

Foglio di inserimento dei dati di INPUT - piano finanziario "privato" 5_F_S3 S4 S5 INCET 30 anni.xls

Costo Medio Ponderato del Capitale (WACC) per il Comune	5,0%		
Tasso di interesse sui mutui	5,0%		
Durata mutuo (anni)	20		
Orizzonte temporale (anni)	30		
Superficie (mq) oggetto della valutazione	5.190		
Costo acquisizione al metro quadro	-		
Costo trasformazione a metro quadro	€ 1.000,00		
Costo complessivo acquisizione	€ -		
Costo complessivo trasformazione	€ 5.190.000,00		
Costi totali di realizzo	€ 5.190.000,00		
Valore residuo dell'immobile dopo 30 anni	€ 4.790.406,69		
Percentuale dell'intervento coperta da finanziamenti pubblici	44,84%		
Onere complessivo a carico privati	€ 2.862.804,00		
Personale dipendente costo unitario	€ 23.500,00	10,5	Num. dipendenti
Acc.to TFR complessivo all'anno	€ 24.675,00		
Collaboratori e consulenze come % del costo del personale	10%		
Spese di gestione/mq	€ 48,00		
Ammortamento costo complessivo	5%		
Aliquota IRES	34%		
Aliquota IRAP	4,25%		
Percentuale manutenzione straordinaria dal 3^ al 10^ anno	1,00%		
Percentuale manutenzione straordinaria dall'11^ al 20^ anno	2,00%		
Percentuale manutenzione straordinaria dal 21^ al 30^ anno	3,00%		
Percentuale annuale spese amministrative su costo intervento	0,10%		
Percentuale di Ammortamento	3,00%		
Canone di locazione complessivo annuale che garantisce equilibrio economico finanziario			
Scuola - circense, entrate all'anno	€ 355.000,00		
Entrate caffetteria	€ 280.000,00		
Entrate enti religiosi all'anno	€ 381.000,00		
Valore Attuale Netto (VAN) dell'operazione	€ 4.959,36		
L'obiettivo è quello di rendere il VAN almeno pari a zero variando il canone di locazione mensile			
Dettaglio caffetteria			
Forniture	€ 75.000,00		
Spese generali	€ 70.000,00		
Locazione	€ 20.000,00		
TOTALE	€ 165.000,00		
Amm.to	€ 20.000,00		