



FONDAZIONE
BIANCA GARAVAGLIA ETS
PER LA RICERCA E LA CURA SUI TUMORI PEDIATRICI

FONDAZIONE BIANCA GARAVAGLIA ETS
PROGETTO «CASA DEL FIORE»
PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

ALLEGATI
AL PEF

Anno	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035
Anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Erogazioni liberali	82.500	83.738	84.994	86.268	87.562	88.876	90.209	91.562	92.936	94.330	95.745	97.181
Contributi da soggetti privati	57.750	58.616	59.495	60.388	61.294	62.213	63.146	64.094	65.055	66.031	67.021	68.027
Devoluzione 5 per mille	8.250	8.374	8.499	8.627	8.756	8.888	9.021	9.156	9.294	9.433	9.574	9.718
Altri ricavi e proventi	16.500	16.748	16.999	17.254	17.512	17.775	18.042	18.312	18.587	18.866	19.149	19.436
Proventi figurativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	165.000	167.475	169.987	172.537	175.125	177.752	180.418	183.124	185.871	188.659	191.489	194.362
ONERI												
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.200	1.212	1.224	1.236	1.249	1.261	1.274	1.287	1.299	1.312	1.326	1.339
Servizi	79.000	9.090	9.181	9.273	9.365	9.459	9.554	9.649	9.746	24.843	25.092	25.343
Godimento beni di terzi	1.200	1.212	1.224	1.236	1.249	1.261	1.274	1.287	1.299	1.312	1.326	1.339
Personale	34.200	34.542	34.887	35.236	35.589	35.945	36.304	36.667	37.034	37.404	37.778	38.156
Ammortamenti	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
Accantonamenti per rischi e oneri	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347
Oneri diversi di gestione	11.400	11.514	11.629	11.745	11.863	11.982	12.101	12.222	12.345	12.468	12.593	12.719
Oneri finanziari e patrimoniali	108.000	106.955	105.833	104.626	103.328	101.933	100.433	98.821	97.089	95.226	93.223	91.070
Oneri figurativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	292.000	221.555	221.039	220.444	219.764	218.994	218.125	217.150	216.060	229.847	228.650	227.312
RISULTATO ECONOMICO	-127.000	-54.080	-51.051	-47.907	-44.639	-41.242	-37.707	-34.025	-30.189	-41.187	-37.161	-32.950
RISULTATO ATTUALIZZATO	-123.902	-51.475	-47.406	-43.401	-39.455	-35.563	-31.721	-27.926	-24.173	-32.176	-28.322	-24.500

Anno	31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040	31/12/2041	31/12/2042	31/12/2043	31/12/2044	31/12/2045	31/12/2046	31/12/2047
Anno	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Erogazioni liberali	98.638	100.118	101.620	103.144	104.691	106.262	107.856	109.473	111.116	112.782	114.474	116.191
Contributi da soggetti privati	69.047	70.083	71.134	72.201	73.284	74.383	75.499	76.631	77.781	78.948	80.132	81.334
Devoluzione 5 per mille	9.864	10.012	10.162	10.314	10.469	10.626	10.786	10.947	11.112	11.278	11.447	11.619
Altri ricavi e proventi	19.728	20.024	20.324	20.629	20.938	21.252	21.571	21.895	22.223	22.556	22.895	23.238
Proventi figurativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	197.277	200.236	203.240	206.288	209.383	212.523	215.711	218.947	222.231	225.565	228.948	232.382
ONERI												
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.352	1.366	1.379	1.393	1.407	1.421	1.435	1.450	1.464	1.479	1.494	1.509
Servizi	25.596	25.852	26.110	26.372	26.635	26.902	27.171	27.442	27.717	27.994	28.274	28.557
Godimento beni di terzi	1.352	1.366	1.379	1.393	1.407	1.421	1.435	1.450	1.464	1.479	1.494	1.509
Personale	38.537	38.923	39.312	39.705	40.102	40.503	40.908	41.317	41.730	42.148	42.569	42.995
Ammortamenti	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
Accantonamenti per rischi e oneri	3.380	3.414	3.448	3.483	3.518	3.553	3.588	3.624	3.661	3.697	3.734	3.771
Oneri diversi di gestione	12.846	12.974	13.104	13.235	13.367	13.501	13.636	13.772	13.910	14.049	14.190	14.332
Oneri finanziari e patrimoniali	88.756	86.268	83.594	80.719	77.628	74.306	70.734	66.895	62.767	58.330	53.560	48.433
Oneri figurativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	225.820	224.163	222.327	220.300	218.065	215.607	212.908	209.950	206.714	203.176	199.315	195.105
RISULTATO ECONOMICO	-28.543	-23.927	-19.088	-14.011	-8.682	-3.083	2.803	8.996	15.517	22.388	29.633	37.277
RISULTATO ATTUALIZZATO	-20.706	-16.934	-13.179	-9.438	-5.706	-1.977	1.753	5.490	9.239	13.005	16.793	20.610

Anno	31/12/2048	31/12/2049	31/12/2050	31/12/2051	31/12/2052	31/12/2053	31/12/2054	31/12/2055	31/12/2056	31/12/2057	31/12/2058	31/12/2059
Anno	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Erogazioni liberali	117.934	119.703	121.499	123.321	125.171	127.048	128.954	130.888	132.852	134.845	136.867	138.920
Contributi da soggetti privati	82.554	83.792	85.049	86.325	87.620	88.934	90.268	91.622	92.996	94.391	95.807	97.244
Devoluzione 5 per mille	11.793	11.970	12.150	12.332	12.517	12.705	12.895	13.089	13.285	13.484	13.687	13.892
Altri ricavi e proventi	23.587	23.941	24.300	24.664	25.034	25.410	25.791	26.178	26.570	26.969	27.373	27.784
Proventi figurativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	235.868	239.406	242.997	246.642	250.342	254.097	257.908	261.777	265.704	269.689	273.734	277.840
ONERI												
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.524	1.539	1.554	1.570	1.586	1.601	1.617	1.634	1.650	1.666	1.683	1.700
Servizi	28.842	29.131	29.422	29.716	30.013	30.313	30.617	30.923	31.232	31.544	31.860	32.178
Godimento beni di terzi	1.524	1.539	1.554	1.570	1.586	1.601	1.617	1.634	1.650	1.666	1.683	1.700
Personale	43.425	43.859	44.298	44.741	45.188	45.640	46.096	46.557	47.023	47.493	47.968	48.448
Ammortamenti	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	72.000	0	0	0
Accantonamenti per rischi e oneri	3.809	3.847	3.886	3.925	3.964	4.004	4.044	4.084	4.125	4.166	4.208	4.250
Oneri diversi di gestione	14.475	14.620	14.766	14.914	15.063	15.213	15.365	15.519	15.674	15.831	15.989	16.149
Oneri finanziari e patrimoniali	42.921	36.995	30.626	23.778	16.417	8.516	0	0	0	0	0	0
Oneri figurativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	190.519	185.530	180.106	174.213	167.816	160.889	153.357	154.350	173.354	102.367	103.391	104.425
RISULTATO ECONOMICO	45.348	53.876	62.892	72.429	82.526	93.208	104.551	107.426	92.350	167.322	170.343	173.415
RISULTATO ATTUALIZZATO	24.461	28.351	32.289	36.278	40.327	44.436	48.628	48.747	40.883	72.267	71.778	71.290

Anno	31/12/2060	31/12/2061	31/12/2062	31/12/2063	31/12/2064	31/12/2065	31/12/2066	31/12/2067	31/12/2068	31/12/2069	31/12/2070	31/12/2071
Anno	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
Erogazioni liberali	141.004	143.119	145.266	147.445	149.657	151.901	154.180	156.493	158.840	161.223	163.641	166.096
Contributi da soggetti privati	98.703	100.183	101.686	103.211	104.760	106.331	107.926	109.545	111.188	112.856	114.549	116.267
Devoluzione 5 per mille	14.100	14.312	14.527	14.744	14.966	15.190	15.418	15.649	15.884	16.122	16.364	16.610
Altri ricavi e proventi	28.201	28.624	29.053	29.489	29.931	30.380	30.836	31.299	31.768	32.245	32.728	33.219
Proventi figurativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	282.008	286.238	290.532	294.890	299.313	303.803	308.360	312.985	317.680	322.445	327.282	332.191
ONERI												
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.717	1.734	1.751	1.769	1.787	1.805	1.823	1.841	1.859	1.878	1.897	1.916
Servizi	32.500	32.825	33.153	33.485	33.820	34.158	34.499	34.844	35.193	35.545	35.900	36.259
Godimento beni di terzi	1.717	1.734	1.751	1.769	1.787	1.805	1.823	1.841	1.859	1.878	1.897	1.916
Personale	48.932	49.422	49.916	50.415	50.919	51.428	51.943	52.462	52.987	53.517	54.052	54.592
Ammortamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accantonamenti per rischi e oneri	4.292	4.335	4.379	4.422	4.467	4.511	4.556	4.602	4.648	4.694	4.741	4.789
Oneri diversi di gestione	16.311	16.474	16.639	16.805	16.973	17.143	17.314	17.487	17.662	17.839	18.017	18.197
Oneri finanziari e patrimoniali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri figurativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	105.469	106.524	107.589	108.665	109.752	110.849	111.958	113.077	114.208	115.350	116.504	117.669
RISULTATO ECONOMICO	176.539	179.714	182.943	186.225	189.561	192.953	196.402	199.908	203.472	207.095	210.778	214.522
RISULTATO ATTUALIZZATO	70.804	70.319	69.837	69.356	68.877	68.399	67.923	67.450	66.978	66.508	66.040	65.573

Anno	31/12/2072	31/12/2073	31/12/2074	31/12/2075	31/12/2076	31/12/2077	31/12/2078	31/12/2079	31/12/2080	31/12/2081	31/12/2082	31/12/2083
Anno	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
Erogazioni liberali	168.587	171.116	173.682	176.288	178.932	181.616	184.340	187.105	189.912	192.761	195.652	198.587
Contributi da soggetti privati	118.011	119.781	121.578	123.401	125.252	127.131	129.038	130.974	132.938	134.932	136.956	139.011
Devoluzione 5 per mille	16.859	17.112	17.368	17.629	17.893	18.162	18.434	18.711	18.991	19.276	19.565	19.859
Altri ricavi e proventi	33.717	34.223	34.736	35.258	35.786	36.323	36.868	37.421	37.982	38.552	39.130	39.717
Proventi figurativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	337.174	342.232	347.365	352.575	357.864	363.232	368.681	374.211	379.824	385.521	391.304	397.174
ONERI												
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.935	1.954	1.974	1.993	2.013	2.033	2.054	2.074	2.095	2.116	2.137	2.158
Servizi	36.622	36.988	37.358	37.732	38.109	38.490	38.875	39.264	39.656	40.053	40.453	40.858
Godimento beni di terzi	1.935	1.954	1.974	1.993	2.013	2.033	2.054	2.074	2.095	2.116	2.137	2.158
Personale	55.138	55.690	56.246	56.809	57.377	57.951	58.530	59.116	59.707	60.304	60.907	61.516
Ammortamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accantonamenti per rischi e oneri	4.837	4.885	4.934	4.983	5.033	5.083	5.134	5.186	5.237	5.290	5.343	5.396
Oneri diversi di gestione	18.379	18.563	18.749	18.936	19.126	19.317	19.510	19.705	19.902	20.101	20.302	20.505
Oneri finanziari e patrimoniali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri figurativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	118.845	120.034	121.234	122.447	123.671	124.908	126.157	127.418	128.693	129.979	131.279	132.592
RISULTATO ECONOMICO	218.329	222.198	226.131	230.129	234.193	238.324	242.524	246.792	251.131	255.542	260.025	264.582
RISULTATO ATTUALIZZATO	65.109	64.647	64.186	63.728	63.272	62.817	62.365	61.915	61.467	61.021	60.577	60.135

Anno		31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	
Anno		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
			1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	U _i	Investimenti	-70.000	0	0									
		Gestione	-60.000	-60.600	-61.206	-61.818	-62.436	-63.061	-63.691	-64.328	-64.971	-65.621	-66.277	-66.940
		Quota rata c/capitale	-13.927	-14.972	-16.094	-17.301	-18.599	-19.994	-21.494	-23.106	-24.838	-26.701	-28.704	-30.857
		Oneri finanziari	-108.000	-106.955	-105.833	-104.626	-103.328	-101.933	-100.433	-98.821	-97.089	-95.226	-93.223	-91.070
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	165.000	167.475	169.987	172.537	175.125	177.752	180.418	183.124	185.871	188.659	191.489	194.362
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	70.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	E _i -U _i	-16.927	-15.052	-13.146	-11.208	-9.238	-7.236	-5.200	-3.131	-1.027	-13.889	-11.865	-9.807	
	Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
	(E _i -U _i) attualizzato	-16.514	-14.327	-12.207	-10.154	-8.165	-6.239	-4.375	-2.570	-822	-10.850	-9.043	-7.292	
	VAN (fino al periodo)	-1.456.514	-1.470.841	-1.483.048	-1.493.202	-1.501.367	-1.507.607	-1.511.981	-1.514.551	-1.515.373	-1.526.223	-1.535.266	-1.542.558	

