclusivamente l'attività di estrazione di marmo e non svolge alcuna attività di lavorazione e pertanto sia nella gestione operativa ricavi che nella gestione operativa costi sono state riportate le voci di costo unicamente di tali attività. Si precisa altresì che nell'ultimo esercizio alla voce costi per servizi sono stati aggiunti € 77.468,54 a titolo di oneri di ripristino ambientale; tale importo è previsto nell'autorizzazione all'escavazione rilasciata a suo tempo dal Comune di Carrara ed oggetto di garanzia tramite apposita fidejussione rilasciata a favore di quest'ultimo. In ragione delle oggettive difficoltà di stima della variazioni delle voci di costo su di un periodo di tempo di 18 anni si è preferito mantenere detti valori costanti in quanto, in maniera del tutto coerente, sono stati mantenuti costanti anche i valori di ricavo. Si è poi provveduto, in sede di analisi di sensitività (vedi elaborato a parte), ad incrementare determinate voci di costo, pur mantenendo invariate le voci di ricavo, e ciò al fine di valutare la tenuta della redditività del progetto anche in condizioni avverse.

**Dettagli vita utile e valore residuo - Fornire una descrizione dei criteri utilizzati per la determinazione del valore residuo dell'asset oggetto dell'operazione e della sua vita residua.**

La percentuale di ammortamento degli investimenti è stata determinata sulla base della residua possibilità di utilizzazione tecnica ed economica del bene; si ritiene che gli investimenti relativi a opere di sistemazione possano essere ammortizzati in quote costanti in un periodo di 25 anni mentre si ritiene che gli investimenti relativi ad impianti e macchinari (la maggior parte dei quali è stata realizzata di recente), tenuto conto altresì delle spese di manutenzione appostate in ciascun esercizio, possano essere ammortizzati in quote annuali costanti in un periodo di 20 anni (entrambi gli ammortamenti partono dal primo anno del piano); il valore finale all'investimento è dato dalla differenza tra costo storico di acquisto e ammontare complessivo delle quote di ammortamento considerate nel piano.

**FIGAIA CAVE S.p.A.**  
L'Amministratore

**ANALISI DI SENSITIVITA'**

**FIGAIA CAVE SPA C.F. 00601950454 - CAVA 92 - FANTISCRITTI "B" -**

	01/01/2023 - 31/10/2023	01/11/2023 - 31/10/2024	01/11/2024 - 31/10/2025	01/11/2025 - 31/10/2026	01/11/2026 - 31/10/2027	01/11/2027 - 31/10/2028	01/11/2028 - 31/10/2029	01/11/2029 - 31/10/2030	01/11/2030 - 31/10/2031	01/11/2031 - 31/10/2032	01/11/2032 - 31/10/2033	01/11/2033 - 31/10/2034	01/11/2034 - 31/10/2035	01/11/2035 - 31/10/2036	01/11/2036 - 31/10/2037	01/11/2037 - 31/10/2038	01/11/2038 - 31/10/2039	01/11/2039 - 31/10/2040	01/11/2040 - 31/10/2041
FASE ESTRAZIONE - VALORI IN EURO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>Costi del personale</b>	-	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55	629.915,55
<b>Costi per materie prime e materiali di consumo</b>	-	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	208.725,58	250.470,70	250.470,70	250.470,70	250.470,70	250.470,70	250.470,70	250.470,70	250.470,70	250.470,70	250.470,70	250.470,70	250.470,70	250.470,70
<b>Costi per servizi</b>	-	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	137.576,35	165.091,62	165.091,62	165.091,62	165.091,62	165.091,62	165.091,62	165.091,62	165.091,62	165.091,62	165.091,62	165.091,62	165.091,62	242.560,16
<b>Oneri diversi di gestione</b>	-	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	383.254,80	459.905,76	459.905,76	459.905,76	459.905,76	459.905,76	459.905,76	459.905,76	459.905,76	459.905,76	459.905,76	459.905,76	459.905,76	459.905,76
<b>Manutenzioni ordinarie</b>	-	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94	33.871,94
<b>Manutenzioni straordinarie</b>	-	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29	22.581,29
<b>Costi per godimento beni di terzi (leasing e noleggi)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
<b>Contributo di estrazione</b>	-	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25	215.831,25
<b>Canone Concessorio</b>	-	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00	78.300,00
<b>TOTALE</b>	-	1.710.056,77	1.710.056,77	1.710.056,77	1.710.056,77	1.710.056,77	1.855.968,11	1.855.968,11	1.855.968,11	1.855.968,11	1.855.968,11	1.825.968,11	1.825.968,11	1.825.968,11	1.825.968,11	1.825.968,11	1.825.968,11	1.825.968,11	1.903.436,65

