




## PIANO FINANZIARIO DI GESTIONE

R3

IPOTESI DI REALIZZAZIONE DI ALLOGGI  
PER STUDENTI  
PROGETTO: FRANCESCO DI ROCCO ARCHITETTO

PAVIA  
VIA LUNGOTICINO SFORZA 50

**mhome**

Profit & Loss Forecast

Aler Pavia - Minialloggi per Studenti - Lungoticino Storza 50 - Cardano 82/90 - Calcinaia 11

Initiation years	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Aler Pavia - Minialloggi per Studenti - Lungoticino Storza 5	Y 1	Y 2	Y 3	Y 4	Y 5	Y 6	Y 7	Y 8	Y 9	Y 10
Day/year	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Growth	71	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%
Rooms	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
Occupancy Input	70,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	80,0%	80,0%	85,0%	85,0%	85,0%
Occupancy	70,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	80,0%	80,0%	85,0%	85,0%	85,0%
Average Daily Rate Input	19,43	19,62	19,82	20,21	20,62	21,09	21,58	22,07	22,58	23,10
ADR	19,43	19,62	19,82	20,21	20,62	21,09	21,58	22,07	22,58	23,10
RevPAR (revenue per available room)	13,60	14,7	14,9	15,2	15,5	16,9	17,3	18,8	19,2	19,6
RevPAR (total revenue per available room)*	13,60	14,71	14,86	15,16	15,46	16,87	17,26	18,76	19,19	19,63
Available Rooms	25,915	25,915	25,915	25,915	25,915	25,915	25,915	25,915	25,915	25,915
Occupied rooms	18,141	19,436	19,436	19,436	19,436	20,732	20,732	22,028	22,028	22,028
Room Revenue	352,379	381,325	385,138	392,841	400,697	437,241	447,298	486,185	497,367	508,806
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Total Revenue	352,379	381,325	385,138	392,841	400,697	437,241	447,298	486,185	497,367	508,806
Rooms - Dept. Profit	251,403	277,486	281,016	288,392	295,412	328,998	338,137	374,033	383,750	394,220
Total Dept. Profit	251,403	277,486	281,016	288,392	295,412	328,998	338,137	374,033	383,750	394,220
Admin. & General	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sales & marketing prop costs	3,524	3,813	3,851	3,928	4,007	4,372	4,473	4,862	4,974	5,088
Energy Costs	24,967	26,693	26,980	27,499	28,049	30,607	31,311	34,033	34,816	35,616
Maintenance	60,000	61,200	62,424	63,672	64,946	66,245	67,570	68,921	70,300	71,706
Gross Operating Profit	163,212	185,780	187,781	193,293	198,410	227,774	234,784	266,217	273,661	281,510
Base management fee	10,571	11,440	11,554	11,785	12,021	13,117	13,419	14,586	14,921	15,284
Regional Allocation	7,048	7,626	7,703	7,857	8,014	8,745	8,946	9,724	9,947	10,176
Gross Operating Profit (after fees)	145,593	166,714	168,525	173,651	178,375	205,912	212,419	241,307	248,793	256,369
Property Taxes	3,524	3,813	3,851	3,928	4,007	4,372	4,473	4,862	4,974	5,088
Insurances	3,524	3,813	3,851	3,928	4,007	4,372	4,473	4,862	4,974	5,088
EBITDA	138,546	159,087	160,822	165,794	170,362	197,167	203,473	232,184	238,846	246,193
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	1,912,473	159,087	160,822	165,794	170,362	197,167	203,473	232,184	238,846	246,193
ACCURED	138,546	297,633	458,455	624,249	794,610	991,777	1,195,250	1,427,434	1,666,279	1,912,473
ALLOCATED										
GESTORE	1,147,484	95,452	96,493	99,476	102,217	118,300	122,084	139,310	143,307	147,716
ALER AGREEMENT	764,989	63,635	64,329	66,318	68,145	78,867	81,389	92,873	95,538	98,477
VALUE OF BUILDING - ESTIMATED	1,979,223	2,272,678	2,297,454	2,368,485	2,433,736	2,816,673	2,906,753	3,316,910	3,412,080	3,517,046
capex rate	7%									