Anno		31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040	31/12/2041	31/12/2042	31/12/2043	31/12/2044	31/12/2045	31/12/2046	31/12/2047	
Anno		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	U _i	Investimenti	-15.455	-15.609	-15.765	-15.923	-16.082	-16.243	-16.405	-16.569	-16.735	-16.902	-17.071	-17.242
		Gestione	-67.610	-68.286	-68.968	-69.658	-70.355	-71.058	-71.769	-72.487	-73.211	-73.944	-74.683	-75.430
		Quota rata c/capitale	-33.171	-35.659	-38.333	-41.208	-44.299	-47.621	-51.193	-55.032	-59.160	-63.597	-68.367	-73.494
		Oneri finanziari	-88.756	-86.268	-83.594	-80.719	-77.628	-74.306	-70.734	-66.895	-62.767	-58.330	-53.560	-48.433
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	197.277	200.236	203.240	206.288	209.383	212.523	215.711	218.947	222.231	225.565	228.948	232.382
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i U _i	-7.714	-5.586	-3.421	-1.220	1.019	3.295	5.610	7.964	10.358	12.792	15.267	17.783
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i U _i) attualizzato	-5.596	-3.953	-2.362	-822	670	2.113	3.509	4.860	6.167	7.430	8.652	9.832
		VAN (fino al periodo)	-1.548.154	-1.552.107	-1.554.469	-1.555.291	-1.554.621	-1.552.508	-1.548.999	-1.544.139	-1.537.972	-1.530.542	-1.521.890	-1.512.058

Anno		31/12/2048	31/12/2049	31/12/2050	31/12/2051	31/12/2052	31/12/2053	31/12/2054	31/12/2055	31/12/2056	31/12/2057	31/12/2058	31/12/2059	
Anno		25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	4%				
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	U _i	Investimenti	-17.415	-17.589	-17.765	-17.942	-18.122	-18.303	-18.486	-18.671	-18.857	-19.046	-19.236	-19.429
		Gestione	-76.184	-76.946	-77.715	-78.493	-79.277	-80.070	-80.871	-81.680	-82.496	-83.321	-84.155	-84.996
		Quota rata c/capitale	-79.006	-84.932	-91.301	-98.149	-105.510	-113.411	0	0	0	0	0	0
		Oneri finanziari	-42.921	-36.995	-30.626	-23.778	-16.417	-8.516	0	0	0	0	0	0
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	235.868	239.406	242.997	246.642	250.342	254.097	257.908	261.777	265.704	269.689	273.734	277.840
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i U _i	20.342	22.944	25.590	28.280	31.016	33.797	158.551	161.426	164.350	167.322	170.343	173.415
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i U _i) attualizzato	10.972	12.074	13.138	14.165	15.156	16.112	73.745	73.251	72.758	72.267	71.778	71.290
		VAN (fino al periodo)	-1.501.086	-1.489.012	-1.475.874	-1.461.709	-1.446.553	-1.430.440	-1.356.696	-1.283.445	-1.210.687	-1.138.420	-1.066.642	-995.352

Anno		31/12/2060	31/12/2061	31/12/2062	31/12/2063	31/12/2064	31/12/2065	31/12/2066	31/12/2067	31/12/2068	31/12/2069	31/12/2070	31/12/2071	
Anno		37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti												
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	U _i	Investimenti	-19.623	-19.819	-20.018	-20.218	-20.420	-20.624	-20.830	-21.039	-21.249	-21.462	-21.893	
		Gestione	-85.846	-86.705	-87.572	-88.447	-89.332	-90.225	-91.127	-92.039	-92.959	-93.889	-94.828	-95.776
		Quota rata c/capitale												
		Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	282.008	286.238	290.532	294.890	299.313	303.803	308.360	312.985	317.680	322.445	327.282	332.191
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i U _i	176.539	179.714	182.943	186.225	189.561	192.953	196.402	199.908	203.472	207.095	210.778	214.522
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i U _i) attualizzato	70.804	70.319	69.837	69.356	68.877	68.399	67.923	67.450	66.978	66.508	66.040	65.573
		VAN (fino al periodo)	-924.548	-854.229	-784.392	-715.036	-646.160	-577.761	-509.837	-442.388	-375.410	-308.902	-242.863	-177.290

Anno		31/12/2072	31/12/2073	31/12/2074	31/12/2075	31/12/2076	31/12/2077	31/12/2078	31/12/2079	31/12/2080	31/12/2081	31/12/2082	31/12/2083	
Anno		49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti												
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	U _i	Investimenti	-22.112	-22.333	-22.556	-22.782	-23.010	-23.240	-23.472	-23.707	-23.944	-24.183	-24.425	-24.669
		Gestione	-96.734	-97.701	-98.678	-99.665	-100.661	-101.668	-102.685	-103.711	-104.749	-105.796	-106.854	-107.923
		Quota rata c/capitale												
		Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	337.174	342.232	347.365	352.575	357.864	363.232	368.681	374.211	379.824	385.521	391.304	397.174
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i -U _i	218.329	222.198	226.131	230.129	234.193	238.324	242.524	246.792	251.131	255.542	260.025	264.582
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i -U _i) attualizzato	65.109	64.647	64.186	63.728	63.272	62.817	62.365	61.915	61.467	61.021	60.577	60.135
		VAN (fino al periodo)	-112.181	-47.534	16.652	80.380	143.652	206.470	268.835	330.750	392.216	453.237	513.814	573.949

Anno		31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	
Anno		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
			1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
		6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	
Uscite	Ui	Investimenti	-70.000	0	0							-15.000	-15.150	-15.302
		Gestione	-60.000	-60.600	-61.206	-61.818	-62.436	-63.061	-63.691	-64.328	-64.971	-65.621	-66.277	-66.940
		Quota rata c/capitale	-18.214	-19.307	-20.465	-21.693	-22.995	-24.374	-25.837	-27.387	-29.030	-30.772	-32.618	-34.576
		Oneri finanziari	-86.400	-85.307	-84.149	-82.921	-81.619	-80.240	-78.777	-77.227	-75.584	-73.842	-71.996	-70.038
Entrate	Ei	Entrate ordinarie	165.000	167.475	169.987	172.537	175.125	177.752	180.418	183.124	185.871	188.659	191.489	194.362
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	70.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ei-Ui	386	2.261	4.167	6.105	8.075	10.077	12.113	14.182	16.286	3.424	5.448	7.506	
	Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
	(Ei-Ui) attualizzato	377	2.152	3.870	5.531	7.137	8.690	10.190	11.640	13.041	2.675	4.152	5.581	
	VAN (fino al periodo)	-1.439.623	-1.437.471	-1.433.602	-1.428.071	-1.420.934	-1.412.245	-1.402.054	-1.390.414	-1.377.374	-1.374.699	-1.370.547	-1.364.966	

Anno		31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040	31/12/2041	31/12/2042	31/12/2043	31/12/2044	31/12/2045	31/12/2046	31/12/2047	
Anno		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
		Oneri finanziari	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	
Uscite	U _i	Investimenti	-15.455	-15.609	-15.765	-15.923	-16.082	-16.243	-16.405	-16.569	-16.735	-17.071	-17.242	
		Gestione	-67.610	-68.286	-68.968	-69.658	-70.355	-71.058	-71.769	-72.487	-73.211	-73.944	-74.683	-75.430
		Quota rata c/capitale	-36.650	-38.849	-41.180	-43.651	-46.270	-49.046	-51.989	-55.108	-58.415	-61.920	-65.635	-69.573
		Oneri finanziari	-67.964	-65.765	-63.434	-60.963	-58.344	-55.568	-52.625	-49.506	-46.199	-42.694	-38.979	-35.041
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	197.277	200.236	203.240	206.288	209.383	212.523	215.711	218.947	222.231	225.565	232.382	
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		E _i U _i	9.599	11.727	13.892	16.093	18.332	20.608	22.923	25.277	27.671	30.105	32.580	
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%		
		(E _i U _i) attualizzato	6.963	8.300	9.592	10.841	12.048	13.213	14.339	15.426	16.475	17.487	18.463	
		VAN (fino al periodo)	-1.358.002	-1.349.702	-1.340.110	-1.329.269	-1.317.222	-1.304.009	-1.289.670	-1.274.244	-1.257.769	-1.240.282	-1.221.819	

Anno		31/12/2048	31/12/2049	31/12/2050	31/12/2051	31/12/2052	31/12/2053	31/12/2054	31/12/2055	31/12/2056	31/12/2057	31/12/2058	31/12/2059	
Anno		25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	4%				
		Oneri finanziari	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	
Uscite	U _i	Investimenti	-17.415	-17.589	-17.765	-17.942	-18.122	-18.303	-18.486	-18.671	-18.857	-19.046	-19.236	-19.429
		Gestione	-76.184	-76.946	-77.715	-78.493	-79.277	-80.070	-80.871	-81.680	-82.496	-83.321	-84.155	-84.996
		Quota rata c/capitale	-73.747	-78.172	-82.862	-87.834	-93.104	-98.679	0	0	0	0	0	0
		Oneri finanziari	-30.867	-26.442	-21.752	-16.780	-11.510	-5.935	0	0	0	0	0	0
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	235.868	239.406	242.997	246.642	250.342	254.097	257.908	261.777	265.704	269.689	273.734	277.840
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i - U _i	37.655	40.257	42.903	45.593	48.329	51.110	158.551	161.426	164.350	167.322	170.343	173.415
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i - U _i) attualizzato	20.311	21.185	22.026	22.837	23.616	24.366	73.745	73.251	72.758	72.267	71.778	71.290
		VAN (fino al periodo)	-1.182.105	-1.160.920	-1.138.893	-1.116.057	-1.092.440	-1.068.074	-994.330	-921.079	-848.321	-776.054	-704.276	-632.986

Anno		31/12/2060	31/12/2061	31/12/2062	31/12/2063	31/12/2064	31/12/2065	31/12/2066	31/12/2067	31/12/2068	31/12/2069	31/12/2070	31/12/2071	
Anno		37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti												
		Oneri finanziari	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	
Uscite	U _i	Investimenti	-19.623	-19.819	-20.018	-20.218	-20.420	-20.624	-20.830	-21.039	-21.249	-21.462	-21.676	-21.893
		Gestione	-85.846	-86.705	-87.572	-88.447	-89.332	-90.225	-91.127	-92.039	-92.959	-93.889	-94.828	-95.776
		Quota rata c/capitale												
		Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	282.008	286.238	290.532	294.890	299.313	303.803	308.360	312.985	317.680	322.445	327.282	332.191
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i U _i	176.539	179.714	182.943	186.225	189.561	192.953	196.402	199.908	203.472	207.095	210.778	214.522
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i U _i) attualizzato	70.804	70.319	69.837	69.356	68.877	68.399	67.923	67.450	66.978	66.508	66.040	65.573
		VAN (fino al periodo)	-562.182	-491.863	-422.026	-352.670	-283.794	-215.395	-147.471	-80.022	-13.044	53.464	119.503	185.077

Anno		31/12/2072	31/12/2073	31/12/2074	31/12/2075	31/12/2076	31/12/2077	31/12/2078	31/12/2079	31/12/2080	31/12/2081	31/12/2082	31/12/2083	
Anno		49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti												
		Oneri finanziari	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	
Uscite	Ui	Investimenti	-22.112	-22.333	-22.556	-22.782	-23.010	-23.240	-23.472	-23.707	-23.944	-24.183	-24.425	-24.669
		Gestione	-96.734	-97.701	-98.678	-99.665	-100.661	-101.668	-102.685	-103.711	-104.749	-105.796	-106.854	-107.923
		Quota rata c/capitale												
		Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrate	Ei	Entrate ordinarie	337.174	342.232	347.365	352.575	357.864	363.232	368.681	374.211	379.824	385.521	391.304	397.174
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Ei-U _i	218.329	222.198	226.131	230.129	234.193	238.324	242.524	246.792	251.131	255.542	260.025	264.582
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(Ei-U _i) attualizzato	65.109	64.647	64.186	63.728	63.272	62.817	62.365	61.915	61.467	61.021	60.577	60.135
		VAN (fino al periodo)	250.186	314.832	379.019	442.747	506.018	568.836	631.201	693.116	754.582	815.603	876.180	936.315

Anno		31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	
Anno		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
			1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
		8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	
Uscite	U _i	Investimenti	-70.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Gestione	-60.000	-60.600	-61.206	-61.818	-62.436	-63.061	-63.691	-64.328	-64.971	-65.621	-66.277	-66.940
		Quota rata c/capitale	-12.712	-13.729	-14.827	-16.013	-17.295	-18.678	-20.172	-21.786	-23.529	-25.411	-27.444	-29.640
		Oneri finanziari	-115.200	-114.183	-113.085	-111.899	-110.617	-109.234	-107.740	-106.126	-104.383	-102.501	-100.468	-98.272
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	165.000	167.475	169.987	172.537	175.125	177.752	180.418	183.124	185.871	188.659	191.489	194.362
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	70.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	E _i -U _i	-22.912	-21.037	-19.131	-17.193	-15.223	-13.221	-11.185	-9.116	-7.012	-19.874	-17.850	-15.792	
	Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
	(E _i -U _i) attualizzato	-22.353	-20.023	-17.765	-15.576	-13.455	-11.400	-9.410	-7.482	-5.615	-15.525	-13.604	-11.742	
	VAN (fino al periodo)	-1.462.353	-1.482.376	-1.500.141	-1.515.718	-1.529.173	-1.540.573	-1.549.982	-1.557.464	-1.563.079	-1.578.604	-1.592.209	-1.603.951	

