

STUDIO FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA CON DCF – PROPOSTA NEGOZIALE – PROPOSTA PER GIUNTA COMUNALE

	Superfici mq Volumi mc	Valore unitario	Valore totale	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ricavi													
Superficie vendibile (mq)	1.050	€ 457,25	€ 480.000,00										
Economie di costi di gestione e ottimizzazione dei processi 8v.relazione)			€ 1.000.000,00										
Maggiori introiti gestione societaria (intero periodo)			€ 1.000.000,00										
In assenza di palestre fatturato si riduce quasi azzera			€ 2.500.000,00										
				6%	18%	9,33%	9,40%	9,50%	9,50%	9,60%	9,60%	9,70%	9,70%
Totale ricavi			€ 4.980.000,00	€ 298.800,00	€ 880.000,86	€ 464.600,14	€ 468.120,00	€ 473.100,00	€ 473.100,00	€ 478.080,00	€ 478.080,00	€ 483.060,00	€ 483.060,00
Costi di demolizione e costruzione													
Costi demolizione Volume complessivo (mc)	18.000	€ 12,00	€ 216.000,00										
Costi di costruzione:													
Costo realizzazione (installazione tendostrutture usate di proprietà)			€ 170.000,00										
Costo realizzazione (edificio direzionale – mq)	272	€ 1.500,00	€ 408.000,00										
Ripartizione costi				0%	50%	50%							
Totale costi di demolizione e costruzione			€ 794.000,00	€ 0,00	€ 397.000,00	€ 397.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Opere pubbliche													
Realizzazione Opere Pubbliche (in parte a scomputo e in parte aggiuntive) – Cessione di area colonie ex Cabit – potenzialità: verde pubblico e n. 150 posti auto pubblici. Valore da stima.			€ 900.000,00										
Totale opere pubbliche			€ 900.000,00										
Costi indiretti													
QCC servizi alle colonie			€ 102.306,40										
QCC edificio direzionale			€ 45.685,53										
U1 e U2 servizi alle colonie (a scomputo)			€ 0,00										
U1 e U2 edificio direzionale (a scomputo)			€ 0,00										
Monetizzazione Dotazioni (P1, P2, V, AD) servizi alle colonie			€ 0,00										
Monetizzazione Dotazioni (P1, P2, V, AD) edificio direzionale			€ 40.051,62										
Contributo ERS non dovuto in quanto AO con funzione turistica			€ 0,00										
Spese tecniche e generali, in% di Costi di Costruzione		12%	€ 95.280,00										
Imposte sulla proprietà (IMU) nel periodo			€ 31.500,00										
Oneri finanziari per 10 anni			€ 458.000,00										
Spese di commercializzazione/marketing		0,0%	€ 0,00										
Ripartizione costi				1,27%	32,15%	13%	9,00%	8,58%	8,14%	7,69%	7,23%	6,74%	6,27%
Totale costi indiretti			€ 772.823,55	€ 9.834	€ 248.446	€ 99.874	€ 69.554	€ 66.321	€ 62.926	€ 59.453	€ 55.844	€ 52.097	€ 48.474
Totale costi della trasformazione			€ 2.466.823,55										
Utile del promotore (profitto)	4,0%		€ 199.200,00										
Ripartizione utile				10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
				€ 19.920,00	€ 19.920,00	€ 19.920,00	€ 19.920,00	€ 19.920,00	€ 19.920,00	€ 19.920,00	€ 19.920,00	€ 19.920,00	€ 19.920,00
Totale costi della trasformazione + profitto			€ 2.666.023,55										
flussi di cassa , INCLUSO VALORE ACQUISTO AREA			-€ 2.100.000,00	€ 269.045,82	€ 214.635,09	-€ 52.194,17	€ 378.645,88	€ 386.858,60	€ 390.254,39	€ 398.706,68	€ 402.315,77	€ 411.042,88	€ 414.666,29
saggio di attualizzazione	5,0%												
flussi di cassa attualizzati				€ 256.234,11	€ 194.680,35	-€ 45.087,29	€ 311.512,90	€ 303.113,84	€ 291.213,83	€ 283.353,40	€ 272.303,15	€ 264.961,91	€ 254.569,13
saldi flussi di cassa attualizzati				€ 256.234,11	€ 450.914,47	€ 405.827,18	€ 717.340,09	€ 1.020.453,92	€ 1.311.667,76	€ 1.595.021,15	€ 1.867.324,30	€ 2.132.286,21	€ 2.386.855,34
Periodi				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
valore attualizzato netto			€ 273.195,56										
TASSO DI RENDIMENTO INTERNO DEL PROGETTO			7,33%										

Valore opere pubbliche ai fini del calcolo del beneficio pubblico	NUMERATORE CALCOLO BENEFICIO	€ 1.088.044	Valore acquisto area	€ 2.100.000,00	trattasi di prezzo di acquisto + imposte ipotecarie e catastali oltre notaio
Costo intervento ai fini del calcolo del beneficio pubblico (Totale costi al netto del valore delle OOPP aggiuntive, per la sola quota eccedente U1+U2)	DENOMINATORE CALCOLO BENEFICIO	€ 1.566.824			
	BENEFICIO PUBBLICO/COSTO TOT	69,44%			
AGGIORNAMENTO al 20/11/2024	Importo utilizzabile per opere pubbliche	€ 147.991,93			
	Valore area acquisita	€ 900.000,00			