

Modello - Allegato H

Modello indicativo di Piano Economico-Finanziario previsionale (P.E.F.)

ELENCO DEI PROSPETTI		<i>pag.</i>
1	indicazioni operative	2
2	assunzioni alla base del P.E.F.	3
3	investimenti	4
4	fonti-impieghi	5
5	conto economico	6
6	stato patrimoniale	7
7	prospetto dei flussi di cassa	8

1) Indicazioni operative

Il Piano economico-finanziario previsionale (P.E.F.), da redigersi utilizzando, a titolo indicativo, il presente modello, dovrà essere elaborato per l'intero periodo di durata della concessione.

Dovrà essere presentato in formato cartaceo e su idoneo supporto informatico (in formato excel e con formule di calcolo accessibili) e dovrà contenere almeno i seguenti prospetti: investimenti iniziali, fonti-impieghi, conto economico e flussi di cassa. Si ritiene altresì utile alla valutazione la redazione dello stato patrimoniale.

In particolare nei predetti prospetti dovranno essere indicati:

- i finanziamenti propri, provenienti da terzi o da sponsor, per la gestione del progetto e per i lavori di adeguamento delle unità immobiliari;
- i costi di investimento iniziali e per le manutenzioni straordinarie che si renderanno necessarie nel tempo;
- i ricavi ed i costi di gestione;
- i valori degli indicatori T.I.R. (Tasso Interno di Rendimento) dell'azionista e D.S.C.R. (Debt service coverage ratio) medio e minimo (tale ultimo indicatore solo in caso di ricorso a finanziamenti di terzi).

Possibilmente il P.E.F. dovrà essere predisposto a valori reali e, pertanto, senza tener conto del tasso di inflazione previsionale.

2) Assunzioni alla base del P.E.F.

Modello - Allegato F

Dati di input del P.E.F.	
Durata della concessione	
Nr. alloggi	
Nr. alloggi destinati a locazioni transitorie di nuclei familiari in stato di necessità individuati dai Servizi Sociali	
Articolazione dei canoni per tipologie di destinatari	
Canone per	
Canone per	
Canone per	

Modello - Allegato F			
Tipologia di investimento	1° esercizio		totale €
	€	€	
Investimento per recupero delle parti edili			
Investimento per le parti impiantistiche			
Investimento in attrezzature specifiche			
Investimento in mobili ed arredi			
Investimento in			
Investimento in			
Investimento in			
Investimento in			
Investimento in			
TOTALE INVESTIMENTI			

4) Prospetto fonti-impieghi iniziali

	1° esercizio		totale
<i>impieghi</i>			
Investimenti iniziali			
(+/-) M.O.L. (al netto delle componenti non monetarie)			
Imposte			
Interessi passivi			
Altri impieghi			
<i>tot. impieghi</i>			
<i>fonti</i>			
Capitale proprio			
Finanziamento bancario			
Altri finanziamenti			
Donazioni			
Contributi pubblici			
Interessi attivi			
Altre fonti			
<i>tot. coperture</i>			

5) CONTO ECONOMICO

Anni	Modello - Allegato F	anno 2	anno 3	anno	anno 20	TOTALE
IMPORTI						
RICAVI						
Ricavi da canone di locazione alloggi						
Ricavi da canone di locazione alloggi transitori						
Ricavi da locazione locali per usi diversi						
Rimborso spese condominiali						
Contributi in c/esercizio						
Altri ricavi						
TOTALE RICAVI						
COSTI						
Materiali di consumo						
Costi per servizi						
Personale						
Manutenzioni e riparazioni ordinarie						
Manutenzioni programmate						
Spese condominiali						
Costi per attività di accompagnamento sociale dei nuclei						
Corrispettivo al Comune per concessione						
Altri costi di gestione						
TOT. COSTI OPERATIVI						
MARGINE OPERATIVO LORDO						
Accantonamenti						
Ammortamenti						
<i>tot. ammortamenti ed accantonamenti</i>						
REDDITO OPERATIVO NETTO						
Interessi attivi						
Oneri finanziari						
<i>totale interessi attivi e oneri finanziari</i>						
REDDITO ANTE IMPOSTE						
IRES						
IRAP						
<i>totale imposte sul reddito</i>						
UTILE NETTO						

6) STATO PATRIMONIALE

Modello - Allegato F	anno 1	anno 2	anno 3	anno	anno 20
Immobilizzazioni materiali					
<i>(-) Fondo ammortamento</i>					
Immob. materiali nette					
Immobilizzazioni immateriali					
<i>(-) Fondo ammortamento</i>					
Immob. immateriali nette					
TOT. ATTIVITA' FISSE					
Cassa <i>(valori coincidenti con la posizione finanziaria netta cumulata del prospetto dei flussi di cassa)</i>					
Crediti verso utenti					
<i>(-) Fondo svalutazione crediti (a rettifica del valore dei crediti)</i>					
Crediti verso utenti al netto del relativo fondo svalutazione					
Altre attività correnti					
TOT. ATTIVITA' CORRENTI					
TOT. ATTIVITA'					
Debiti bancari a breve termine					
Debiti commerciali					
Altre passività correnti					
TOT. PASSIVITA' CORRENTI					
Linea di credito a medio/lungo termine					
Altre passività a medio/lungo termine					
TOT. PASSIVITA' A MEDIO LUNGO TERMINE					
Capitale sociale					
Utili/perdite esercizi portati a nuovo					
Risultato d'esercizio					
TOT. PATRIMONIO NETTO					
TOT. PASSIVITA' e PATR. NETTO					
<i>Calcolo del Capitale circolante commerciale netto</i>					
<i>Variazione annua del Capitale circolante commerciale netto</i>					

7) PROSPETTO FLUSSI DI CASSA

Modello - Allegato F

Importi	Anni	anno 1	anno 2	anno 3	anno	anno 20	TOTALE
Investimenti in immobilizzazioni materiali							
Investimenti in immobilizzazioni immateriali							
CASH FLOW RELATIVO AGLI INVESTIMENTI							
Margine operativo lordo <i>(al netto delle componenti non monetarie)</i>							
Variazione annua del capitale circolante commerciale netto							
CASH FLOW GESTIONE CARATTERISTICA							
CASH FLOW OPERATIVO (cash flow investimenti + cash flow gestione caratteristica)							
Versamenti di capitale sociale							
Erogazione linea di credito a medio/lungo termine							
Rimborsi quota-capitale linea di credito a medio/lungo termine							
Introito interessi attivi							
Pagamento interessi passivi							
Imposte su reddito ante-imposte							
CASH FLOW PER GLI AZIONISTI							
<i>TIR (Tasso interno di rendimento) dell'azionista</i>							
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA							
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CUMULATA							

Si richiede il calcolo dei seguenti indicatori:

1) TIR dell'azionista

2) DSCR medio e minimo (da calcolarsi solo in caso di ricorso a finanziamenti di terzi)