

## ALLEGATO A1: Modello di Piano Economico Finanziario

### Premessa:

Il presente allegato si compone di 6 fogli di lavoro oltre la presente copertina.

- 1. **"Input previsionale"**: foglio da compilare prima della fase di gestione dell'intervento. Nel foglio debbono essere specificate le ipotesi relative alla fase di costruzione e a quella di gestione, che consentiranno di elaborare un piano finanziario previsionale relativo all'intervento.
- 2. **"Output previsionale"**: foglio da non compilare. Il foglio illustra il piano finanziario previsionale relativo all'intervento, costruito sulla base delle ipotesi inserite nel foglio precedente.
- 3. **"Consuntivazione Costruzione"**: foglio da compilare al termine di ogni anno della fase di costruzione dell'intervento, inserendo i dati consuntivi relativi all'anno. Il foglio mette tali dati a confronto con quelli preventivati.
- 4. **"Consuntivazione Gestione"**: foglio da compilare al termine di ogni anno della fase di gestione dell'intervento, inserendo i dati consuntivi relativi all'anno. Il foglio mette tali dati a confronto con quelli preventivati.
- 5. **"Sintesi dei flussi di cassa"**: foglio da non compilare. Il foglio analizza lo svolgimento dei principali flussi di cassa relativi all'intervento. In particolare, il foglio evidenzia i flussi di cassa previsionali, quelli consuntivati (sino all'anno i cui dati consuntivi sono inseriti nel foglio precedente) e un mix tra i flussi di cassa consuntivati (sino all'anno i cui dati consuntivi sono inseriti nel foglio precedente) e di quelli previsionali (a partire dal primo anno non consuntivato).
- 6. **"Sintesi dei risultati"**: foglio da non compilare. Il foglio illustra i principali dati di sintesi relativi all'intervento. In particolare, il foglio evidenzia l'IRR previsionale e l'IRR ottenuto dal mix consuntivato-preventivo come definito nel foglio precedente.

**Nota per la compilazione:**

In grigio sono evidenziate le celle di INPUT che devono essere compilate. Nel caso in cui il dato non fosse previsto nel Piano Economico, si prega di inserire 0 nella cella corrispondente. Le celle non evidenziate (bianche) costituiscono degli OUTPUT e pertanto non possono essere modificate.

1. Input anagrafici:												
	Tipo dato	Valore										
Nome Progetto	Testo											
Soggetto Attuatore	Testo (Ragione Sociale)											
Comune	Testo (Indirizzo completo)											

  

2. Input temporali:												
	Tipo dato	Valore										
Data inizio lavori	Data											
Durata dei lavori	Anni											
Stato Avanzamento Lavori			Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
			#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?
SAL annuo	%											
SAL cumulato	%											
Data inizio gestione (locazione/pfv)	Data											
N. mesi di gestione primo anno	Numero											

  

3. Input immobiliari:		
3.1. Unità abitative		
	Tipo dato	Valore
Superficie terreno	Mq	
Superficie media box / posto auto	Mq	
<b>Canone moderato</b>		
Superficie commerciale totale canone moderato	Mq	
Numero alloggi	Numero	
Numero box / posti auto coperti	Numero	
Superficie commerciale media per alloggio	Mq	#NOME?
Superficie commerciale totale alloggi	Mq	#NOME?
<b>Canone sociale</b>		
Superficie commerciale totale canone sociale	Mq	
Numero alloggi	Numero	
Numero box / posti auto coperti	Numero	
Superficie commerciale media per alloggio	Mq	#NOME?
Superficie commerciale totale alloggi	Mq	#NOME?
<b>Patto di futura vendita</b>		
Superficie commerciale totale patto futura vendita	Mq	
Numero alloggi	Numero	
Numero box / posti auto coperti	Numero	
Superficie commerciale media per alloggio	Mq	#NOME?
Superficie commerciale totale alloggi	Mq	#NOME?