**FIGAIA CAVE S.p.A.**  
L'Amministratore

**ANALISI DI SENSIVITA'**

**FIGAIA CAVE SPA C.F. 00601950454 - CAVA 92 - FANTISCRITTI "B" -**

VALORI IN EURO		01/01/2023 - 31/10/2023	01/11/2023 - 31/10/2024	01/11/2024 - 31/10/2025	01/11/2025 - 31/10/2026	01/11/2026 - 31/10/2027	01/11/2027 - 31/10/2028	01/11/2028 - 31/10/2029	01/11/2029 - 31/10/2030	01/11/2030 - 31/10/2031	01/11/2031 - 31/10/2032	01/11/2032 - 31/10/2033	01/11/2033 - 31/10/2034	01/11/2034 - 31/10/2035	01/11/2035 - 31/10/2036	01/11/2036 - 31/10/2037	01/11/2037 - 31/10/2038	01/11/2038 - 31/10/2039	01/11/2039 - 31/10/2040	01/11/2040 - 31/10/2041	
<b>Analisi della redditività finanziaria</b>	<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	
+ RICAVID 1	38.843.550	-	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	2.157.975	
+ RICAVID 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
...	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>38.843.550</b>	<b>-</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	<b>2.157.975</b>	
- COSTI FASE 1 (ESTRAZIONE)	- 32.515.338	-	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.710.057	- 1.855.968	- 1.855.968	- 1.855.968	- 1.855.968	- 1.855.968	- 1.825.968	- 1.825.968	- 1.825.968	- 1.825.968	- 1.825.968	- 1.825.968	- 1.825.968	- 1.903.437	
- COSTI FASE 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
...	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>- 32.515.338</b>	<b>-</b>	<b>- 1.710.057</b>	<b>- 1.710.057</b>	<b>- 1.710.057</b>	<b>- 1.710.057</b>	<b>- 1.710.057</b>	<b>- 1.855.968</b>	<b>- 1.855.968</b>	<b>- 1.855.968</b>	<b>- 1.855.968</b>	<b>- 1.855.968</b>	<b>- 1.825.968</b>	<b>- 1.825.968</b>	<b>- 1.825.968</b>	<b>- 1.825.968</b>	<b>- 1.825.968</b>	<b>- 1.825.968</b>	<b>- 1.825.968</b>	<b>- 1.825.968</b>	<b>- 1.903.437</b>
° Margine Operativo Lordo	6.328.212	-	447.918	447.918	447.918	447.918	447.918	302.007	302.007	302.007	302.007	302.007	332.007	332.007	332.007	332.007	332.007	332.007	332.007	332.007	254.538
- Rata ammortamento	- 2.767.659	-	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759	- 153.759
per memoria: Reddito operativo	3.560.554	-	294.159	294.159	294.159	294.159	294.159	148.248	148.248	148.248	148.248	148.248	178.248	178.248	178.248	178.248	178.248	178.248	178.248	178.248	100.780
per memoria: Reddito operativo al netto degli oneri finanziari	3.546.710	-	287.940	289.777	291.612	293.463	294.159	148.248	148.248	148.248	148.248	148.248	178.248	178.248	178.248	178.248	178.248	178.248	178.248	178.248	100.780
- Imposto sul reddito netto operativo	- 1.304.732	-	- 98.465	- 98.906	- 99.346	- 99.791	- 99.958	- 57.906	- 57.906	- 57.906	- 57.906	- 57.906	- 66.552	- 66.552	- 66.552	- 66.552	- 66.552	- 66.552	- 66.552	- 66.552	- 44.226
° Flusso di Cassa Operativo Netto	5.023.880	-	349.453	349.012	348.572	348.128	347.961	244.101	244.101	244.101	244.101	235.455	265.455	265.455	265.455	265.455	265.455	265.455	265.455	265.455	210.313
+/- Variazione del CCN	872.191	-	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455	48.455
Flusso di cassa della Gestione	5.895.671	-	397.908	397.467	397.027	396.583	396.416	292.556	292.556	292.556	292.556	283.910	313.910	313.910	313.910	313.910	313.910	313.910	313.910	313.910	258.768
- Costo totale investimento	- 3.200.446	- 3.200.446	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Valore residuo finale	432.787	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	432.787
° Flusso di Cassa Finanziario Netto	3.128.012	- 3.200.446	397.908	397.467	397.027	396.583	396.416	292.556	292.556	292.556	292.556	283.910	313.910	313.910	313.910	313.910	313.910	313.910	313.910	313.910	691.555

