



ALLEGATO 3 ALL'AVVISO

Proposta di Piano Economico Finanziario – AREA A

Il presente documento rappresenta una simulazione economica-finanziaria **dell'Area A**. Il/i soggetto/i dell'area A coordina/no la raccolta delle risorse per la ristrutturazione di immobili per il periodo di 5 anni della durata della co-progettazione.

Attraverso i ricavi retrocessi dall'Area B, al netto delle spese di gestione e finanziarie, provvede all'accantonamento delle risorse al fine di recuperare ulteriori alloggi messi a disposizione in fasi successive per nuove ristrutturazioni e per la durata della convenzione di co-progettazione.

Si precisa che i costi a decorrere dal 6° anno e fino al 25° anno di durata della concessione degli alloggi vengono assunti in uno scenario “a regime” salvo gli effetti inflattivi.

1. Conto Economico e Rendiconto Finanziario

1.1 Conto Economico

Conto Economico					
€'000	2026	2027	2028	2029	2030
Ricavi	8	355	468	676	684
Contributi in conto esercizio	250	-	-	-	-
Ricavi totali	258	355	468	676	684
Altre spese ordinarie	(0)	(7)	(13)	(14)	(14)
Manutenzioni straordinarie	-	-	-	(46)	(47)
Costi immobiliari	(0)	(7)	(13)	(60)	(61)
Costi attività di gestione	(25)	(68)	(68)	(68)	(68)
Costi attività di incubazione e progettazione	(40)	(60)	(60)	-	-
Altre spese finanziarie	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)
Costi strutturazione	(29)	-	-	-	-
Spese generali	(124)	(160)	(161)	(101)	(101)
Margine operativo	133	188	294	515	522
Ammortamenti	(30)	(60)	(103)	(103)	(103)
Ammortamenti lordi	(130)	(260)	(393)	(393)	(393)
Contributi c/impianti	100	200	290	290	290
Accantonamenti	-	-	-	(252)	(248)
Accantonamento per nuove ristrutturazioni	-	-	-	(252)	(248)
Reddito operativo	104	129	190	160	171
Oneri finanziari	(22)	(67)	(112)	(135)	(132)
Commissioni operazioni finanziamento	(48)	(8)	(3)	-	-
Reddito ante imposte	34	54	76	25	39
Imposte e altri costi finanziari	(34)	(54)	(76)	(25)	(39)
Risultato netto	-	-	-	-	-

1.2 Rendiconto Finanziario

Rendiconto Finanziario					
€'000	2026	2027	2028	2029	2030
Ricavi totali	258	355	468	676	684
Imposte	(34)	(54)	(76)	(25)	(39)
Costi immobiliari	(0)	(7)	(13)	(60)	(61)
Spese generali	(124)	(160)	(161)	(101)	(101)
Flusso di cassa gestione caratteristica	100	134	218	490	483
Variazioni crediti IVA	(407)	(372)	(273)	132	133
Ristrutturazioni immobili	(3.244)	(3.244)	(3.343)	-	-
Contributi in c/capitale	2.500	2.500	2.250	-	-
Flusso di cassa a servizio del debito	(1.052)	(982)	(1.147)	622	616
Tiraggio finanziamento	990	990	1.020	-	-
Rimborso	-	-	-	(67)	(70)
Costo operazione di finanziamento	(48)	(8)	(3)	-	-
Oneri finanziari	(22)	(67)	(112)	(135)	(132)
Flusso di cassa al netto del debito	(131)	(67)	(242)	420	414
Equity (Contributo di co-finanziamento)	183	183	183	-	-
Flusso disponibile per nuove ristrutturazioni	-	-	-	(252)	(248)
Cassa di fine periodo	52	168	110	278	443

2. Assunzioni economiche e finanziarie

2.1 Ricavi

La tabella dei ricavi riporta i ricavi retrocessi dall'Area B come sopra indicati, finalizzati alla ristrutturazione di ulteriori alloggi, determinati dalla **componente fissa** proveniente dai gestori dell'Area B, **pari a 28 €/mq/anno**, e dalla **componente variabile**, **stimata** in proporzione al **30%** pari al margine operativo dei gestori di Area B e comunque non superiore a un massimo di **15 €/mq/anno**. Nello scenario ipotizzato si è stimata una quota di retrocessione della parte variabile pari a **7 €/mq/anno**, **per un complessivo di 35 €/mq/anno**.

