

<b>Ente concedente</b>	Fondazione Casa Serena - Maestra Angilina Bresciani
<b>Settore/ufficio</b>	
<b>Intervento</b>	PEF per interventi di ristrutturazione immobile e successiva gestione della struttura destinata a C.A.S.A. (ex CRA) e a C.D.I.

Si precisache il PEF non è vincolante per la Fondazione ma è indicativo per la dimostrazione della capacità di rendimento del servizio previsto nella struttura

## Ipotesi

### a) Investimento

	Anno		Ripartizione temporale (%)				
Inizio costruzione	2019						
Durata costruzione	2						
Principali voci di costo	Importo (IVA esclusa)	IVA	Importo (IVA inclusa)	2019	2020	-	Totale
Opere & Impianti/Imprevisti/Oneri sicurezza	€ 1.586.260,70	10,0%	€ 1.744.886,77	50%	50%		100%
Arredi e Attrezzature/Spese tecniche/Consulenze	€ 209.109,20	22,0%	€ 255.113,23	50%	50%		100%
Voci non soggette a IVA				50%	50%		100%
<b>Totale</b>	<b>€ 1.795.369,90</b>		<b>€ 2.000.000,0</b>	<b>50,0%</b>	<b>50,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>100%</b>

### b) Ricavi e Costi di gestione

	Anno	Manifestazione ricavi e costi a regime nei primi 3 anni di gestione (%)		
Inizio gestione	2021			
Ricavi annui a regime	Importo (IVA esclusa)	2021	2022	2023
Ricavi attività principale	€ 549.855,0	80%	90%	100%
Ricavi attività accessorie				
Costi annui a regime	Importo (IVA esclusa)			

Costo personale attività principale	€ 307.800,0	90%	95%	100%
Costi attività principale	€ 138.490,0	90%	95%	100%
Costo personale attività accessorie				
Costi attività accessorie				
<b>Tassi incremento annuo ricavi e costi</b>				
				%
Tasso incremento ricavi	1,0%			
Tasso incremento costi	1,0%			

### c) Fiscalità

		%
Aliquota IRES		
Aliquota IRAP	3,9%	
Costituzione società veicolo (SpV)	No	

### d) Indebitamento del soggetto privato

#### Finanziamento investimenti

		%
Percentuale debito	75%	
		Si/No
Pre-ammortamento	Si	
Anno inizio pre-ammortamento finanziamento	2019	

Durata pre-ammortamento 2  
%

Tasso interesse pre-ammortamento

Anno inizio ammortamento finanziamento 2021  
N. anni

Durata ammortamento finanziamento

Tasso interesse (Kd)

#### Finanziamento IVA investimenti

Percentuale debito

Tasso interesse

#### e) Rendimento atteso dal soggetto privato

Costo del capitale di rischio (Ke)

#### f) Leve a disposizione dell'Ente locale

Durata concessione (inclusa costruzione)

Integrazione ricavi annui attività principale

Contributo c/to capitale



## Risultati economico - finanziari

Tasso di rendimento interno del progetto (TIR progetto)	1,8%
Tasso di rendimento interno dell'azionista (TIR azionista)	0,3%
Valore attuale netto dell'azionista (VAN azionista)	€ 32.919,84
Payback attualizzato (anni a partire da inizio gestione)	21
Anno di rientro	2041
DSCR medio periodo	1,6
LLCR medio periodo	1,8