Anno		31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040	31/12/2041	31/12/2042	31/12/2043	31/12/2044	31/12/2045	31/12/2046	31/12/2047	
Anno		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
		Oneri finanziari	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	
Uscite	U _i	Investimenti	-15.455	-15.609	-15.765	-15.923	-16.082	-16.243	-16.405	-16.569	-16.735	-16.902	-17.071	-17.242
		Gestione	-67.610	-68.286	-68.968	-69.658	-70.355	-71.058	-71.769	-72.487	-73.211	-73.944	-74.683	-75.430
		Quota rata c/capitale	-32.011	-34.572	-37.338	-40.325	-43.551	-47.035	-50.797	-54.861	-59.250	-63.990	-69.109	-74.638
		Oneri finanziari	-95.901	-93.340	-90.574	-87.587	-84.361	-80.877	-77.115	-73.051	-68.662	-63.922	-58.803	-53.274
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	197.277	200.236	203.240	206.288	209.383	212.523	215.711	218.947	222.231	225.565	228.948	232.382
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i -U _i	-13.699	-11.571	-9.406	-7.205	-4.966	-2.690	-375	1.979	4.373	6.807	9.282	11.798
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i -U _i) attualizzato	-9.938	-8.189	-6.494	-4.853	-3.264	-1.725	-235	1.208	2.603	3.954	5.260	6.523
		VAN (fino al periodo)	-1.613.888	-1.622.077	-1.628.572	-1.633.425	-1.636.689	-1.638.413	-1.638.648	-1.637.440	-1.634.837	-1.630.883	-1.625.623	-1.619.100

Anno		31/12/2048	31/12/2049	31/12/2050	31/12/2051	31/12/2052	31/12/2053	31/12/2054	31/12/2055	31/12/2056	31/12/2057	31/12/2058	31/12/2059	
Anno		25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	4%				
		Oneri finanziari	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	
Uscite	U _i	Investimenti	-17.415	-17.589	-17.765	-17.942	-18.122	-18.303	-18.486	-18.671	-18.857	-19.046	-19.236	-19.429
		Gestione	-76.184	-76.946	-77.715	-78.493	-79.277	-80.070	-80.871	-81.680	-82.496	-83.321	-84.155	-84.996
		Quota rata c/capitale	-80.609	-87.058	-94.022	-101.544	-109.668	-118.429	0	0	0	0	0	0
		Oneri finanziari	-47.303	-40.854	-33.890	-26.368	-18.244	-9.483	0	0	0	0	0	0
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	235.868	239.406	242.997	246.642	250.342	254.097	257.908	261.777	265.704	269.689	273.734	277.840
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i U _i	14.357	16.959	19.605	22.295	25.031	27.812	158.551	161.426	164.350	167.322	170.343	173.415
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i U _i) attualizzato	7.744	8.925	10.065	11.167	12.231	13.259	73.745	73.251	72.758	72.267	71.778	71.290
		VAN (fino al periodo)	-1.611.356	-1.602.431	-1.592.366	-1.581.199	-1.568.967	-1.555.708	-1.481.964	-1.408.713	-1.335.955	-1.263.688	-1.191.910	-1.120.620

Anno		31/12/2060	31/12/2061	31/12/2062	31/12/2063	31/12/2064	31/12/2065	31/12/2066	31/12/2067	31/12/2068	31/12/2069	31/12/2070	31/12/2071	
Anno		37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti												
		Oneri finanziari	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	
Uscite	U _i	Investimenti	-19.623	-19.819	-20.018	-20.218	-20.420	-20.624	-20.830	-21.039	-21.249	-21.462	-21.676	-21.893
		Gestione	-85.846	-86.705	-87.572	-88.447	-89.332	-90.225	-91.127	-92.039	-92.959	-93.889	-94.828	-95.776
		Quota rata c/capitale												
		Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	282.008	286.238	290.532	294.890	299.313	303.803	308.360	312.985	317.680	322.445	327.282	332.191
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i U _i	176.539	179.714	182.943	186.225	189.561	192.953	196.402	199.908	203.472	207.095	210.778	214.522
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i U _i) attualizzato	70.804	70.319	69.837	69.356	68.877	68.399	67.923	67.450	66.978	66.508	66.040	65.573
		VAN (fino al periodo)	-1.049.816	-979.497	-909.660	-840.304	-771.428	-703.029	-635.105	-567.656	-500.678	-434.170	-368.131	-302.557

Anno		31/12/2072	31/12/2073	31/12/2074	31/12/2075	31/12/2076	31/12/2077	31/12/2078	31/12/2079	31/12/2080	31/12/2081	31/12/2082	31/12/2083	
Anno		49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti												
		Oneri finanziari	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	
Uscite	Ui	Investimenti	-22.112	-22.333	-22.556	-22.782	-23.010	-23.240	-23.472	-23.707	-23.944	-24.183	-24.425	-24.669
		Gestione	-96.734	-97.701	-98.678	-99.665	-100.661	-101.668	-102.685	-103.711	-104.749	-105.796	-106.854	-107.923
		Quota rata c/capitale												
		Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrate	Ei	Entrate ordinarie	337.174	342.232	347.365	352.575	357.864	363.232	368.681	374.211	379.824	385.521	391.304	397.174
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Ei-Ui	218.329	222.198	226.131	230.129	234.193	238.324	242.524	246.792	251.131	255.542	260.025	264.582
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(Ei-Ui) attualizzato	65.109	64.647	64.186	63.728	63.272	62.817	62.365	61.915	61.467	61.021	60.577	60.135
		VAN (fino al periodo)	-237.448	-172.802	-108.615	-44.887	18.384	81.202	143.567	205.482	327.969	388.546	448.681	

Anno		31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	
Anno		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
			1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
		9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	
Uscite	Ui	Investimenti	-70.000	0	0							-15.000	-15.150	-15.302
		Gestione	-60.000	-60.600	-61.206	-61.818	-62.436	-63.061	-63.691	-64.328	-64.971	-65.621	-66.277	-66.940
		Quota rata c/capitale	-10.564	-11.515	-12.551	-13.681	-14.912	-16.254	-17.717	-19.311	-21.049	-22.944	-25.009	-27.260
		Oneri finanziari	-129.600	-128.649	-127.613	-126.483	-125.252	-123.910	-122.447	-120.853	-119.115	-117.220	-115.155	-112.904
Entrate	Ei	Entrate ordinarie	165.000	167.475	169.987	172.537	175.125	177.752	180.418	183.124	185.871	188.659	191.489	194.362
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	70.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ei-Ui	-35.164	-33.289	-31.383	-29.445	-27.475	-25.473	-23.437	-21.368	-19.264	-32.126	-30.102	-28.044	
	Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
	(Ei-Ui) attualizzato	-34.306	-31.685	-29.142	-26.676	-24.284	-21.965	-19.717	-17.537	-15.425	-25.097	-22.942	-20.852	
	VAN (fino al periodo)	-1.474.306	-1.505.991	-1.535.133	-1.561.809	-1.586.093	-1.608.058	-1.627.775	-1.645.313	-1.660.738	-1.685.835	-1.708.777	-1.729.629	

Anno		31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040	31/12/2041	31/12/2042	31/12/2043	31/12/2044	31/12/2045	31/12/2046	31/12/2047	
Anno		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
		Oneri finanziari	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	
Uscite	U _i	Investimenti	-15.455	-15.609	-15.765	-15.923	-16.082	-16.243	-16.405	-16.569	-16.735	-16.902	-17.071	-17.242
		Gestione	-67.610	-68.286	-68.968	-69.658	-70.355	-71.058	-71.769	-72.487	-73.211	-73.944	-74.683	-75.430
		Quota rata c/capitale	-29.713	-32.387	-35.302	-38.479	-41.942	-45.717	-49.832	-54.317	-59.205	-64.533	-70.341	-76.672
		Oneri finanziari	-110.451	-107.777	-104.862	-101.685	-98.222	-94.447	-90.332	-85.847	-80.959	-75.631	-69.823	-63.492
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	197.277	200.236	203.240	206.288	209.383	212.523	215.711	218.947	222.231	225.565	228.948	232.382
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i -U _i	-25.951	-23.823	-21.658	-19.457	-17.218	-14.942	-12.627	-10.273	-7.879	-5.445	-2.970	-454
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i -U _i) attualizzato	-18.825	-16.860	-14.954	-13.106	-11.316	-9.580	-7.898	-6.269	-4.691	-3.163	-1.683	-251
		VAN (fino al periodo)	-1.748.454	-1.765.314	-1.780.268	-1.793.375	-1.804.691	-1.814.271	-1.822.169	-1.828.438	-1.833.130	-1.836.293	-1.837.976	-1.838.227

Anno		31/12/2048	31/12/2049	31/12/2050	31/12/2051	31/12/2052	31/12/2053	31/12/2054	31/12/2055	31/12/2056	31/12/2057	31/12/2058	31/12/2059	
Anno		25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	4%				
		Oneri finanziari	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	
Uscite	U _i	Investimenti	-17.415	-17.589	-17.765	-17.942	-18.122	-18.303	-18.486	-18.671	-18.857	-19.046	-19.236	-19.429
		Gestione	-76.184	-76.946	-77.715	-78.493	-79.277	-80.070	-80.871	-81.680	-82.496	-83.321	-84.155	-84.996
		Quota rata c/capitale	-83.573	-91.094	-99.293	-108.229	-117.970	-128.575	0	0	0	0	0	0
		Oneri finanziari	-56.591	-49.070	-40.871	-31.935	-22.194	-11.589	0	0	0	0	0	0
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	235.868	239.406	242.997	246.642	250.342	254.097	257.908	261.777	265.704	269.689	273.734	277.840
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i U _i	2.105	4.707	7.353	10.043	12.779	15.560	18.426	21.426	24.550	27.792	31.153	34.634
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i U _i) attualizzato	1.136	2.477	3.775	5.030	6.244	7.418	8.551	9.645	10.700	11.726	12.723	
		VAN (fino al periodo)	-1.837.091	-1.834.614	-1.830.839	-1.825.808	-1.819.564	-1.812.146	-1.738.402	-1.665.151	-1.592.393	-1.520.126	-1.448.348	-1.377.058

Anno		31/12/2060	31/12/2061	31/12/2062	31/12/2063	31/12/2064	31/12/2065	31/12/2066	31/12/2067	31/12/2068	31/12/2069	31/12/2070	31/12/2071	
Anno		37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti												
		Oneri finanziari	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	
Uscite	U _i	Investimenti	-19.623	-19.819	-20.018	-20.218	-20.420	-20.624	-20.830	-21.039	-21.249	-21.462	-21.676	-21.893
		Gestione	-85.846	-86.705	-87.572	-88.447	-89.332	-90.225	-91.127	-92.039	-92.959	-93.889	-94.828	-95.776
		Quota rata c/capitale												
		Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	282.008	286.238	290.532	294.890	299.313	303.803	308.360	312.985	317.680	322.445	327.282	332.191
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i -U _i	176.539	179.714	182.943	186.225	189.561	192.953	196.402	199.908	203.472	207.095	210.778	214.522
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i -U _i) attualizzato	70.804	70.319	69.837	69.356	68.877	68.399	67.923	67.450	66.978	66.508	66.040	65.573
		VAN (fino al periodo)	-1.306.254	-1.235.935	-1.166.098	-1.096.742	-1.027.866	-959.467	-891.543	-824.093	-757.116	-690.608	-624.569	-558.995

Anno		31/12/2072	31/12/2073	31/12/2074	31/12/2075	31/12/2076	31/12/2077	31/12/2078	31/12/2079	31/12/2080	31/12/2081	31/12/2082	31/12/2083	
Anno		49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti												
		Oneri finanziari	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	
Uscite	Ui	Investimenti	-22.112	-22.333	-22.556	-22.782	-23.010	-23.240	-23.472	-23.707	-23.944	-24.183	-24.425	-24.669
		Gestione	-96.734	-97.701	-98.678	-99.665	-100.661	-101.668	-102.685	-103.711	-104.749	-105.796	-106.854	-107.923
		Quota rata c/capitale												
		Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrate	Ei	Entrate ordinarie	337.174	342.232	347.365	352.575	357.864	363.232	368.681	374.211	379.824	385.521	391.304	397.174
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Ei-U _i	218.329	222.198	226.131	230.129	234.193	238.324	242.524	246.792	251.131	255.542	260.025	264.582
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(Ei-U _i) attualizzato	65.109	64.647	64.186	63.728	63.272	62.817	62.365	61.915	61.467	61.021	60.577	60.135
		VAN (fino al periodo)	-493.886	-429.240	-365.053	-301.325	-238.054	-175.236	-112.871	-50.956	10.511	71.531	132.108	192.243

Anno		31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	
Anno		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
			1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	Ui	Investimenti	-70.000	0	0							-25.000	-25.250	-25.503
		Gestione	-60.000	-60.600	-61.206	-61.818	-62.436	-63.061	-63.691	-64.328	-64.971	-65.621	-66.277	-66.940
		Quota rata c/capitale	-13.927	-14.972	-16.094	-17.301	-18.599	-19.994	-21.494	-23.106	-24.838	-26.701	-28.704	-30.857
		Oneri finanziari	-108.000	-106.955	-105.833	-104.626	-103.328	-101.933	-100.433	-98.821	-97.089	-95.226	-93.223	-91.070
		Entrate ordinarie	165.000	167.475	169.987	172.537	175.125	177.752	180.418	183.124	185.871	188.659	191.489	194.362
Entrate	Ei	Erogazioni liberali vincolate all'investimento	70.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Ei-U _i	-16.927	-15.052	-13.146	-11.208	-9.238	-7.236	-5.200	-3.131	-1.027	-23.889	-21.965	-20.008	
	Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
	(E _i -U _i) attualizzato	-16.514	-14.327	-12.207	-10.154	-8.165	-6.239	-4.375	-2.570	-822	-18.662	-16.741	-14.877	
	VAN (fino al periodo)	-1.456.514	-1.470.841	-1.483.048	-1.493.202	-1.501.367	-1.507.607	-1.511.981	-1.514.551	-1.515.373	-1.534.035	-1.550.776	-1.565.653	