Si prevede di **avviare la messa a reddito nell'ultimo bimestre del 2026**, con circa **25 alloggi** ristrutturati e utilizzabili. Nel 2027 si stima che il 50% degli alloggi siano ristrutturati e a reddito, nel 2028 il 75% e dal 2029 in poi il **100% degli alloggi**. Tale andamento riflette l'avanzamento stimato della ristrutturazione degli alloggi nei primi tre anni di progetto.

Ricavi		
	Unità di misura	Valore
Ricavi - quota fissa Area B	€/mq/anno	28
Ricavi - quota variabile Area B	€/mq/anno	0<x<15

2.2 Flussi di cassa della gestione caratteristica

Nel rendiconto finanziario sono previsti i flussi di cassa che trasferiscono da Area A ad Area B i fondi necessari per la ristrutturazione degli immobili sui tre anni di esercizio, pari a 3,244€ mln per i primi due anni ed 3,343€ mln per il terzo.

2.3 Costi immobiliari

La tabella dei costi immobiliari riporta le seguenti voci:

- **spese ordinarie**, espresse come percentuale sui ricavi, **stimate al 2%**;
- le **manutenzioni straordinarie**, stimate a carico dell'Area A, pari a **300 €/anno/appartamento**, per le quali si assume che nei primi tre anni siano abbattute del 100%, nei quattro anni successivi siano sostenute nella misura del 50% e, a partire dall'anno seguente risultino a regime, in considerazione delle fasi di ristrutturazione progressive. Le manutenzioni ordinarie sono invece stimate a carico dell'Area B e previste nella relativa Proposta di PEF.

Costi immobiliari		
	Unità di misura	Valore
Altre spese ordinarie	% su ricavi	2%
Manutenzioni straordinarie	€ anno app.to	300

2.4 Spese generali

La tabella delle spese generali riporta le seguenti voci:

- **costo per l'attività di gestione**, a copertura delle risorse necessarie per provvedere alla gestione dell'Area A, stimata in misura pari allo **0,50%** dell'investimento totale, assumendo che **nel primo anno** sia applicata in misura parziale e pari a **25.000 €**;
- **costo per l'attività di progettazione e incubazione**, corrispettivo per il supporto da parte di un team di consulenti/provider esterni per svolgere le attività di progettazione e incubazione del progetto nei primi tre anni. Il costo è stimato pari a **40.000 €** nel primo anno e a **60.000 €** per ciascuno dei due anni successivi;
- **altre spese finanziarie**, a copertura dei costi per la gestione degli aspetti finanziari dell'operazione (ad es. reperimento di risorse, fundraising, gestione dei rapporti con istituti finanziari e dei flussi finanziari), determinate pari a **30.000 € all'anno**;
- **costi di strutturazione**, determinati in misura pari allo **0,3%** dell'investimento totale, che corrispondono a ca. **30.000 €** e sono sostenuti solo il primo anno.

Spese generali		
	Unità di misura	Valore
Costi attività di gestione	€/anno Investimento totale	0,50%
Anno 1 - Costi attività di incubazione e progettazione	€/anno	40.000
Anno 2 - Costi attività di incubazione e progettazione	€/anno	60.000
Anno 3 - Costi attività di incubazione e progettazione	€/anno	60.000
Altre spese finanziarie	€/anno	30.000
Costi di strutturazione	Investimento totale ⁽¹⁾	0,3%

(1) Sostenuite solo il primo anno

2.5 Investimenti per la ristrutturazione dei 345 immobili

Partendo dalle esperienze di gestione analoghe e pregresse dell'attuale soggetto gestore del patrimonio immobiliare residenziale comunale, l'investimento per ristrutturare i **345 alloggi** è stato stimato in ca. **€ 9,83M** oltre € 1,05 M di IVA:

- **costo di ristrutturazione medio** per appartamento: €24.203, 442 €/mq SLP (**€ 8,35M**);

- altri costi tecnici, allacciamenti, imprevisti, polizze: sono stimati pari a 78 €/mq SLP (**€ 1,48M**).

