




PIANO FINANZIARIO E RISULTATI ECONOMICI DEL PROGETTO DI FATTIBILITA'

R4

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

PAVIA
VIA LUNGOTICINO SFORZA 50

mhome

Quadro economico finanziario**Aler Pavia - Alloggi per Studenti - Lungoticino Sforza 50 - Cardano 82/90 - Calcinara 11****1. Dati Salienti**

Modalità di intervento Intervento di riqualificazione

Destinazione Abitazioni per Studenti

Durata dell'investimento 132 mesi

Asset	Numero di posti letto
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	39
Via Cardano, 82	9
Via Cardano, 90	14
Via Porta Calcinara, 11	9
Totale	71

3. Piano Finanziario

Valori netti da IVA

3.0 Asset		Valori complessivi	
A cura del Gestore			
Finanziamento PNRR (quota parte a copertura dei capex)	€		1.527.992
Totale Ricavi	€		1.527.992

3.1 Ricavi		Valori complessivi	
A cura del Gestore			
Canoni da Convenzione (% Reddito Operativo 30%)	€		764.989
Totale Ricavi	€		764.989

3.2 Costi	costi	
IMU+TASI stimata ac	€	200.000
Intervento di ristrutturazione e cambio d'uso in Studentato	€	1.127.857
Allestimento (euro x p.l.)	€	208.000
Spese Tecniche	€	78.950
Costo dell'investimento	€	1.614.807

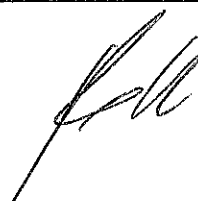
EBITDA	€	678.174
3.3 Oneri Finanziari (stimati)		
Upfront Fee 1,0%	€	14.148
Oneri Finanziari B 7,0%	€	99.037
Totale Oneri Finanziari	€	113.185

EBT	€	564.989
------------	---	----------------

3.4 Imposte (stimate)	€	116.625
17% base EBITDA	€	116.625

UTILE NETTO (stimato)	€	448.364
------------------------------	---	----------------

LIQUIDITA' INVESTITA	(113.185)
LIQUIDITA' RICEVUTA	561.549
SALDO ATTIVO	448.364
MULTIPLO DELL'INVESTIMENTO	5,0



PIANO FINANZIARIO

anno	totale											Y11
	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	Y11	
A cura del Gestore												
Canoni da Convenzione (% Reddito Operativo Netto di Gestione)	40%											
	764.989	55.418	63.635	64.329	66.318	68.145	78.867	81.389	92.873	95.538	98.477	
Totale Canoni	764.989	55.418	63.635	64.329	66.318	68.145	78.867	81.389	92.873	95.538	98.477	
Costi Operativi												
IMU-TASI stimata ac	(200.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	
Totale Costi Operativi	(200.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	
NOI Immobiliare	564.989	35.418	43.635	44.329	46.318	48.145	58.867	61.389	72.873	75.538	78.477	
Asset												
A cura del Gestore												
Finanziamento PNRR (quota parte a copertura dei capex)	1.527.992	1.527.992										
Totale Asset	1.527.992	1.527.992										
Capex												
Intervento di ristrutturazione e cambio d'uso in Studentato												
Costo stimato euro x posto letto (p.l.) sulla base del progetto	9.981	113										
preliminare ricevuto	(1.127.857)	(1.127.857)										
Allestimento (euro x p.l.)	1.841	113										
Spese Tecniche	(78.950)	(78.950)										
Totale Capex	(1.414.807)	(1.414.807)										
IMPOSTE	(116.625)											
Totale Imposte	(116.625)											
Unlevered Cash Flow	561.549	(1.414.807)	43.635	33.690	35.201	36.590	44.739	46.656	55.384	57.409	59.643	
Financing												
Linea B - capex - tiraggi	1.414.807	1.414.807										
Linea B - capex - rimborsi (porzione del finanziamento pnrr)	(1.414.807)	(1.414.807)										
Totale Erogazioni/Rimborsi	-	1.414.807	(1.414.807)									
Financing cost												
Upfront Fee	(14.148)	(14.148)										
Oneri Finanziari B	(99.037)	(99.037)										
Totale Financing Cost	(113.185)	(113.185)										
Levered Cash Flow	448.364	148.603	43.635	33.690	35.201	36.590	44.739	46.656	55.384	57.409	59.643	
Cassa Iniziale												
Flusso di cassa con leva	(113.185)	148.603	43.635	33.690	35.201	36.590	44.739	46.656	55.384	57.409	59.643	
Apporti di capitale (a cura del Gestore)	113.185											
Cassa Finale	-	148.603	192.238	225.928	261.129	297.719	342.458	389.113	444.497	501.906	561.549	