Anno		31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040	31/12/2041	31/12/2042	31/12/2043	31/12/2044	31/12/2045	31/12/2046	31/12/2047	
Anno		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	U _i	Investimenti	-25.758	-26.015	-26.275	-26.538	-26.803	-27.071	-27.342	-27.616	-27.892	-28.171	-28.452	-28.737
		Gestione	-67.610	-68.286	-68.968	-69.658	-70.355	-71.058	-71.769	-72.487	-73.211	-73.944	-74.683	-75.430
		Quota rata c/capitale	-33.171	-35.659	-38.333	-41.208	-44.299	-47.621	-51.193	-55.032	-59.160	-63.597	-68.367	-73.494
		Oneri finanziari	-88.756	-86.268	-83.594	-80.719	-77.628	-74.306	-70.734	-66.895	-62.767	-58.330	-53.560	-48.433
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	197.277	200.236	203.240	206.288	209.383	212.523	215.711	218.947	222.231	225.565	228.948	232.382
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i -U _i	-18.017	-15.992	-13.931	-11.835	-9.702	-7.533	-5.327	-3.082	-799	1.523	3.886	6.289
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i -U _i) attualizzato	-13.070	-11.318	-9.619	-7.972	-6.376	-4.830	-3.332	-1.881	-476	885	2.202	3.477
		VAN (fino al periodo)	-1.578.723	-1.590.040	-1.599.659	-1.607.632	-1.614.008	-1.618.838	-1.622.170	-1.624.051	-1.624.527	-1.623.642	-1.621.440	-1.617.963

Anno		31/12/2048	31/12/2049	31/12/2050	31/12/2051	31/12/2052	31/12/2053	31/12/2054	31/12/2055	31/12/2056	31/12/2057	31/12/2058	31/12/2059	
Anno		25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	4%				
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	U _i	Investimenti	-29.024	-29.314	-29.608	-29.904	-30.203	-30.505	-30.810	-31.118	-31.429	-31.743	-32.061	-32.381
		Gestione	-76.184	-76.946	-77.715	-78.493	-79.277	-80.070	-80.871	-81.680	-82.496	-83.321	-84.155	-84.996
		Quota rata c/capitale	-79.006	-84.932	-91.301	-98.149	-105.510	-113.411	0	0	0	0	0	0
		Oneri finanziari	-42.921	-36.995	-30.626	-23.778	-16.417	-8.516	0	0	0	0	0	0
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	235.868	239.406	242.997	246.642	250.342	254.097	257.908	261.777	265.704	269.689	273.734	277.840
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i U _i	8.733	11.219	13.747	16.319	18.934	21.595	146.228	148.979	151.778	154.624	157.519	160.463
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i U _i) attualizzato	4.710	5.904	7.058	8.174	9.253	10.295	68.013	67.602	67.193	66.783	66.374	65.965
		VAN (fino al periodo)	-1.613.253	-1.607.349	-1.600.291	-1.592.118	-1.582.865	-1.572.570	-1.504.557	-1.436.955	-1.369.762	-1.302.979	-1.236.605	-1.170.640

Anno		31/12/2060	31/12/2061	31/12/2062	31/12/2063	31/12/2064	31/12/2065	31/12/2066	31/12/2067	31/12/2068	31/12/2069	31/12/2070	31/12/2071	
Anno		37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti												
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	U _i	Investimenti	-32.705	-33.032	-33.363	-33.696	-34.033	-34.374	-34.717	-35.064	-35.415	-35.769	-36.127	-36.488
		Gestione	-85.846	-86.705	-87.572	-88.447	-89.332	-90.225	-91.127	-92.039	-92.959	-93.889	-94.828	-95.776
		Quota rata c/capitale												
		Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	282.008	286.238	290.532	294.890	299.313	303.803	308.360	312.985	317.680	322.445	327.282	332.191
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i - U _i	163.457	166.501	169.597	172.746	175.948	179.204	182.515	185.882	189.306	192.787	196.327	199.927
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i - U _i) attualizzato	65.557	65.149	64.742	64.336	63.930	63.525	63.121	62.717	62.315	61.913	61.512	61.112
		VAN (fino al periodo)	-1.105.083	-1.039.934	-975.191	-910.855	-846.925	-783.400	-720.279	-657.562	-595.247	-533.334	-471.823	-410.711

Anno		31/12/2072	31/12/2073	31/12/2074	31/12/2075	31/12/2076	31/12/2077	31/12/2078	31/12/2079	31/12/2080	31/12/2081	31/12/2082	31/12/2083	
Anno		49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti												
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	Ui	Investimenti	-36.853	-37.222	-37.594	-37.970	-38.349	-38.733	-39.120	-39.511	-39.907	-40.306	-40.709	-41.116
		Gestione	-96.734	-97.701	-98.678	-99.665	-100.661	-101.668	-102.685	-103.711	-104.749	-105.796	-106.854	-107.923
		Quota rata c/capitale												
		Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrate	Ei	Entrate ordinarie	337.174	342.232	347.365	352.575	357.864	363.232	368.681	374.211	379.824	385.521	391.304	397.174
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Ei-U _i	203.587	207.309	211.093	214.941	218.853	222.831	226.876	230.988	235.169	239.420	243.741	248.135
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(Ei-U _i) attualizzato	60.713	60.315	59.918	59.522	59.127	58.734	58.341	57.950	57.560	57.171	56.783	56.397
		VAN (fino al periodo)	-349.998	-289.683	-229.765	-170.243	-111.115	-52.382	5.960	63.909	121.469	178.640	235.424	291.821

Anno		31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	
Anno		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
			1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	Ui	Investimenti	-70.000	0	0							-35.000	-35.350	-35.704
		Gestione	-60.000	-60.600	-61.206	-61.818	-62.436	-63.061	-63.691	-64.328	-64.971	-65.621	-66.277	-66.940
		Quota rata c/capitale	-13.927	-14.972	-16.094	-17.301	-18.599	-19.994	-21.494	-23.106	-24.838	-26.701	-28.704	-30.857
		Oneri finanziari	-108.000	-106.955	-105.833	-104.626	-103.328	-101.933	-100.433	-98.821	-97.089	-95.226	-93.223	-91.070
Entrate	Ei	Entrate ordinarie	165.000	167.475	169.987	172.537	175.125	177.752	180.418	183.124	185.871	188.659	191.489	194.362
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	70.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ei-Ui	-16.927	-15.052	-13.146	-11.208	-9.238	-7.236	-5.200	-3.131	-1.027	-33.889	-32.065	-30.209	
	Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
	(Ei-Ui) attualizzato	-16.514	-14.327	-12.207	-10.154	-8.165	-6.239	-4.375	-2.570	-822	-26.474	-24.438	-22.462	
	VAN (fino al periodo)	-1.456.514	-1.470.841	-1.483.048	-1.493.202	-1.501.367	-1.507.607	-1.511.981	-1.514.551	-1.515.373	-1.541.847	-1.566.285	-1.588.748	

Anno		31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040	31/12/2041	31/12/2042	31/12/2043	31/12/2044	31/12/2045	31/12/2046	31/12/2047	
Anno		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	U _i	Investimenti	-36.061	-36.421	-36.785	-37.153	-37.525	-37.900	-38.279	-38.662	-39.048	-39.439	-40.232	
		Gestione	-67.610	-68.286	-68.968	-69.658	-70.355	-71.058	-71.769	-72.487	-73.211	-73.944	-74.683	-75.430
		Quota rata c/capitale	-33.171	-35.659	-38.333	-41.208	-44.299	-47.621	-51.193	-55.032	-59.160	-63.597	-68.367	-73.494
		Oneri finanziari	-88.756	-86.268	-83.594	-80.719	-77.628	-74.306	-70.734	-66.895	-62.767	-58.330	-53.560	-48.433
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	197.277	200.236	203.240	206.288	209.383	212.523	215.711	218.947	222.231	225.565	228.948	
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i - U _i	-28.320	-26.398	-24.441	-22.450	-20.424	-18.362	-16.264	-14.128	-11.956	-9.745	-7.495	-5.206
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i - U _i) attualizzato	-20.544	-18.682	-16.876	-15.123	-13.422	-11.773	-10.173	-8.622	-7.118	-5.660	-4.248	-2.878
		VAN (fino al periodo)	-1.609.291	-1.627.974	-1.644.850	-1.659.972	-1.673.395	-1.685.168	-1.695.341	-1.703.963	-1.711.082	-1.716.742	-1.720.990	-1.723.868

Anno		31/12/2048	31/12/2049	31/12/2050	31/12/2051	31/12/2052	31/12/2053	31/12/2054	31/12/2055	31/12/2056	31/12/2057	31/12/2058	31/12/2059	
Anno		25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	4%				
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	U _i	Investimenti	-40.634	-41.040	-41.451	-41.865	-42.284	-42.707	-43.134	-43.565	-44.001	-44.441	-44.885	-45.334
		Gestione	-76.184	-76.946	-77.715	-78.493	-79.277	-80.070	-80.871	-81.680	-82.496	-83.321	-84.155	-84.996
		Quota rata c/capitale	-79.006	-84.932	-91.301	-98.149	-105.510	-113.411	0	0	0	0	0	0
		Oneri finanziari	-42.921	-36.995	-30.626	-23.778	-16.417	-8.516	0	0	0	0	0	0
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	235.868	239.406	242.997	246.642	250.342	254.097	257.908	261.777	265.704	269.689	273.734	277.840
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i -U _i	-2.877	-507	1.904	4.357	6.853	9.393	133.904	136.532	139.206	141.927	144.695	147.510
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i -U _i) attualizzato	-1.552	-267	978	2.182	3.349	4.478	62.281	61.954	61.627	61.299	60.970	60.641
		VAN (fino al periodo)	-1.725.420	-1.725.687	-1.724.709	-1.722.527	-1.719.178	-1.714.700	-1.652.419	-1.590.465	-1.528.838	-1.467.539	-1.406.569	-1.345.928

Anno		31/12/2060	31/12/2061	31/12/2062	31/12/2063	31/12/2064	31/12/2065	31/12/2066	31/12/2067	31/12/2068	31/12/2069	31/12/2070	31/12/2071	
Anno		37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti												
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	U _i	Investimenti	-45.787	-46.245	-46.708	-47.175	-47.646	-48.123	-48.604	-49.090	-49.581	-50.077	-50.578	-51.083
		Gestione	-85.846	-86.705	-87.572	-88.447	-89.332	-90.225	-91.127	-92.039	-92.959	-93.889	-94.828	-95.776
		Quota rata c/capitale												
		Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	282.008	286.238	290.532	294.890	299.313	303.803	308.360	312.985	317.680	322.445	327.282	332.191
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i - U _i	150.375	153.288	156.252	159.268	162.335	165.455	168.628	171.856	175.140	178.480	181.877	185.332
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i - U _i) attualizzato	60.310	59.979	59.648	59.316	58.984	58.651	58.318	57.985	57.652	57.318	56.984	56.651
		VAN (fino al periodo)	-1.285.618	-1.225.638	-1.165.990	-1.106.674	-1.047.690	-989.039	-930.721	-872.736	-815.085	-757.767	-700.782	-644.132

Anno		31/12/2072	31/12/2073	31/12/2074	31/12/2075	31/12/2076	31/12/2077	31/12/2078	31/12/2079	31/12/2080	31/12/2081	31/12/2082	31/12/2083	
Anno		49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti												
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	Ui	Investimenti	-51.594	-52.110	-52.631	-53.158	-53.689	-54.226	-54.768	-55.316	-55.869	-56.428	-56.992	-57.562
		Gestione	-96.734	-97.701	-98.678	-99.665	-100.661	-101.668	-102.685	-103.711	-104.749	-105.796	-106.854	-107.923
		Quota rata c/capitale												
		Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrate	Ei	Entrate ordinarie	337.174	342.232	347.365	352.575	357.864	363.232	368.681	374.211	379.824	385.521	391.304	397.174
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Ei-U _i	188.846	192.420	196.056	199.753	203.514	207.338	211.228	215.183	219.206	223.297	227.458	231.689
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(Ei-U _i) attualizzato	56.317	55.983	55.650	55.316	54.983	54.650	54.317	53.985	53.653	53.321	52.990	52.659
		VAN (fino al periodo)	-587.815	-531.832	-476.182	-420.866	-365.883	-311.233	-256.915	-202.931	-149.278	-95.957	-42.967	9.692

Anno		31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	
Anno		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
			1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	Ui	Investimenti	-70.000	0	0							-45.000	-45.450	-45.905
		Gestione	-60.000	-60.600	-61.206	-61.818	-62.436	-63.061	-63.691	-64.328	-64.971	-65.621	-66.277	-66.940
		Quota rata c/capitale	-13.927	-14.972	-16.094	-17.301	-18.599	-19.994	-21.494	-23.106	-24.838	-26.701	-28.704	-30.857
		Oneri finanziari	-108.000	-106.955	-105.833	-104.626	-103.328	-101.933	-100.433	-98.821	-97.089	-95.226	-93.223	-91.070
Entrate	Ei	Entrate ordinarie	165.000	167.475	169.987	172.537	175.125	177.752	180.418	183.124	185.871	188.659	191.489	194.362
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	70.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ei-U _i	-16.927	-15.052	-13.146	-11.208	-9.238	-7.236	-5.200	-3.131	-1.027	-43.889	-42.165	-40.410	
	Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
	(Ei-U _i) attualizzato	-16.514	-14.327	-12.207	-10.154	-8.165	-6.239	-4.375	-2.570	-822	-34.286	-32.136	-30.047	
	VAN (fino al periodo)	-1.456.514	-1.470.841	-1.483.048	-1.493.202	-1.501.367	-1.507.607	-1.511.981	-1.514.551	-1.515.373	-1.549.659	-1.581.795	-1.611.842	