I costi di ristrutturazione sono stati stimati ipotizzando le seguenti condizioni degli immobili:

- 7% degli appartamenti necessitano di **ristrutturazione integrale** (45.000€ per appartamento)
- 23% degli appartamenti richiedono una **ristrutturazione importante** (35.000€ per appartamento)
- 35% degli appartamenti necessitano di una **ristrutturazione media** (25.000€ per appartamento)
- 20% degli appartamenti necessitano di una **ristrutturazione leggera** (15.000€ per appartamento)
- 14% degli appartamenti necessitano di interventi di **riqualificazione** (7.500€ per appartamento)

Investimenti - Stima costo di ristrutturazione 345 alloggi				
Costi	% ⁽¹⁾	Investimento		
		mq	€/mq SLP	€'000
Interventi di riqualificazione		2.737	137	375
Interventi di ristrutturazione leggera		3.776	274	1.035
Interventi di ristrutturazione media		6.677	457	3.050
Interventi di ristrutturazione importanti		4.324	640	2.765
Interventi di ristrutturazione integrale		1.368	822	1.125
Costo di ristrutturazione		18.882	442	8.350
Spese tecniche e complementari	10,0%		44	835
Imprevisti (varianti, penali, contenziosi..)	5,0%		22	418
Polizze, fidejussioni	1,0%		4	84
Project management	1,5% ⁽²⁾		8	145
Totale			521	9.831
IVA				1.050

(1) calcolato sul costo di ristrutturazione

(2) calcolato sulle CAPEX

Nel piano economico finanziario, si ipotizza che l'investimento sia ammortizzato nei 25 anni della concessione.

2.6 Mix di risorse finanziarie per ristrutturare 345 alloggi

Si ipotizza che gli investimenti per la ristrutturazione dei 345 alloggi siano coperti da un mix di fonti finanziarie, tra cui:

- contributi a fondo perduto e altri finanziamenti per un importo complessivo pari a 7,5 M€ (68%);
- debito bancario stimato per 3 M€ complessivi (27%);
- contributo di co-finanziamento, apportato in equity, ipotizzato pari a 550 K€ (5%).

Mix di risorse per ristrutturare 345 alloggi		
Fonti di finanziamento	€'000	%
Equity (Contributo di co-finanziamento)	550	5%
Debito	3.000	27%
Contributi a fondo perduto/altri finanziamenti	7.500	68%
Totale	11.050	100%

I contributi a fondo perduto si ipotizzano **(i)** in parte in **conto esercizio**, nel primo anno, (pari a 250.000 €), con l'obiettivo di coprire i costi di gestione/operativi nella fase di start-up del progetto e **(ii)** per la gran parte (7,25 M€) in **conto capitale** per finanziare l'investimento complessivo, con conseguente riduzione degli ammortamenti per le ristrutturazioni.

2.7 Riserva finanziaria per nuove ristrutturazioni

Si ipotizza che, i ricavi retrocessi dall'Area B, al netto dei costi immobiliari, generali e finanziari, siano parzialmente a disposizione per effettuare nuove ristrutturazioni su immobili in ulteriore concessione, durante il periodo di convenzione. Per garantire la sostenibilità economica e finanziaria, si è ipotizzato che questa riserva si alimenti ogni anno con il **60% del flusso di cassa al netto del debito**, con l'obiettivo di poter finanziare, a partire dal quarto anno, la ristrutturazione di almeno **10 alloggi** ulteriori all'anno.

Riserva finanziaria per nuove ristrutturazioni		
	Unità di misura	Valore
Riserva per nuove ristrutturazioni	% su flusso di cassa al netto del debito	60%