LIQUIDITA' INVESTITA	(113.185)
LIQUIDITA' RICEVUTA	561.549
SALDO ATTIVO	448.364
MULTIPLO DELL'INVESTIMENTO	5,0

CONTO ECONOMICO

anno		totale	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	Y11
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Canoni da Convenzione (% Reddito Operativo Netto di Gestione)	764.989	-	55.418	63.635	64.329	66.318	68.145	78.867	81.389	92.873	95.538	98.477
	variazione rimanenze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totale Valore della produzione	764.989	-	55.418	63.635	64.329	66.318	68.145	78.867	81.389	92.873	95.538	98.477
	00/01/1900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	IMU+TASI stimata ac	(200.000)	-	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totale Costi della Produzione	(200.000)	-	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)
	Reddito Operativo (ante oneri finanziari e imposte)	564.989	-	35.418	43.635	44.329	46.318	48.145	58.867	61.389	72.873	75.538	78.477
	Upfront Fee	(14.148)	(14.148)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	00/01/1900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Oneri Finanziari 8	(99.037)	(99.037)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reddito lordo ante imposte	451.804	(113.185)	35.418	43.635	44.329	46.318	48.145	58.867	61.389	72.873	75.538	78.477
	IRES	24,0%	-	-	-	(10.639)	(11.116)	(11.555)	(14.128)	(14.733)	(17.490)	(18.129)	(18.835)
	IRAP	3,90%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reddito netto	335.180	(113.185)	35.418	43.635	33.690	35.201	36.590	44.739	46.656	55.384	57.409	59.643

Aler Pavia - Alloggi per Studenti - Lungoticino Sforza 50 - Cardano 82/90 - Calcinara 11													
RIMANENZE		Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	Y11	
	anno	totale	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	Y11
Rimanenze iniziali		-	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807
00/01/1900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
00/01/1900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intervento di ristrutturazione e cambio d'uso in Studentato		1.127.857	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo stimato euro x posto letto (p.l.) sulla base del progetto preliminare ricevuto	1.127.857	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Allestimento (euro x p.l.)	208.000	208.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Spese Tecniche	78.950	78.950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rimanenze finali		1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807
rettifica variazioni rimanenze	1.414.807	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
percentuale immobili venduti	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
rimanenze finali post variazioni		1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807
Ricavi da Vendita Immobili		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% di variazione delle rimanenze a conto economico		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Aler Pavia - Alloggi per Studenti - Lungotichino Sforza 50 - Cardano 82/90 - Calcinara 11											
STATO PATRIMONIALE											
	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	Y11
ATTIVO											
ATTIVO CIRCOLANTE											
finanetnze	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807	1.414.807
saldo attivo di conto corrente bancario	-	148.603	192.238	225.928	261.129	297.719	342.458	389.113	444.497	501.906	561.549
TOTALE ATTIVO	1.414.807	1.563.410	1.607.045	1.640.735	1.675.936	1.712.526	1.757.265	1.803.921	1.859.304	1.916.713	1.976.356
PASSIVO											
finanziamento soci	113.185	113.185	113.185	113.185	113.185	113.185	113.185	113.185	113.185	113.185	113.185
finanziamento bancario	1.414.807										
finanziamento pnr		1.527.992	1.527.992	1.527.992	1.527.992	1.527.992	1.527.992	1.527.992	1.527.992	1.526.998	1.543.721
PATRIMONIO NETTO											
risultato esercizio	(113.185)	35.418	49.695	35.690	35.201	36.590	44.739	46.656	55.384	57.409	59.643
risultato esercizio portati a nuovo		(113.185)	(77.766)	(94.131)	(442)	34.760	71.350	116.089	162.744	218.128	275.537
TOTALE PASSIVO E PATRIM. NETTO	1.414.807	1.563.410	1.607.045	1.640.735	1.675.936	1.712.526	1.757.265	1.803.921	1.859.304	1.916.713	1.976.356

**asseverazione del piano economico – finanziario
relativo al progetto preliminare di realizzazio e 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.DSTGRG79T13I533I 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,