Anno		31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040	31/12/2041	31/12/2042	31/12/2043	31/12/2044	31/12/2045	31/12/2046	31/12/2047	
Anno		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	U _i	Investimenti	-46.364	-46.827	-47.295	-47.768	-48.246	-48.729	-49.216	-49.708	-50.205	-50.707	-51.214	-51.726
		Gestione	-67.610	-68.286	-68.968	-69.658	-70.355	-71.058	-71.769	-72.487	-73.211	-73.944	-74.683	-75.430
		Quota rata c/capitale	-33.171	-35.659	-38.333	-41.208	-44.299	-47.621	-51.193	-55.032	-59.160	-63.597	-68.367	-73.494
		Oneri finanziari	-88.756	-86.268	-83.594	-80.719	-77.628	-74.306	-70.734	-66.895	-62.767	-58.330	-53.560	-48.433
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	197.277	200.236	203.240	206.288	209.383	212.523	215.711	218.947	222.231	225.565	228.948	232.382
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i -U _i	-38.623	-36.804	-34.951	-33.065	-31.145	-29.190	-27.200	-25.175	-23.112	-21.013	-18.876	-16.701
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i -U _i) attualizzato	-28.018	-26.047	-24.133	-22.274	-20.468	-18.716	-17.015	-15.363	-13.761	-12.206	-10.697	-9.234
		VAN (fino al periodo)	-1.639.860	-1.665.907	-1.690.040	-1.712.313	-1.732.782	-1.751.498	-1.768.512	-1.783.876	-1.797.636	-1.809.842	-1.820.539	-1.829.773

Anno		31/12/2048	31/12/2049	31/12/2050	31/12/2051	31/12/2052	31/12/2053	31/12/2054	31/12/2055	31/12/2056	31/12/2057	31/12/2058	31/12/2059	
Anno		25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	4%				
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	U _i	Investimenti	-52.244	-52.766	-53.294	-53.827	-54.365	-54.909	-55.458	-56.012	-56.572	-57.138	-57.709	-58.287
		Gestione	-76.184	-76.946	-77.715	-78.493	-79.277	-80.070	-80.871	-81.680	-82.496	-83.321	-84.155	-84.996
		Quota rata c/capitale	-79.006	-84.932	-91.301	-98.149	-105.510	-113.411	0	0	0	0	0	0
		Oneri finanziari	-42.921	-36.995	-30.626	-23.778	-16.417	-8.516	0	0	0	0	0	0
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	235.868	239.406	242.997	246.642	250.342	254.097	257.908	261.777	265.704	269.689	273.734	277.840
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i -U _i	-14.487	-12.233	-9.939	-7.604	-5.228	-2.809	121.580	124.085	126.635	129.230	131.870	134.558
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i -U _i) attualizzato	-7.814	-6.437	-5.103	-3.809	-2.555	-1.339	56.549	56.306	56.062	55.815	55.566	55.316
		VAN (fino al periodo)	-1.837.587	-1.844.024	-1.849.127	-1.852.936	-1.855.490	-1.856.829	-1.800.281	-1.743.975	-1.687.913	-1.632.098	-1.576.532	-1.521.216

Anno		31/12/2060	31/12/2061	31/12/2062	31/12/2063	31/12/2064	31/12/2065	31/12/2066	31/12/2067	31/12/2068	31/12/2069	31/12/2070	31/12/2071	
Anno		37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti												
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	U _i	Investimenti	-58.869	-59.458	-60.053	-60.653	-61.260	-61.872	-62.491	-63.116	-63.747	-64.385	-65.028	-65.679
		Gestione	-85.846	-86.705	-87.572	-88.447	-89.332	-90.225	-91.127	-92.039	-92.959	-93.889	-94.828	-95.776
		Quota rata c/capitale												
		Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrate	E _i	Entrate ordinarie	282.008	286.238	290.532	294.890	299.313	303.803	308.360	312.985	317.680	322.445	327.282	332.191
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E _i -U _i	137.292	140.075	142.907	145.789	148.721	151.705	154.741	157.831	160.974	164.172	167.426	170.737
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(E _i -U _i) attualizzato	55.063	54.809	54.554	54.296	54.037	53.777	53.516	53.253	52.988	52.723	52.457	52.189
		VAN (fino al periodo)	-1.466.153	-1.411.343	-1.356.789	-1.302.493	-1.248.456	-1.194.678	-1.141.163	-1.087.910	-1.034.922	-982.199	-929.742	-877.553

Anno		31/12/2072	31/12/2073	31/12/2074	31/12/2075	31/12/2076	31/12/2077	31/12/2078	31/12/2079	31/12/2080	31/12/2081	31/12/2082	31/12/2083	
Anno		49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
		Incremento gestione	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
		Ammortamenti												
		Oneri finanziari	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Uscite	Ui	Investimenti	-66.336	-66.999	-67.669	-68.346	-69.029	-69.719	-70.416	-71.121	-71.832	-72.550	-73.276	-74.008
		Gestione	-96.734	-97.701	-98.678	-99.665	-100.661	-101.668	-102.685	-103.711	-104.749	-105.796	-106.854	-107.923
		Quota rata c/capitale												
		Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrate	Ei	Entrate ordinarie	337.174	342.232	347.365	352.575	357.864	363.232	368.681	374.211	379.824	385.521	391.304	397.174
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Ei-U _i	174.105	177.532	181.018	184.565	188.174	191.845	195.579	199.379	203.243	207.175	211.174	215.243
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
		(Ei-U _i) attualizzato	51.921	51.651	51.381	51.110	50.839	50.566	50.293	50.020	49.746	49.471	49.196	48.921
		VAN (fino al periodo)	-825.632	-773.981	-722.599	-671.489	-620.650	-570.084	-519.790	-469.771	-420.025	-370.554	-321.357	-272.436



Alfano Costruzioni Generali S.p.A.
Via Firenze, 6 – 21052 Busto Arsizio (VA)
Tel. +39 0331 333.222 - Fax: +39 0331 333.232
info@alfanocostruzionigenerali.it - www.gruppoalfano.it

Spett.le

ASSOCIAZIONE

BIANCA GARAVAGLIA ODV

Via Gavinana,6

21052 - Busto Arsizio (VA)

Ns. rif. P22013_OFF_19.12.2022/PF

Busto Arsizio (VA), lunedì 19 dicembre 2022

**Oggetto: stima indicativa di opere della ristrutturazione per variazione destinazione dello stabile
"ex asilo genietto" - SS36 del Sempione - LESA**

RingraziandoVi per la preferenza accordataci, Vi trasmettiamo stima indicativa per i lavori in oggetto.

Vorremmo ricordare che siamo presenti sul mercato dal 1974 quando è nata l'impresa individuale Alfano Giuseppe e che la nostra società, che fa parte del Gruppo Alfano S.p.A., è certificata ISO 9001:2015 e ISO 45001:2018 dall'Ente Italiano di Accreditamento "ACCREDIA" e SOA OG01 VIII e OG02 dall'Organismo di Attestazione "ESNA SOA".

Vi preghiamo di verificare attentamente se quanto offerto corrisponde alle Vostre esigenze, sia per caratteristiche che per quantità e qualità, ricordandoVi che le opere di cui alla presente, sono offerte in accordo alle indicazioni pervenute.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti tecnici o commerciali, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

L'Amministratore Unico

All.ti: preventivo di spesa **P22013_OFF_19.12.2022/PF**

STIMA INDICATIVA DI OPERE DELLA RISTRUTTURAZIONE PER VARIAZIONE DESTINAZIONE DELLO STABILE "EX ASILO IL GENIETTO" SITO IN LESA

A seguito della vostra cortese richiesta di valutazione delle opere per il recupero dell'edificio ex asilo Genietto con variazione d'uso tramite interventi di riordino delle facciate, di sostituzione del manto di copertura, di formazione all'interno dell'esistente edificio di camere con bagno e di spazi comuni per la somministrazione dei pasti e di attività di svago e socializzazione, siamo a presentarvi una nostra valutazione tecnico economica propositiva.

La presente stima è stata redatta in base alle tavole preliminari pervenute e sulla base di quanto indicatoci durante i sopralluoghi, ha quindi un valore indicativo che potrà poi essere rivista a seguito delle progettazioni esecutive, di ulteriori sopralluoghi ispettivi con eventuale esecuzione di assaggi, esecuzione delle opere di rimozione e conseguenti verifiche.

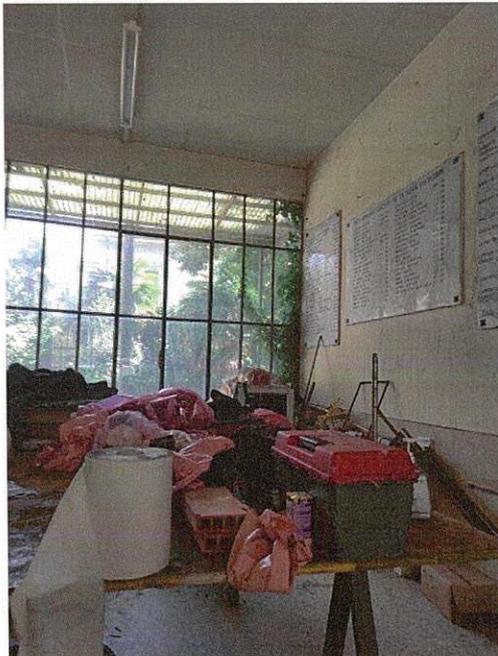
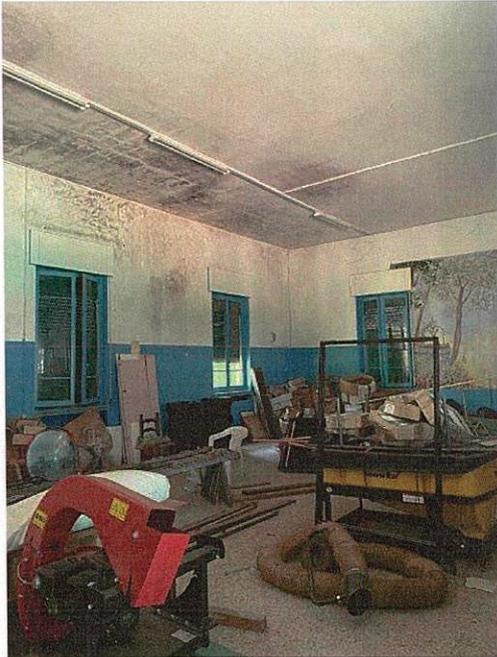
STATO DEI LUOGHI

lo stabile è composto da due edifici costruiti in due diversi periodi

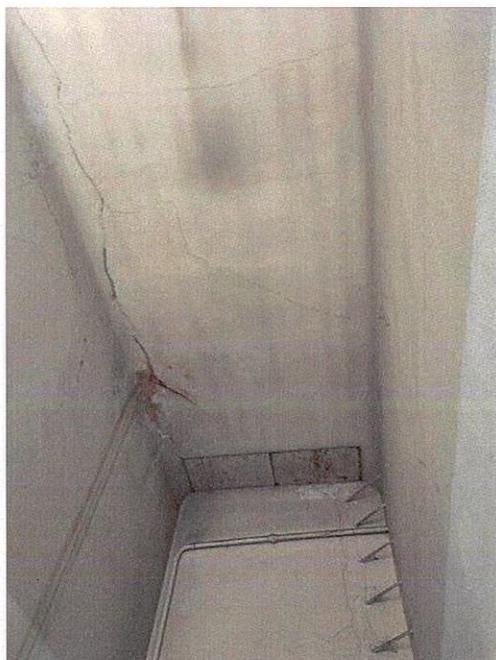
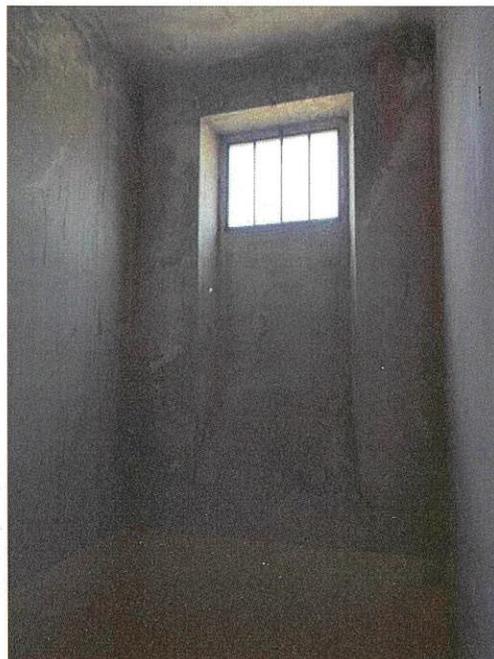
- Edificio storico realizzato nel 1906, posto fronte strada
- Edificio salone pluriuso realizzato nel dopo guerra, posto nel cortile interno

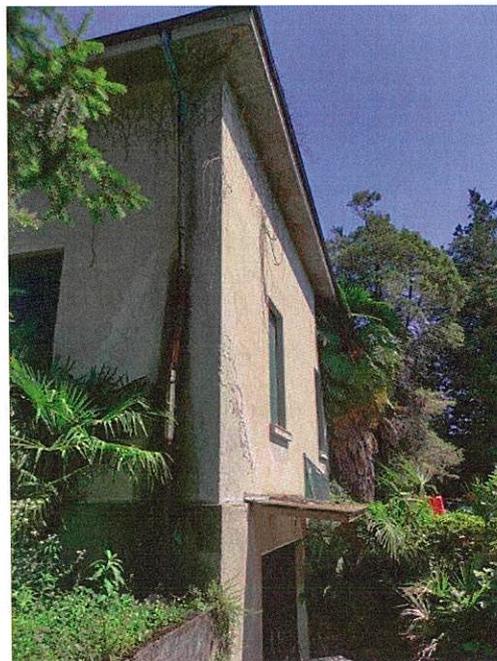


Attualmente lo stabile risulta essere in dismesso e impiegato come deposito.

