

Ente concedente	Fondazione Casa Serena - Maestra Angilina Bresciani
Settore/ufficio	
Intervento	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						
Inizio costruzione	2019						
	N. anni						
Durata costruzione	2						
Principali voci di costo	Importo (IVA esclusa)	IVA	Importo (IVA inclusa)	Ripartizione temporale (%)			Totale
				2019	2020	-	
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%
Totale	€ 1.795.369,90		€ 2.000.000,0	50,0%	50,0%	0,0%	100%

b) Ricavi e Costi di gestione

	Anno			
Inizio gestione	2021			
Ricavi annui a regime	Importo (IVA esclusa)	Manifestazione ricavi e costi a regime nei primi 3 anni di gestione (%)		
		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				
Tassi incremento annuo ricavi e costi				
				%
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
Ricavi	15.440.979	647.972	654.452	660.996	667.606	674.282	681.025	687.835	694.714	701.661
<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
Costi	- 12.537.491	- 523.310	- 528.543	- 533.829	- 539.167	- 544.559	- 550.004	- 555.504	- 561.059	- 566.670
<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>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Margine operativo lordo	2.903.488	124.662	125.908	127.168	128.439	129.724	131.021	132.331	133.654	134.991
Ammortamenti	- 2.000.000	- 80.000	- 80.000	- 80.000	- 80.000	- 80.000	- 80.000	- 80.000	- 80.000	- 80.000
Reddito operativo lordo	903.488	44.662	45.908	47.168	48.439	49.724	51.021	52.331	53.654	54.991
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
Flusso gestione corrente	2.551.570	108.844	109.901	110.969	112.048	113.137	114.237	115.348	116.471	117.604
Investimenti	- 2.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IVA su investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso IVA investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributo pubblico c/to capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FCFO	551.570	108.844	109.901	110.969	112.048	113.137	114.237	115.348	116.471	117.604
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FCFE	32.920	22.300	23.357	24.425	25.503	26.592	27.693	28.804	116.471	117.604
DSCR	1,6	1,5	1,5	1,5	1,4	1,4	1,4	1,4	-	-
LLCR	1,8	1,7	1,8	1,9	2,0	2,2	2,7	4,0	-	-

Sintesi risultati

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

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

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

Valore attuale netto	
Valore attuale netto dell'azionista (VAN azionista)	32.920

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

Indicatori di bancabilità	
DSCR medio di periodo	1,6
LLCR medio di periodo	1,8

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

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