## Flussi di cassa

	Totale	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
<b>Ricavi</b>	<b>15.440.979</b>	<b>647.972</b>	<b>654.452</b>	<b>660.996</b>	<b>667.606</b>	<b>674.282</b>	<b>681.025</b>	<b>687.835</b>	<b>694.714</b>	<b>701.661</b>
<i>Ricavi attività principale</i>	15.364.158	644.748	651.196	657.708	664.285	670.928	677.637	684.413	691.257	698.170
<i>Ricavi attività aggiuntiva</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Integrazione ricavi</i>	76.821	3.224	3.256	3.289	3.321	3.355	3.388	3.422	3.456	3.491
<b>Costi</b>	<b>- 12.537.491</b>	<b>- 523.310</b>	<b>- 528.543</b>	<b>- 533.829</b>	<b>- 539.167</b>	<b>- 544.559</b>	<b>- 550.004</b>	<b>- 555.504</b>	<b>- 561.059</b>	<b>- 566.670</b>
<i>Costi attività principale</i>	- 3.890.558	- 162.390	- 164.014	- 165.654	- 167.311	- 168.984	- 170.674	- 172.381	- 174.105	- 175.846
<i>Costo personale attività principale</i>	- 8.646.933	- 360.920	- 364.529	- 368.174	- 371.856	- 375.574	- 379.330	- 383.124	- 386.955	- 390.824
<i>Costi attività aggiuntiva</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Costo personale attività aggiuntiva</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>2.903.488</b>	<b>124.662</b>	<b>125.908</b>	<b>127.168</b>	<b>128.439</b>	<b>129.724</b>	<b>131.021</b>	<b>132.331</b>	<b>133.654</b>	<b>134.991</b>
Ammortamenti	- 2.000.000	- 80.000	- 80.000	- 80.000	- 80.000	- 80.000	- 80.000	- 80.000	- 80.000	- 80.000
<b>Reddito operativo lordo</b>	<b>903.488</b>	<b>44.662</b>	<b>45.908</b>	<b>47.168</b>	<b>48.439</b>	<b>49.724</b>	<b>51.021</b>	<b>52.331</b>	<b>53.654</b>	<b>54.991</b>
Imposte figurative	- 351.918	- 15.818	- 16.007	- 16.198	- 16.392	- 16.587	- 16.784	- 16.983	- 17.184	- 17.387
Ammortamenti	2.000.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
<b>Flusso gestione corrente</b>	<b>2.551.570</b>	<b>108.844</b>	<b>109.901</b>	<b>110.969</b>	<b>112.048</b>	<b>113.137</b>	<b>114.237</b>	<b>115.348</b>	<b>116.471</b>	<b>117.604</b>
Investimenti	- 2.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IVA su investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso IVA investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributo pubblico c/to capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FCFO</b>	<b>551.570</b>	<b>108.844</b>	<b>109.901</b>	<b>110.969</b>	<b>112.048</b>	<b>113.137</b>	<b>114.237</b>	<b>115.348</b>	<b>116.471</b>	<b>117.604</b>
Finanziamento	1.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso quota capitale	- 1.500.000	- 72.807	- 74.627	- 76.493	- 78.405	- 80.365	- 82.374	- 84.434	-	-
Interessi	- 518.650	- 13.738	- 11.917	- 10.052	- 8.139	- 6.179	- 4.170	- 2.111	-	-
Beneficio fiscale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FCFE</b>	<b>32.920</b>	<b>22.300</b>	<b>23.357</b>	<b>24.425</b>	<b>25.503</b>	<b>26.592</b>	<b>27.693</b>	<b>28.804</b>	<b>116.471</b>	<b>117.604</b>
<b>DSCR</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	-	-
<b>LLCR</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>	<b>2,7</b>	<b>4,0</b>	-	-





## Sintesi risultati

Struttura finanziaria	
<b>Investimento</b>	<b>€ 2.000.000</b>
Capitale di debito	€ 1.500.000
Capitale di rischio	€ 500.000
Contributo pubblico c/to capitale	€ 0

  

Concessione	
<b>Durata concessione</b>	<b>27</b>
Durata costruzione	2
Durata gestione	25
<i>di cui in fase di costruzione</i>	0

  

Ricavi e Costi	
<b>Ricavi</b>	<b>€ 15.440.979</b>
Ricavi al netto del contributo pubblico integrazione ricavi attività principale	15.364.158
Contributo pubblico integrazione ricavi attività principale	€ 76.821
<b>Costi</b>	<b>€ 12.537.491</b>

  

Valore attuale netto	
<b>Valore attuale netto dell'azionista (VAN azionista)</b>	<b>32.920</b>

  

Tasso di rendimento interno	
<b>Tasso di rendimento interno del progetto (TIR progetto)</b>	<b>1,8%</b>
<b>Tasso di rendimento interno dell'azionista (TIR azionista)</b>	<b>0,3%</b>

  

Indicatori di bancabilità	
<b>DSCR medio di periodo</b>	<b>1,6</b>
<b>LLCR medio di periodo</b>	<b>1,8</b>

  

Payback period	
<b>Payback period attualizzato (tempo di rientro in anni a partire da inizio gestione)</b>	<b>21</b>
<b>Payback period semplice (tempo di rientro in anni a partire da inizio gestione)</b>	<b>21</b>
<b>Anno di rientro (sulla base del Payback attualizzato)</b>	<b>2041</b>
<b>Anno di rientro (sulla base del payback semplice)</b>	<b>2041</b>

  

Fattore di sconto	
<b>Tasso di sconto VAN progetto: Costo medio ponderato del capitale (WACC)</b>	<b>1,4%</b>
<b>Tasso di sconto VAN azionista: Costo del capitale di rischio (Ke)</b>	<b>0,0%</b>