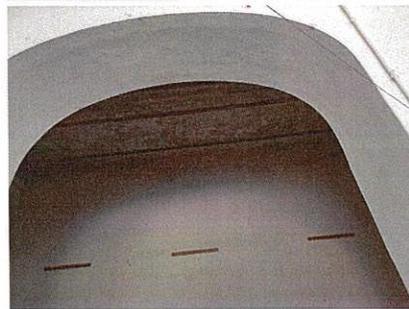


Dal sopralluogo effettuato risultano esserci state infiltrazioni dalla copertura che hanno provocato ammaloramenti e danneggiamenti alle sottostanti strutture lignee ed in facciata.





I solai in putrelle pur avendo anch'essi subito infiltrazioni risultano in discreto stato di conservazione, necessitano comunque di opere di irrigidimento in conseguenza alla nuova soluzione distributiva.



Gli impianti risultano dismessi e non funzionanti e non compatibili con la soluzione distributiva richiesta.

I serramenti di facciata risultano essere malmessi e non in grado di svolgere una corretta chiusura degli ambienti.

PROGETTO PRELIMINARE DI RISTRUZIONE CON VARIAZIONE D'USO

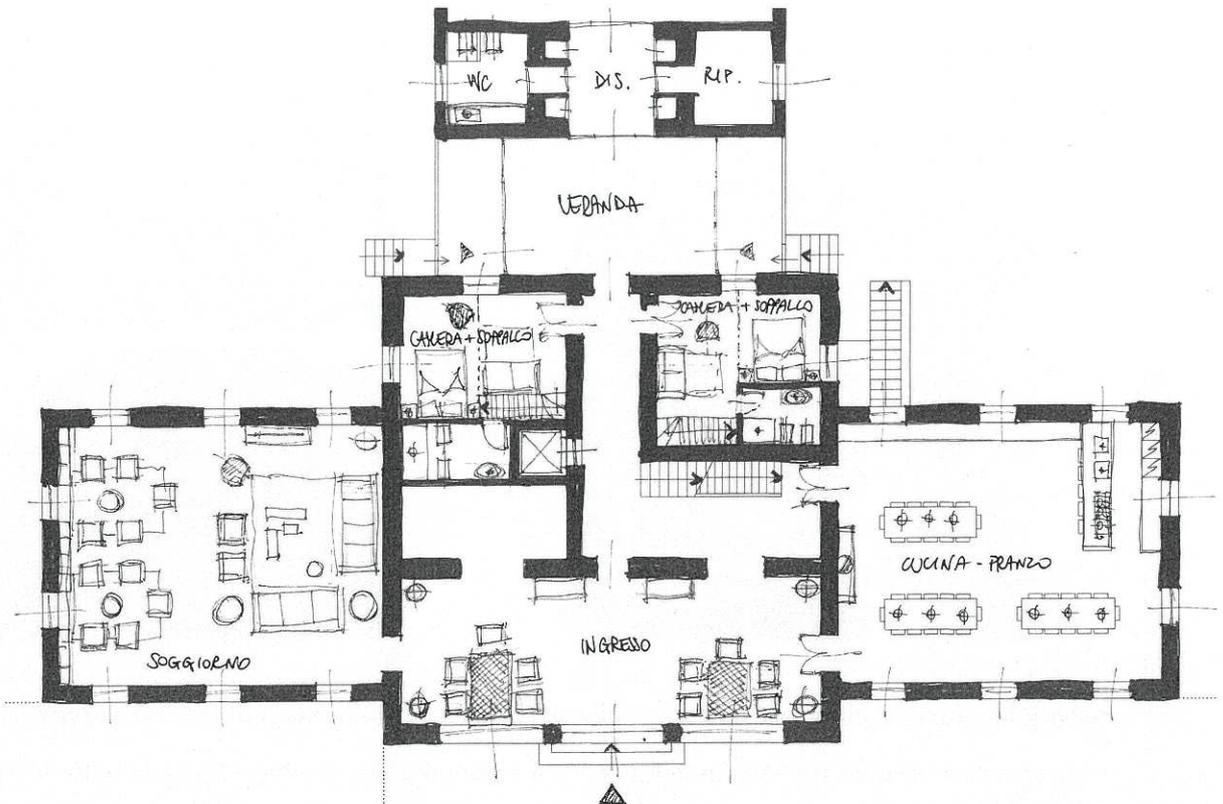
Il progetto preliminare ricevuto e di seguito riportato prevede.

Nell'edificio storico a piano rialzato la realizzazione:

- di una zona ingresso in corrispondenza della veranda;
- nell'ala a destra un salone per la somministrazione dei pasti con angolo destinato alla preparazione;
- nell'ala a sinistra un salone con destinazione soggiorno spazio di condivisione;
- nella zona centrale disimpegno di accesso alle camere con recupero del vano scala esistente ed inserimento di nuovo monte persone dal piano rialzato al piano primo;
- nella parte retrostante la creazione delle camere con bagno dedicato per il soggiorno degli ospiti;

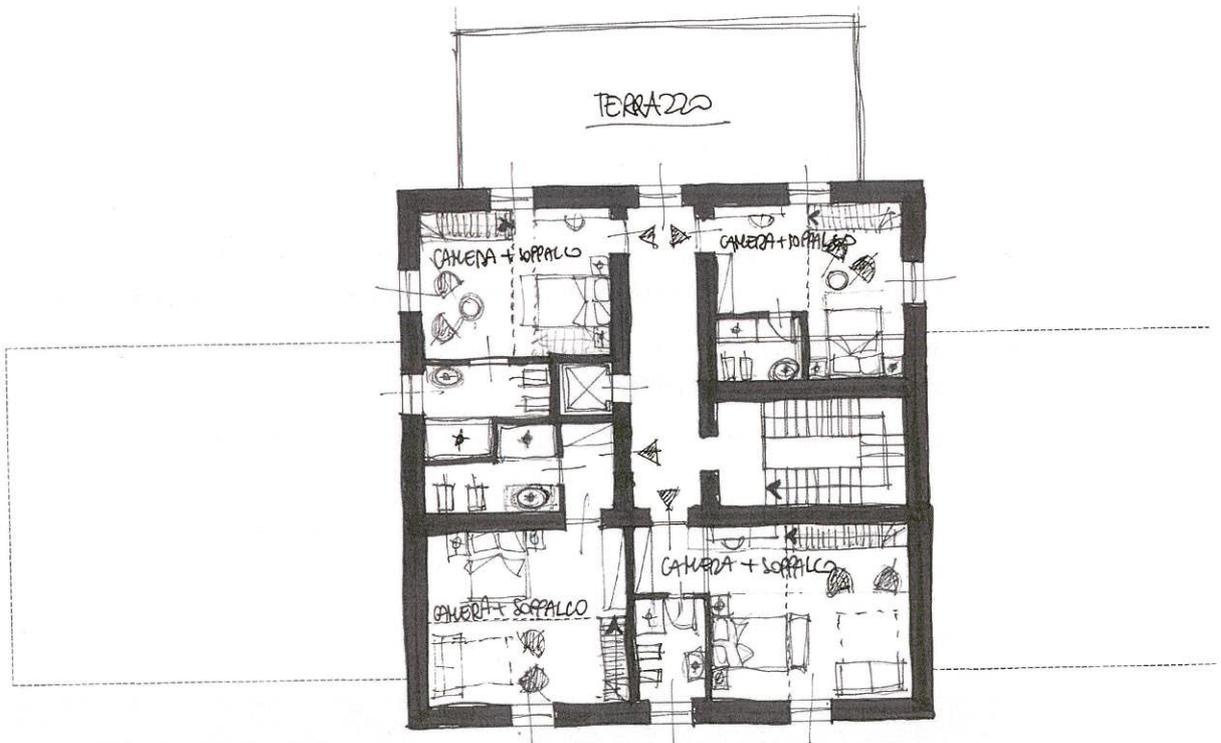
Nell'edificio salone pluriuso a piano rialzato la realizzazione:

- il ripristino della veranda e del soprastante terrazzo di copertura
- la costituzione di blocco bagno di servizi per gli spazi comuni
- la creazione delle camere con bagno dedicato per il soggiorno degli ospiti;



Nell'edificio storico a piano primo la realizzazione:

- nella zona centrale disimpegno di accesso alle camere con recupero del vano scala esistente ed inserimento di nuovo monta persone dal piano rialzato al piano primo;
- di camere con bagno dedicato per il soggiorno degli ospiti.



RIEPILOGO DESCRITTIVO LAVORAZIONI PROPOSTE

In funzione di quanto indicato nel progetto preliminare fornitoci, ed a seguito di un primo sopralluogo effettuato, di seguito siamo a riepilogare le lavorazioni proposte.

L'elenco delle lavorazioni viene suddiviso per lotti d'intervento onde poter meglio per esaminare se quanto proposto corrisponde alle vostre esigenze.

01 - COPERTURE IN FALDA DELLO STABILE

Le coperture sono state oggetto di interventi di riparazioni parziali per l'eliminazione delle infiltrazioni che hanno danneggiato alcune parti delle sottostanti strutture lignee.

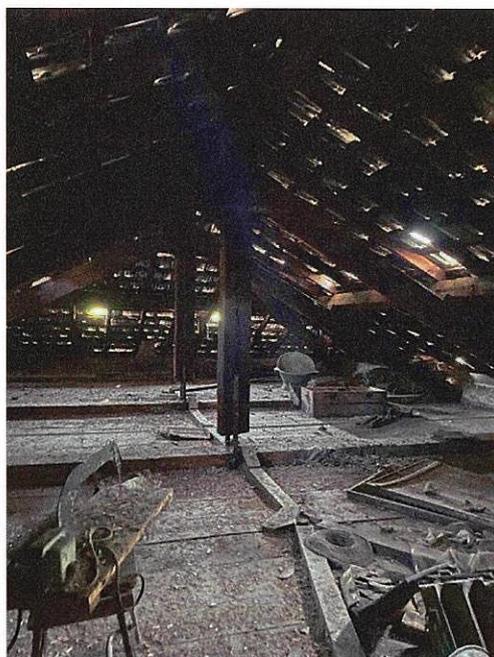
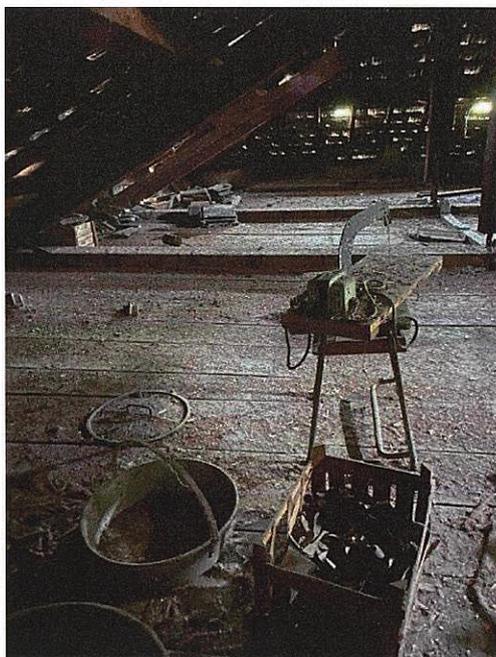
Le tegole del manto di copertura stante la loro vetustà risultano fragili e deteriorate.

Le lattonerie risultano ammalorate e perforate che provocando percolazioni in gronda e lungo la facciata. Diversi pluviali risultano spaccati o interrotti spargendo l'acqua lungo le facciate.

Stante lo stato del sistema di copertura si prevede la rimozione del manto di copertura con la sottostante listellatura e delle lattonerie.

Rimosso il manto di copertura si potrà provvedere a svolgere una puntuale verifica delle strutture secondarie intervenendo con la sostituzione di tutte i travetti che non risultassero più idonei.

Per quanto potuto osservare durante il sopralluogo preliminare la struttura primaria, quali puntoni capriate e terzere, appare in discreto stato di conservazione e verrà quindi mantenuta in opera restando comunque oggetto di verifica.



Concluso gli interventi di ripristino dell'orditura secondaria si provvederà alla formazione della nuova listellatura portategola, nuovo manto di copertura in tegole in cotto tipo marsigliesi con elementi di colmo in cotto posati a secco su specifico profilo per colmo ventilato.

Verranno realizzate tutte le nuove lattonerie per canali, converse, scossaline e pluviali in lamiera preverniciata color testa di moro.

Sulle coperture verranno installati lucernari per l'accesso alla linea vita per i futuri interventi di manutenzione con botole d'accesso.

02 - IMPALCATO DEI PIANI SOTTOTETTI - EDIFICIO STORICO

L'impalcato di piano sottotetto, realizzato allo scopo di rendere ispezionabile la copertura ed ha supporto della controsoffittatura in arelle, risulta essere deteriorato in alcune zone a causa delle infiltrazioni provenienti dalla copertura.