  

3.2. Costi di costruzione		
	Tipo dato	Valore
Costo opera (realizzazione o ristrutturazione)	€/mq (sup comm)	
Oneri di urbanizzazione e allacciamenti	€/mq (sup terreno)	
Acquisto terreno / diritto di superficie	€/mq (sup terreno)	
Acquisto immobile	€/mq (sup comm)	
Costi legali e notari	% costo di acquisto	
Costi di progettazione e verifiche tecniche	€	
Imprevisti	€	
IVA e altre imposte	€	
Altri costi	€	
Investimento totale	€	#NOME?
Investimento per alloggio	€	#NOME?

**Commento esplicativo**  
Inserire qui un commento esplicativo della voce "Altri costi"

  

3.3. Contributo pubblico		
Contributo pubblico	€	
	Anni	
		Anno 1
		Anno 2
		Anno 3
		Anno 4
		Anno 5
		Anno 6
		Anno 7
		Anno 8
		Anno 9
		Anno 10
Tempestività di erogazione contributo regionale		#NOME?
Contributo annuo	%	
Contributo cumulato	%	

  

3.4. Costi di gestione		
	Tipo dato	Valore
<b>Canone moderato</b>		
Pulizia	€/mq/anno	
Custodia	€/anno	
Aree a verde	€/anno	
Assicurazione	€/anno	
Spese amministrative	€/anno	
Spese per utenze	€/mq/anno	
Manutenzione ordinaria	€/mq/anno	
Manutenzione straordinaria	€/mq/anno	
Frequenza manutenzione straordinaria	anni	
Imposta media per alloggio	€/alloggio-box/anno	
Costi di gestione totali	€/anno	#NOME?
Tasso di inflazione	%	2,0%
Costo del lavoro (dipendenti amministrativi)	€/anno	
Costo del lavoro (altri dipendenti)	€/anno	
<b>Canone sociale</b>		
Pulizia	€/mq/anno	
Custodia	€/anno	
Aree a verde	€/anno	
Assicurazione	€/anno	
Spese amministrative	€/anno	
Spese per utenze	€/mq/anno	
Manutenzione ordinaria	€/mq/anno	
Manutenzione straordinaria	€/mq/anno	
Frequenza manutenzione straordinaria	anni	
Imposta media per alloggio	€/alloggio-box/anno	
Costi di gestione totali	€/anno	#NOME?
Tasso di inflazione	%	2,0%
Costo del lavoro (dipendenti amministrativi)	€/anno	
Costo del lavoro (altri dipendenti)	€/anno	
<b>Patto di futura vendita</b>		
Pulizia	€/mq/anno	
Custodia	€/anno	
Aree a verde	€/anno	
Assicurazione	€/anno	
Spese amministrative	€/anno	
Spese per utenze	€/mq/anno	
Manutenzione ordinaria	€/mq/anno	
Manutenzione straordinaria	€/mq/anno	
Frequenza manutenzione straordinaria	anni	
Imposta media per alloggio	€/alloggio-box/anno	
Costi di gestione totali	€/anno	#NOME?
Tasso di inflazione	%	2,0%
Costo del lavoro (dipendenti amministrativi)	€/anno	
Costo del lavoro (altri dipendenti)	€/anno	

  

4. Input finanziari:		
	Tipo dato	Valore
Adeguamento annuo ISTAT	%	75%
Incremento annuo valore canone	%	1,5%



Output previsionale

Nota per la compilazione:

Selezionare dal menu a tendina "SI" se si intende inserire un esercizio a consuntivo. In grigio saranno evidenziate le celle di INPUT che dovranno essere compilate, a partire dall'indicazione dell'anno che si intende consuntivare. Nel caso in cui il dato non fosse previsto, si prega di inserire 0 nella cella corrispondente. Le celle non evidenziate (bianche) costituiscono degli OUTPUT e pertanto non possono essere modificate.