Aler Pavia - Minialloggi per Studenti - Lungoticino Sforza 50 - Cardano 82/90 - Calcinara 11

[illegible]

*[Signature]*



Sales & Marketing

Aler Pavia - Minialloggi per Studenti - Lungoticino Sforza 50 - Cardano 82/90 - Calcinara 11

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
Rooms revenue	352.379	381.325	385.138	392.841	400.697	437.241	447.298	486.185	497.367	508.806
Total revenue	352.379	381.325	385.138	392.841	400.697	437.241	447.298	486.185	497.367	508.806
Available rooms	25.915	25.915	25.915	25.915	25.915	25.915	25.915	25.915	25.915	25.915
Occupied rooms	18.141	19.436	19.436	19.436	19.436	20.732	20.732	22.028	22.028	22.028

Sales & Marketing Costs	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 5	Year 5	Year 5	Year 5	Year 5
Marketing Fees Sircle	3.524	3.813	3.851	3.928	4.007	4.372	4.473	4.862	4.974	5.088
Search Engine Optimization/E-commerce	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3.524</b>	<b>3.813</b>	<b>3.851</b>	<b>3.928</b>	<b>4.007</b>	<b>4.372</b>	<b>4.473</b>	<b>4.862</b>	<b>4.974</b>	<b>5.088</b>
as % of total revenue	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
as CPAR	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
<b>Total S&amp;M Costs</b>	<b>3.524</b>	<b>3.813</b>	<b>3.851</b>	<b>3.928</b>	<b>4.007</b>	<b>4.372</b>	<b>4.473</b>	<b>4.862</b>	<b>4.974</b>	<b>5.088</b>
as % of total revenue	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
as CPAR	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2



## Maintenance

Aler Pavia - Minialloggi per Studenti - Lungotichino Sforza 50 - Cardano 82/90 - Calcinara 11

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
Rooms revenue	352.379	381.325	385.138	392.841	400.697	437.241	447.298	486.185	497.367	508.806
Total revenue	352.379	381.325	385.138	392.841	400.697	437.241	447.298	486.185	497.367	508.806
Available rooms	25.915	25.915	25.915	25.915	25.915	25.915	25.915	25.915	25.915	25.915
Occupied rooms	18.141	19.436	19.436	19.436	19.436	20.732	20.732	22.028	22.028	22.028
<b>Maintenance Costs</b>										
Maintenance Contracts	5.000	Fixed/month	12							

**Total Maintenance Costs** 656.983 61.200 62.424 63.672 64.946 66.245 67.570 68.921 70.300 71.706  
as % of total revenue (never less than 3%, between 3-4%) 17,0% 16,0% 16,2% 16,2% 16,2% 15,2% 15,1% 14,2% 14,1% 14,1%  
as CPAR 2,3 2,4 2,4 2,5 2,5 2,6 2,6 2,7 2,7 2,8

# Rent Roll

Aler Pavia - Minialloggi per Studenti - Lungoticino Sforza 50 - Cardano 82/90 - Calcinara 11

Indirizzo	Posti letto	Posti letto in camera singola n.	Posti letto in camera singola %	Posti letto in camera doppia n.	Posti letto in camera doppia %
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	39	39	72%		28%
Via Cardano, 82	9	3		6	
Via Cardano, 90	14	4		10	
Via Porta Calcinara, 11	9	5		4	
Totale	71	51		20	

TIPOLOGIA CANONE	€/mese	%	posti letto	€/mese	€/anno
Canone agevolato	536	50%	36	19.010	
Canone di mercato	630	50%	36	22.365	
Totale		100%	71	41.375	496.503