**FIGAIA CAVE S.p.A.**  
 Amministratore

# ANALISI DI SENSITIVITA'

## FIGAIA CAVE SPA C.F. 00601950454 - CAVA 92 - FANTISCRITTI "B" -

Inquadramento intervento	
Anni di durata del progetto (costruzione + gestione)	18
Costo totale investimento (€)	3.200.446,00
Investimento medio annuo (€)	

Ipotesi finanziarie	Costo (%)
Capitale Privato (Equity)	8,00%
Finanziamento Bancario 1	1,00%
Finanziamento Bancario 2	0,00%

Prospetto Fonti-Impieghi		Impieghi			Fonti		
	Euro	%		Euro	%		
Opere Civili	-	0,0%	Capitale Privato (Equity)	0-€	#DIV/0!		
Opere di sistemazione (morfologiche, vegetazionali e monitoraggi)	626.349,000	17,4%	Contributi pubblici in c/e	0-€	#DIV/0!		
Impianti	2.574.097,000	71,4%	Finanziamento Bancario	0-€	#DIV/0!		
Espropri/Acquisto terreni o fabbricati	-	0,0%	di cui				
Progettazione/Spese Tecniche	-	0,0%	Finanziamento Bancario 1	0-€	0,0%		
Altro	-	0,0%	Finanziamento Bancario 2	0-€	0,0%		
Imprevisti	-	0,0%					
Manutenzioni straordinarie negli anni di esercizio	406.463,301	11,3%					
Fideiussione/garanzie per ripristino		0,0%					
<b>Costo totale investimento</b>	<b>3.606.909,30 €</b>	<b>100%</b>	<b>Totale finanziamenti</b>	<b>0-€</b>	<b>#DIV/0!</b>		

Ipotesi Domanda	Media degli anni di gestione		
	Quantità	Prezzo	Ricavi
Prodotti (unità di misura):			
Marmo in blocco o semiblocco (ton)	16875 €	128 €	2157975 €
...			
...			
<b>TOTALE</b>	<b>16875 €</b>		<b>2157975 €</b>

Costi di Gestione	Media degli anni di gestione (Voci di sintesi)					
	Personale	Materie prime e Mat di cons.	Manutenzioni ordinarie	Canone concessorio	Altri costi	Totale
Fasi di lavorazione:						
Estrazione	-629916 €	-238875 €	-33872 €	-78300 €	-825445 €	-1806408 €
<b>TOTALE</b>	<b>-629916 €</b>	<b>-238875 €</b>	<b>-33872 €</b>	<b>-78300 €</b>	<b>-825445 €</b>	<b>-1806408 €</b>

Indici di redditività finanziaria		
Tasso di sconto per il calcolo del VAN (%)	<b>TASSO STANDARD</b>	<b>WACC (Weighted-Average-Capital-Cost)</b>
	6,0%	
TIR Finanziario (%)	8,49%	
VAN Finanziario (Euro)	574.755	
VA investimento (Euro)	3.019.289	
VA gestione (Euro)	3.451.002	
Indice di redditività operativa (valore scalare)	1,14	

**FIGAIA CAVE S.p.A.**  
 Amministratore
 

**LE CELLE EVIDENZIATE IN COLORE GRIGIO DEVONO ESSERE OBBLIGATORIAMENTE COMPILATE. INSERIRE VALORE 0 (ZERO) IN CASO DI DATO MANCANTE.**

**Dettagli Investimento** - Fornire una descrizione dei costi di investimento.

Nel presente foglio di calcolo viene realizzata un'analisi di sensitività del PEF: in particolare a partire dal 6° anno i costi per materie prime e materiali di consumo, i costi per servizi e gli oneri diversi di gestione vengono aumentati di una percentuale del 20%; il nuovo valore viene riportato a seguire su tutti gli esercizi successivi. A fronte di questo incremento "secco" dei costi il TIR finanziario passa da un 10,67% ad un 8,40% ossia ad un valore sempre superiore al minimo rendimento del 6%

**Dettagli Entrate** - Fornire una descrizione del profilo di domanda specificato, ovvero specificare le scelte in merito alle proiezioni delle quantità vendute e ai prezzi applicati.

**Dettagli Costi** - Fornire una descrizione dei costi operativi, delle manutenzioni ordinarie e straordinarie.

**Dettagli vita utile e valore residuo** - Fornire una descrizione dei criteri utilizzati per la determinazione del valore residuo dell'asset oggetto dell'operazione e della sua vita residua.

**FIGAIA CAVE S.p.A.**  
L'Amministratore