	1° Anno di Costruzione			2° Anno di Costruzione			3° Anno di Costruzione		
	Previsionale	Consuntivo	Differenza Previsionale - Consuntivo	Previsionale	Consuntivo	Differenza Previsionale - Consuntivo	Previsionale	Consuntivo	Differenza Previsionale - Consuntivo
	1	No		0	No		0	No	
<b>FLUSSI DI CASSA PROSPETTICI vs CONSUNTIVI</b>	1			2			3		
Anno	#NOME?			#NOME?			#NOME?		
<b>Attività operativa</b>									
Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata
Canoni di locazione sociale									
Canoni da p.f.v.									
Ricavi locazione box									
Altri ricavi									
<b>Totale ricavi</b>									
<b>Canone moderato</b>									
Pulizia									
Custodia									
Aree a verde									
Assicurazione									
Spese amministrative									
Spese per utenze									
Manutenzione ordinaria									
Manutenzione straordinaria									
Imposte sugli alloggi									
Imposta di registro									
Costi del lavoro (dipendenti amministrativi)									
Costi del lavoro (altri dipendenti)									
<b>Canone sociale</b>									
Pulizia									
Custodia									
Aree a verde									
Assicurazione									
Spese amministrative									
Spese per utenze									
Manutenzione ordinaria									
Manutenzione straordinaria									
Imposte sugli alloggi									
Imposta di registro									
Costi del lavoro (dipendenti amministrativi)									
Costi del lavoro (altri dipendenti)									
<b>Patto di futura vendita</b>									
Pulizia									
Custodia									
Aree a verde									
Assicurazione									
Spese amministrative									
Spese per utenze									
Manutenzione ordinaria									
Manutenzione straordinaria									
Imposte sugli alloggi									
Imposta di registro									
Costi del lavoro (dipendenti amministrativi)									
Costi del lavoro (altri dipendenti)									
<b>Totale costi di gestione</b>									
<b>Tasse</b>									
<b>Saldo Gestione operativa</b>									
<b>Attività di investimento e disinvestimento</b>									
Acquisto terreno / diritto di superficie									
Acquisto immobile									
Costi di realizzazione o ristrutturazione									
Oneri di urbanizzazione e allacciamenti									
Costi legali e notari									
Altri costi									
<b>Totale costi di investimento</b>									
Caparra confirmatoria alloggi in p.f.v.									
Canoni in conto prezzo in p.f.v.									
Stima del valore di cessione alloggi p.f.v.									
Stima del valore finale alloggi in locazione a cm									
Stima del valore finale alloggi in locazione a cs									
<b>Saldo Attività di investimento e disinvestimento</b>									
<b>Attività finanziaria</b>									
Erogazioni mutuo									
Rimborso mutuo									
Interessi mutuo									
Erogazioni finanziamenti									
Rimborso finanziamenti									
Interessi finanziamenti									
Costo fidejussione									
Spese di istruttoria richieste da istituto di credito									
<b>Saldo Attività finanziaria</b>									
<b>Contributi regionali</b>									
<b>Fabbisogno di capitale sociale (-) / Flussi di cassa disponibili (+) - Saldo annuo</b>									
<b>Fabbisogno di capitale sociale (-) / Flussi di cassa disponibili (+) - Saldo cumulato</b>									

Nota per la compilazione:

Selezionare dal menù a tendina "SI" se si intende inserire un esercizio a consuntivo. In grigio saranno evidenziate le celle di INPUT che dovranno essere compilate, a partire dall'indicazione dell'anno che si intende consuntivare. Nel caso in cui il dato non fosse previsto, si prega di inserire 0 nella cella corrispondente. Le celle non evidenziate (bianche) costituiscono degli OUTPUT e pertanto non possono essere modificate.