Viene quindi previsto la totale rimozione della controsoffittatura in arelle onde a far risultare visibili i travetti e l'assito per eseguire una puntuale verifica del loro stato di conservazione.

Si provvederà quindi alla sostituzione/integrazione di tutte quelle parti che risultassero ammalorate per il ripristino dell'impalcato.

Sul ripristinato impalcato verranno posizionati a secco pannelli isolanti, creando poi dai punti di ingresso dei percorsi sino al lucernario di accesso alla copertura.

Per le ali dell'edificio potrebbe risultare necessario smantellare l'impalcato, in quanto non più recuperabile. In tal caso il materassino isolante verrà posto sul controsoffitto e l'impalcato di sottotetto non risulterà più accessibile.

03 - FACCIATE DELLO STABILE

Le facciate appaiono per la maggior parte in discreto stato di conservazione, fatto salvo per le parti danneggiate dalle infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Si identificano due tipologie di facciata, facciate edificio storico e facciate edificio salone pluriuso.

- Facciate edificio storico:

Le facciate e le corrispondenti gronde presentano fregi ed elementi in cementi decorativi. I davanzali e gli imbotti delle finestre sono in cemento decorativo con inserimento di formelle in ceramica smaltata. Zoccolatura in cemento decorativo. Sul frontespizio d'ingresso colonne in granito.

L'intera superficie della facciata sarà oggetto di un primo lavaggio a bassa pressione a rimozione dello strato dei depositi incoerenti, per poi procedere alla verifica tramite battitura dello stato degli intonaci.

Le parti di intonaco deteriorato dalle infiltrazioni saranno oggetto di ripristino localizzato, avvicinandosi per quanto possibile alla finitura originaria.

Le parti in cemento decorativo, zoccolatura, imbotti, elementi di facciata e di gronda saranno oggetto di pulitura tramite applicazione di specifico detergente e idrolavaggio a pressione modulata. Si fa presente che l'intervento rimuoverà parti dei depositi, eventuali macchie penetrate nel cemento non potranno essere rimosse.

Le colonne di granito saranno oggetto di idrosabbatura.

Conclusi le operazioni di preparazione si provvederà alla tinteggiatura degli intonaci ed all'applicazione di prodotti protettivi sui fregi e cementi decorativi.

- Facciata edificio salone pluriuso:

La facciata risulta finita ad intonaco a civile priva di tinteggiature. La gronda è costituita da elementi in cemento prefabbricato finitura naturale e priva di tinteggiatura. Sulle aperture sono presenti davanzali in cemento, l'intonaco di facciata risolta su spallette e cappello. Zoccolatura in intonaco strollato.

L'intera superficie della facciata sarà oggetto di un primo lavaggio a bassa pressione a rimozione dello strato dei depositi incoerenti, per poi procedere alla verifica tramite battitura dello stato degli intonaci.

Le parti di intonaco deteriorato dalle infiltrazioni saranno oggetto di ripristino localizzato, avvicinandosi per quanto possibile alla finitura originaria.

La zoccolatura in intonaco strollato risulta in molteplici punti in fase di stacco, e sarà oggetto di ripristini localizzati con finitura per quanto possibile all'esistente.

Conclusi le operazioni di preparazione si provvederà alla tinteggiatura degli intonaci ed agli elementi di gronda. La zoccolatura rimarrà con finitura naturale.

04 - EDIFICIO STORICO - PIANO RIALZATO - ZONE INGRESSO – SOGGIORNO – CUCINA PRANZO

Nella zona d'ingresso e i due saloni laterali è presente in discreto stato l'originaria pavimentazione in marmette, l'intonaco al piede delle murature in diversi punti risulta essere rigonfio ed in fase di distacco a causa dell'umidità di risalita.

I serramenti risultano in uno stato di pessima conservazione e non in grado di soddisfare una corretta chiusura.

Le porte interne a due battenti risultano non in buono stato ma comunque recuperabili.

Il serramento in profili di ferro a chiusura della veranda d'ingresso necessita di una profonda revisione.

Nei locali risultano presenti i termosifoni dell'impianto originario, sono presenti tubazioni e cavi esterni che costituivano l'impianto elettrico in disuso.

Il controsoffitto dei saloni posti sulle ali laterali è in arelle intonacato ed appare deteriorato in diversi punti a seguito di infiltrazioni, sono inoltre presenti innumerevoli cavillature e fessurazioni dovuti alla naturale vetusta della costruzione.

Il soffitto dell'ingresso nella parte centrale è costituito da putrelle con interposti mattoni pieni posti ad arco apparente in buono stato di condizione.

Stante lo stato dei luoghi ed alla nuova destinazione d'uso di propongono e si valutano i seguenti interventi.

Ripristino degli intonaci ammalorati al piede delle murature, mediante la rimozione dell'intonaco in fase di rigonfiamento o di stacco sino a mettere a vista la muratura e pulizia dei residui. Esecuzione di intonaco deumidificante con finitura ad effetto civile.

A miglioramento dello stato di isolamento della muratura perimetrale formazione di controparete in cartongesso con interposto pannello isolante.

Sulle pareti di spina interne formazione di controparete in cartongesso con struttura a spessore ridotto o ripristino localizzato degli intonaci.

Formazione di controsoffitto in cartongesso con materassino isolante.

Rimozione dei serramenti esistenti e posizionamento di nuovi falsi telai con guida per tapparella.

Revisione delle esistenti porte di accesso tramite smontaggio delle ante, revisione di cerniere serrature e cariglioni, onde a renderli funzionali. Riverniciatura con mano di smalto all'acqua previa preparazione con stuccatura e carteggiatura manuale.

Revisione dell'impianto di riscaldamento con l'utilizzo dei caloriferi esistenti posti nella loro posizione attuale. Integrazione dell'impianto di riscaldamento con il posizionamento di sistemi split in pompa di calore per la funzione di raffrescamento estivo.

Nuovo impianto idraulico per angolo cucina.

Formazione di impianto elettrico di tipo tradizionale con comando per tapparelle elettriche. Distribuzione del tipo pioggia nel controsoffitto e nelle contro parete perimetrale.

Intervento di pulizia profonda delle marmette tramite monospazzola ad acqua ed aspirazione dei liquidi di lavaggio. Prima pulizia grossolana e seconda pulizia di fino. Lucidatura opaca con monospazzola previa stesura di prodotto protettivo a parziale chiusura della porosità delle marmette. Si precisa che l'intervento rimuoverà i depositi superficiali, le macchie assorbite dalle mattonelle non verranno rimosse.

Nuovi serramenti in pvc bianchi completi di vetrocamera, maniglia, accessori. Nuove tapparelle elettriche in pvc nei colori standard di cartella compreso cassonetto.

Nuovo battiscopa in legno laccato bianco posto con l'ausilio di colla.

Intervento di recupero del serramento in ferro con carteggiatura manuale e verniciatura a smalto.

05 - EDIFICIO STORICO - PIANO RIALZATO E PRIMO - DISIMPEGNI E VANO SCALA - MONTAPERSONE

Nella zona centrale dell'edificio è presente un vano scala di accesso al piano cantinato e al piano primo con disimpegno verso alla veranda dell'edificio salone pluriuso.

Lo stato dei luoghi è analogo a quanto esposto per le zone destinate a giorno. La scala è in graniglia di cemento con parapetto metallico ribattuto a caldo e mancorrente in legno.

Stante lo stato dei luoghi ed alla nuova destinazione d'uso di propongono e si valutano i seguenti interventi:

Ripristino degli intonaci ammalorati al piede delle murature

A miglioramento dello stato di isolamento della muratura perimetrale formazione di controparete in cartongesso con interposto pannello isolante.

Sulle pareti di spina interne formazione di controparete in cartogesso con struttura a spessore ridotto o ripristino localizzato degli intonaci.

Formazione di controsoffitto in cartongesso con materassino isolante.

Rimozione dei serramenti esistenti e posizionamento di nuovi falsi

Revisione delle esistenti porte di accesso tramite smontaggio delle ante, revisione di cerniere serrature e cariglioni, onde a renderli funzionali. Riverniciatura con mano di smalto all'acqua previa preparazione con stuccatura e carteggiatura manuale.

Revisione dell'impianto di riscaldamento con l'utilizzo dei caloriferi esistenti posti nella loro posizione attuale.

Formazione di impianto elettrico di tipo tradizionale Distribuzione del tipo pioggia nel controsoffitto e nelle contropareti o con canalina esterna per le murature centrali.

Intervento di pulizia e trattamento delle marmette come per zona giorno

Nuovi serramenti in pvc bianco completi di vetrocamera per accesso veranda e terrazza, serramento vano scala.

Pulizia dei gradini scala da piano rialzato a piano primo tramite spazzolatura manuale e aspirazione del liquido di risulta. Trattamento con prodotto protettivo. Verniciatura del parapetto metallico e del mancorrente in legno

Formazione di vano ed inserimento all'interno di piattaforma montapersona.

Impianto di piattaforma monta persone per due fermate, piano rialzato e piano primo.

06 - EDIFICIO STORICO - PIANO RIALZATO E PRIMO - CAMERE

Trasformazione d'uso dei due vani posti a piano rialzato originariamente destinati a cucina e refettorio e dei vani posti a piano primo in camere con bagno dedicato.

Escluso la realizzazione dei soppalchi e delle scale di accesso in quanto da eseguirsi come opera di arredo.

Stante lo stato dei luoghi e la radicale variazione di disposizione e tipologia d'uso risultano occorrenti l'esecuzione delle sotto riportate lavorazioni.

Demolizione delle tramezzature esistenti a piano primo

Rimozione delle zone di rivestimento in piastrelle poste sulle murature perimetrali e sulle murature di spina interne

Demolizione e rimozione della pavimentazione sino a mettere a vista la testa delle putrelle l'estradosso dell'arco.

Battitura manuale degli intonaci posti su muri di spina a verifica di eventuali porzioni in fase di stacco

Rimozione dei serramenti esistenti compreso tapparella e cassonetto

Protezione delle porte a doppia prospicienti il corridoio per il successivo riutilizzo per l'accesso alle camere.

Intervento di consolidamento degli esistenti solai in putrelle eseguito mediante:

per ciascuna campata di solaio banchinatura tramite posizionamento di doppia fila di puntelli posti in opera su banchina inferiore e superiore, con messa in carico dei puntelli sino a costituire un'ideale montatura ai profili;

sull'ala superiore del travetto fissaggio di connettore metallico a passo variabile in funzione del tratto;

sul perimetro dell'edificio posizionamento di connettore metallico dotato di barrotto di collegamento alla muratura tramite fissaggio chimico;

tracciamento e posizionamento di cassette per la successiva perforazione per il passaggio degli scarichi dei nuovi bagni futura rete posta nel sottostante plafone;

posizionamento di armatura metallica costituita da rete elettrosaldata posta sull'intera superficie con idonei sormonti, ferri correnti perimetrali e rompitratta centrali e barrotti diagonali in corrispondenza delle cassette;

getto con calcestruzzo preconfezionato di tipo alleggerito con argilla espansa stagiato in piano;

ad avvenuta maturazione disarmo e rimozione della puntellatura.

Formazione di massetto tirato in piano e liscio per la successiva posa delle pavimentazioni

Sulle pareti perimetrali formazione di controparete in cartongesso con interposto all'interno pannello isolante

Sulle pareti di spina interne formazione di controparete in cartongesso con struttura a spessore ridotto o ripristino localizzato degli intonaci.

Formazione di nuove suddivisioni in pareti in cartongesso a doppia lastra con inserito materassino isolante, ripassatura delle lastre.

Formazione di controsoffitti in lastre di cartongesso su struttura in lamierino metallico

Nuovo impianto di riscaldamento con fornitura di nuovi caloriferi in corrispondenza dei sottofinestra per le camere e del tipo scaldasalviette per i bagni. La distribuzione del nuovo impianto avverrà tramite rete posta nel sottostante plafone.

Integrazione dell'impianto di riscaldamento con il posizionamento di sistemi split in pompa di calore per la funzione di raffrescamento estivo.

Formazione di nuovi bagni completi di sanitari e di rubinetteria di primaria marca, ciascun bagno sarà dotato di:

lavabo del tipo con colonna completo di miscelatore con saltarello, piletta di scarico, sifone, accessori di fissaggio

bidet del tipo a pavimento completo di miscelatore con saltarello, piletta di scarico, sifone, accessori di fissaggio

vaso del tipo a pavimento, completo di sedile pesante, cassetta ad incasso con doppio pulsante di comando, accessori di fissaggio

piatto doccia con miscelatore con deviatore per doccetta, soffione, piletta di scarico, box doccia con apertura del tipo a battente o scorrevole in funzione della posizione.

Formazione di impianto elettrico di tipo tradizionale Distribuzione del tipo pioggia nel controsoffitto e nelle contropareti.

Pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato sia per le camere che per i bagni, formato 30x30 posto in opera a reticola con fuga mediante l'ausilio di idonei collanti e stuccato con specifico prodotto

Rivestimento in piastrelle formato 20 x 20 ad altezza mt 2.20 posto in opera mediante l'ausilio di idoneo collante e stuccato con specifico prodotto.

Zoccolino in piastrella di gres coordinato al pavimento.

Porte di accesso ai bagni del tipo a battente con telaio in alluminio e anta rivestita in laminato

07 - EDIFICIO SALONE PLURIUSO - P. RIALZATO VERANDA BLOCCO SERVIZI – P.PRIMO TERRAZZA

La veranda fungeva da collegamento tra la parte storica ed il salone pluriuso, e risulta perimetrata su lati con serramenti in ferro con vetrate.