Valore medio/mese/posto letto (€)	583
-----------------------------------	-----

Average Daily Rate (€)	19,43
------------------------	-------

31	71	51	20		
Numero Camera	Cod	Tipologia	Numero posti letto	Posti letto in Camere Singole n°	Posti letto in Camere Doppie n°
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26868	quadrilocale	3	3	
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26865	quadrilocale	3	3	
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26864	quadrilocale	3	3	
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26867	quadrilocale	3	3	
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26874	quadrilocale	3	3	
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26870	quadrilocale	3	3	
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26873	quadrilocale	3	3	
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26875	quadrilocale	3	3	
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26886	quadrilocale	3	3	
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26884	bilocale	custode	custode	
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26882	quadrilocale	3	3	
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26883	quadrilocale	3	3	
V.le Lungo Ticino Sforza 52B	26880	quadrilocale	3	3	
V.le Lungo Ticino Sforza 52B	26879	quadrilocale	3	3	
Via Cardano, 82	24926	bilocale	2		2
Via Cardano, 82	24925	bilocale	2		2
Via Cardano, 82	24924	bilocale	1	1	
Via Cardano, 82	24923	bilocale	2		2
Via Cardano, 82	24922	bilocale	1	1	
Via Cardano, 82	24921	bilocale	1	1	
Via Cardano, 90	27230	bilocale	1	1	
Via Cardano, 90	27229	bilocale	2		2
Via Cardano, 90	27228	trilocale	2	2	
Via Cardano, 90	27227	trilocale	3	1	2
Via Cardano, 90	27226	bilocale	2		2
Via Cardano, 90	27225	bilocale	2		2
Via Cardano, 90	27224	bilocale	2		2
Via Porta Calcinara, 11	27199	bilocale	1	1	
Via Porta Calcinara, 11	27198	trilocale	3	2	
Via Porta Calcinara, 11	27206	trilocale	2	1	2
Via Porta Calcinara, 11	27201	trilocale	3	1	2

**asseverazione del piano economico – finanziario  
relativo al progetto preliminare di realizzazioni di Minialloggi per Studenti presentato  
da un promotore di infrastrutture ai sensi dell'art. 37 – bis della legge n. 109/1994**

Gentili Signori

in relazione al progetto preliminare di realizzazione di Minialloggi per studenti nonché alla relativa documentazione e ai dati che ci avete presentato in data 19/12/2024, vi facciamo presente quanto segue.

Premesso che:

- la vostra società intende proporsi in qualità di promotore del progetto;
- che la vostra società ha predisposto un piano economico – finanziario del progetto allegato alla presente, e l'ha sottoposto al Dott. Di Stefano Giorgio, nato a Sciacca (AG) il 13/12/1979, residente a Sciacca (AG) in Via Finlandia n. 14, C.F.DSTGRG79T131533I iscritto al numero 156242 del Registro Dei Revisori legali, per il rilascio dell'asseverazione ai sensi dell'art. 37 – bis della legge n. 109/1994;
- Il Dott. Di Stefano Giorgio assevera l'allegato piano economico e finanziario predisposto dalla vostra società attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:
  - del prezzo che il promotore intende chiedere all'Amministrazione per l'affidamento della concessione;
  - del prezzo che il promotore intende corrispondere all'Amministrazione per la costituzione o il trasferimento dei diritti;
  - del canone che il promotore intende corrispondere all'Amministrazione aggiudicatrice;
  - della durata della concessione;
  - del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
  - della struttura finanziaria;
  - dei costi/ ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

Il Dott. Di Stefano Giorgio ha inoltre verificato la congruenza dei dati forniti nel piano economico e finanziario con la bozza di convenzione presentata dalla vostra società.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, Il Dott. Di Stefano Giorgio si è basata su dati e documentazione relativi al progetto da voi fornitici che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità. La vostra società si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità degli stessi

Il presente documento non costituisce in alcun modo impegno da parte del Dott. Di Stefano al finanziamento del progetto.

La presente asseverazione è resa alla vostra società con l'espresso avvertimento che:

Il Dott. Di Stefano non svolge alcuna funzione di natura pubblica;

la presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del promotore, di competenza della Pubblica amministrazione.

In fede,