	1° Anno di Gestione			2° Anno di Gestione			3° Anno di Gestione			XXXX Anno di Gestione		
	Previsionale	Consuntivo	Differenza Previsionale - Consuntivo	Previsionale	Consuntivo	Differenza Previsionale - Consuntivo	Previsionale	Consuntivo	Differenza Previsionale - Consuntivo	Previsionale	Consuntivo	Differenza Previsionale - Consuntivo
FLUSSI DI CASSA PROSPETTICI vs CONSUNTIVI	1	No		0	No		0	No		0	No	
Anno												
Attività operativa												
Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata	Canoni di locazione moderata
Canoni di locazione sociale												
Canoni da p.f.v.												
Ricavi locazione box												
Altri ricavi												
Totale ricavi												
Canone moderato												
Pulizia												
Custodia												
Area a verde												
Assicurazione												
Spese amministrative												
Spese per utenze												
Manutenzione ordinaria												
Manutenzione straordinaria												
Imposte sugli alloggi												
Imposta di registro												
Costi del lavoro (dipendenti amministrativi)												
Costi del lavoro (altri dipendenti)												
Canone sociale												
Pulizia												
Custodia												
Area a verde												
Assicurazione												
Spese amministrative												
Spese per utenze												
Manutenzione ordinaria												
Manutenzione straordinaria												
Imposte sugli alloggi												
Imposta di registro												
Costi del lavoro (dipendenti amministrativi)												
Costi del lavoro (altri dipendenti)												
Patto di futura vendita												
Pulizia												
Custodia												
Area a verde												
Assicurazione												
Spese amministrative												
Spese per utenze												
Manutenzione ordinaria												
Manutenzione straordinaria												
Imposte sugli alloggi												
Imposta di registro												
Costi del lavoro (dipendenti amministrativi)												
Costi del lavoro (altri dipendenti)												
Totale costi di gestione												
Tasse												
Saldo Gestione operativa												
Attività di investimento e disinvestimento												
Acquisto terreno / diritto di superficie												
Acquisto immobile												
Costi di realizzazione o ristrutturazione												
Oneri di urbanizzazione e allacciamenti												
Costi legali e notarili												
Altri costi												
Totale costi di investimento												
Caparra confirmatoria alloggi in p.f.v.												
Canoni in conto prezzo in p.f.v.												
Stima del valore di cessione alloggi p.f.v.												
Stima del valore finale alloggi in locazione a cm												
Stima del valore finale alloggi in locazione a cs												
Saldo Attività di investimento e disinvestimento												
Attività finanziaria												
Erogazioni mutuo												
Rimborso mutuo												
Interessi mutuo												
Erogazioni finanziamenti												
Rimborso finanziamenti												
Interessi finanziamenti												
Costo fidejussione												
Spese di istruttoria richieste da istituto di credito												
Saldo Attività finanziaria												
Contributi regionali												
Fabbisogno di capitale sociale (-) / Flussi di cassa disponibili (+) - Saldo annuo												
Fabbisogno di capitale sociale (-) / Flussi di cassa disponibili (+) - Saldo cumulato												

**Previsionale**

ie → Anno di costruzione →		#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
→ Anno di gestione → Anno di gestione →		Err:502	Err:502	Err:502	Err:502	Err:502	Err:502	Err:502	Err:502
Ricavi			#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
Costi di gestione			#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
Contributo			#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
Investimento (-) / Disinvestimento (+)			#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
Tasse			#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
CF ante Fin			#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
Gestione finanziaria			#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
CF post Fin			#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
CF cumulato			#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
IRR unlevered									
IRR levered									

**Consuntivo**

ie → Anno di costruzione →		#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?
→ Anno di gestione → Anno di gestione →		#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?
Ricavi									
Costi di gestione									
Contributo									
Investimento (-) / Disinvestimento (+)									
Tasse									
CF ante Fin									
Gestione finanziaria									
CF post Fin									
CF cumulato									

**Misto Prev-Cons**

ie → Anno di costruzione →		#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?
→ Anno di gestione → Anno di gestione →		#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?	#NOME?
Ricavi									
Costi di gestione									
Contributo									
Investimento (-) / Disinvestimento (+)									
Tasse									
CF ante Fin									
Gestione finanziaria									
CF post Fin									
CF cumulato									
IRR unlevered									
IRR levered									

### 1. Contributo regionale:

	<i>Tipo dato</i>	<i>Valore</i>
Contributo regionale	€	
Contributo regionale	% del costo intervento	#NOME?

### 2. Sintesi progettuale

Superficie fondiaria totale	mq	
Superficie commerciale totale alloggi	mq	
Alloggi totali	Numero	
Box / posti auto coperti	Numero	
Superficie commerciale totale	mq	

### 3. Sintesi economico-finanziaria:

		Previsionale	Previsionale - consuntivo	Scostamento
Ricavi	€			
Costi di gestione	€			
Contributo	€			
Investimento	€			
Tasse	€			
Fabbisogno capitale sociale	€			

### 4. IRR:

		Previsionale	Previsionale - consuntivo
IRR unlevered	%	0,00%	0,00%
IRR levered	%	0,00%	0,00%