La nuova soluzione prevede l'arretramento della posizione dei serramenti creando una veranda con parte di spazio perimetrato e parte di spazio aperto, ed avrà la funzione di collegamento e soggiorno

Stante lo stato dei luoghi ed alla nuova destinazione d'uso di propongono e si valutano i seguenti interventi:

- rimozione dei serramenti in ferro mantenendo la parte inferiore in muratura;
- rimozione della precaria tettoia esterna;
- rimozione del controsoffitto in quadrotti;
- ripristini localizzati delle pareti ove risultassero ammalorati;
- nuovo controsoffitto in cartongesso con strato isolante;
- impianto di riscaldamento con nuovi radiatori;
- impianto elettrico;
- nuovo serramento a chiusura veranda con parti fisse laterali e parti centrali apribili;
- ripristino della pavimentazione in marmette come per zona giorno.

Ristrutturazione del blocco servizi/ripostiglio del salone pluriuso con i seguenti interventi:

- rimozione degli impianti esistenti, porte e serramenti ;
- demolizione delle pavimentazioni e rimozione dei rivestimenti a parete;
- formazione di nuovo impianto sanitario e riscaldamento per bagno;
- formazione di nuovo impianto elettrico;
- nuova pavimentazione in gres e rivestimento per bagno;
- nuove porte con telaio in alluminio e anta rivestita in laminato.

Rifacimento della pavimentazione e del manto impermeabile della terrazza:

demolizione della pavimentazione esistente;

rimozione dell'impermeabilizzazione con ripristini localizzati del fondo;

nuova impermeabilizzazione in doppia membrana di cui la seconda protetta con scaglie di ardesia;

pavimentazione in lastre di cemento prefabbricato con superficie in ghiaietto poste in opera su appositi supporti;

revisione dell'impermeabilizzazione della gronda con sostituzione dei bocchettoni di scarico;

demolizione delle pavimentazioni e rimozione dei rivestimenti a parete.

08 - EDIFICIO SALONE PLURIUSO - PIANO RIALZATO - CAMERE

Trasformazione del salone posto a piano rialzato originariamente destinato a salone pluriuso comune in camere con bagno dedicato con tipologia e lavorazioni analoghe a quelle eseguite nella porzione di edificio storico.

09 - PIANO SEMINTERRATO - ILLUMINAZIONE VANI

Non si prevedono interventi edili o di altro genere, viene prevista la sola formazione di impianto elettrico con tubazione esterna allo scopo di fornire la sola illuminazione dei vani.

10- ONERI DI CANTIERIZZAZIONE

Impiantistica di cantiere e servizi ai lavoratori

Installazione di monoblocchi di cantiere ad uso ufficio, spogliatoio e magazzino. Compreso oneri per il loro trasporto di andata e ritorno.

Installazione di servizio igienico di tipo chimico compreso gli oneri di mantenimento quali la pulizia e lo svuotamento settimanale.

Allestimento di impianto elettrico di cantiere completo di linea di derivazione a partire dal punto di erogazione dell'ente sino al quadro generale. Dal quadro generale partiranno le linee di derivazione per l'alimentazione delle baracche di cantiere, della gru e dei quadretti secondari di derivazione posti sui piani.

Compreso la realizzazione di impianto di messa a terra costituita da un idoneo numero di puntazze tra loro collegate tramite corda di rame nuda, verifica dell'impianto e redazione della dichiarazione di conformità.

Realizzazione dell'impianto idrico di cantiere in derivazione contatore.

Installazione di cassetta di primo soccorso e mantenimento in servizio durante tutto il periodo del cantiere.

Installazione di estintori e mantenimento in esercizio durante tutto il periodo del cantiere.

Installazione di cartelli segnaletici, adeguandoli la loro tipologia e posizione in funzione della fase lavorativa svolta.

Installazione di cartello riportante gli estremi di concessione posto all'esterno del fabbricato.

Mantenimento in efficienza del cantiere

Mezzi di sollevamento e movimentazione

Trasporto Franco cantiere di gru edile e sua installazione.

Oneri per la progettazione e la realizzazione di idonea base di appoggio.

Dichiarazione di corretto montaggio, comunicazione agli enti preposti verifica del calcolo di fulminazione, verifica trimestrale delle funi ma, manutenzione per tutto il periodo occorrente per la realizzazione del fabbricato.

Oneri per lo smontaggio fine lavori ed il trasporto presso magazzino.

Protezioni lavori in quota ponteggi

Installazione di ponteggio a cavalletti completo di piano di lavoro teli di protezione, per lo svolgimento dei lavori di rifacimento della copertura ed il ripristino delle facciate.

Oneri per il trasporto di andata e ritorno dal nostro magazzino, il montaggio in conseguenza alle differenti fasi di lavorazione.

Oneri per la redazione del progetto redatto da tecnico abilitato.

SUPERFICI OGGETTO D'INTERVENTO

In base alla documentazione pervenuta sono state rilevate le superfici commerciali oggetto d'intervento onde poter determinare un costo di incidenza parametrico medio.

EDIFICIO STORICO - 1906

Piano terra		mq. 434,28	
Piano primo		mq 224,18	
Sommano superfici edificio storico			mq 658,46

EDIFICIO SALONE PLURIUSO - DOPOGUERRA

Piano terra salone con servizi		mq 251,99	
Piano terra veranda chiusa	mq 50,86 x 50%	mq. 25,43	
Piano primo terrazzo	mq 50,86 x 25%	mq. 12,71	
Sommano superfici edificio salone pluriuso			mq 290,13

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE OGGETTO D'INTERVENTO mq 948.59

STIMA INDICATIVA DI MASSIMA DELLE LAVORAZIONI PROPOSTE

La superficie commerciale complessiva, rilevata dalle tavole pervenute escluso il piano seminterrato, risulta pari a circa

mq. 950,00

Analizzate le lavorazioni viene stimato un valore di costo medio unitario medio di ristrutturazione per ogni mq di superficie commerciale pari a circa

€. 1.490,00
i.v.a esclusa

Per la realizzazione delle opere lavorazioni sopra proposte, come da soluzione grafica pervenuta e descrizione lavori sopra riportata redatta secondo le indicazioni ricevute, si stima un costo complessivo indicativo di massima pari a

€. 1.415.500,00 i.v.a esclusa

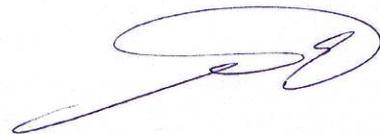
ONERI PRESTAZIONI PROFESSIONALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

- Rilievi ispettivi dello stato dei luoghi;
- Stesura e presentazione all'ufficio edilizia di pratica per l'esecuzione dei lavori;
- Progettazione architettonica;
- Progettazione opere di rinforzo strutturale;
- Progettazione impianti;
- Direzione lavori;
- Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione;
- Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione;
- Riunioni informative sull'andamento dei lavori;
- Collaudi in corso d'opera e finali;
- Stesura e trasmissione all'ufficio edilizia di comunicazione di fine lavori.

Importo oneri professionali a corpo **€. 150.000,00** i.v.a esclusa

Restano escluse oltre alle opere non espressamente descritte, gli oneri da corrispondere al comune per l'ottenimento delle autorizzazioni occorrenti per svolgimento dei lavori, come gli oneri di occupazione di suolo pubblico da corrispondere agli enti comunali, gli oneri per i disallacci e gli spostamenti di linee od impianti attinenti alla fornitura di servizi.

L'Amministratore Unico



NOTE

1. sono da intendersi come escluse tutte le opere e le prestazioni, non espressamente riportate nel presente capitolato d'appalto, esse quindi verranno computate in economia, e quotate a consuntivo. i costi della mano d'opera, dei noleggi e dei materiali, saranno riferiti ai prezzi riportati sul bollettino della C.C.I.A.A. di Milano in vigore al momento dell'esecuzione dei lavori con l'applicazione di un eventuale sconto, da concordarsi.
2. i prezzi della mano d'opera comprendono, oneri di legge e di fatto gravanti sulla mano d'opera stessa, il nolo e l'uso degli attrezzi di uso comune in dotazione agli operai, nonché l'assistenza ai lavori e la direzione del cantiere.
3. nel computo delle ore lavorative del personale, per i lavori in economia, dovrà essere considerato anche il tempo impiegato dagli operai per il trasferimento dalla sede dell'imprenditore al posto di lavoro e viceversa, all'inizio ed al termine della prestazione.
4. se lo svolgimento delle opere dovesse comportare il rilascio di eventuali autorizzazioni comunali, prima dell'inizio dei lavori la committenza dovrà consegnare una copia della succitata documentazione nelle mani dell'impresa.

VALIDITÀ DEL PREVENTIVO:

30 GG. dalla data di presentazione

TEMPI DI CONSEGNA:

da concordare

CONDIZIONI DI PAGAMENTO:

da concordare.

GARANZIE:

a norma di legge.

ONERI A CARICO DELLA COMMITTENZA:

1. I.V.A.
2. oneri e tasse per l'ottenimento delle autorizzazioni comunali (pratiche edilizie ed eventuali autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico);
3. spese tecniche;
4. fornitura di acqua;
5. fornitura di energia elettrica;
6. rimozione e ricovero di quanto ostacola l'esecuzione delle opere da svolgere.

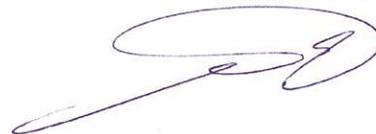
ONERI A CARICO DELL'IMPRESA:

1. materiali d'uso e consumo
2. noli di attrezzature di lavoro e di quanto altro contemplato per l'esecuzione delle opere da svolgere
3. oneri per lo smaltimento dei rifiuti in discarica
4. assistenza tecnica di cantiere

DICHIARAZIONI A CURA DELL'IMPRESA:

1. lavorerà nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, tutto il personale che interverrà per ragioni di lavoro sul cantiere, sarà assoggettato ai termini di legge ed alle assicurazioni sociali obbligatorie, ivi incluse quelle contro gli infortuni sul lavoro, le malattie etc
2. si impegnerà a far osservare ed applicare in cantiere tutte le norme sulla protezione contro gli infortuni, assicurazione ed assistenza a tutela dei lavoratori, così come da quanto disposto dal D. Lgs. 81/2008, e s.m.i.
3. tutti i materiali forniti saranno conformi alle prescrizioni ed alle caratteristiche di cui alle norme U.N.I.

L'Amministratore unico





CONFERENZA DELLE REGIONI E DELLE PROVINCE AUTONOME
14/090/CR8/C3-C4

**CONTRIBUTO DELLE REGIONI E DELLE PROVINCE AUTONOME
ALL'ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DEGLI AIUTI DI STATO NEL
SETTORE DEI SERVIZI DI INTERESSE ECONOMICO GENERALE DI
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DELLA DECISIONE DELLA
COMMISSIONE 2012/21/UE**

La Conferenza delle Regioni e delle Province autonome,

- esaminati gli esiti del gruppo di lavoro che ha visto la collaborazione dei coordinamenti interregionali in materia di aiuti di Stato e di edilizia residenziale pubblica, ai fini dell'elaborazione di linee guida per la corretta e uniforme attuazione della nuova normativa degli aiuti di Stato in materia di servizi di interesse economico generale, in particolare della decisione 2012/21/UE, entrata in vigore il 31 gennaio 2012, con obbligo di adeguamento entro il 31 gennaio 2014;
- in assenza della formale individuazione da parte delle amministrazioni centrali competenti di quei requisiti che, in virtù della competenza esclusiva in materia di tutela della concorrenza, dovrebbero assicurare l'uniformità del quadro regolatorio generale, quali, ad esempio, i parametri per il calcolo delle compensazioni dei maggiori costi del servizio e le modalità per evitarne la sovracompensazione;
- considerato che le Linee guida sviluppate devono intendersi quale minimo comune denominatore metodologico condiviso dalle Regioni e dalle Province Autonome e rappresentano il contributo delle stesse all'attuazione della normativa europea di settore, lasciando impregiudicata la facoltà di ciascuna Amministrazione di implementarlo o adattarlo allo specifico contesto locale;
- apprezzati la qualità e il valore aggiunto del lavoro svolto dai coordinamenti interregionali

approva il contributo tecnico delle Regioni e Province Autonome ai fini della trasmissione alle competenti amministrazioni centrali per la valutazione e gli adempimenti di competenza.

Roma, 10 luglio 2014

**LINEE GUIDA SUI SERVIZI DI INTERESSE ECONOMICO GENERALE (SIEG)
AMBITO EDILIZIA SOCIALE**

IN ATTUAZIONE DELLA NUOVA DECISIONE DELLA COMMISSIONE

DECISIONE 2012/21/UE del 20/12/2001

entrata in vigore il 31 gennaio 2012, (c.d. pacchetto Almunia che ha sostituito il precedente pacchetto Monti-Kroes).

Sommario

Servizi di interesse economico generale (SIEG) e alloggio sociale: premesse.....	3
Linee guida e principi comuni: 1. Ambito di Applicazione	5
2.Elementi Essenziali	6
2.1 L'Atto di incarico	6
2.2 Il Piano Economico Finanziario e il calcolo dell'IRR.....	8
2.3 Verifica della compensazione.....	9
Appendice.....	
Normativa di riferimento europea.	10
Normativa di riferimento nazionale	12
Definizioni	14

Servizi di interesse economico generale (SIEG) e alloggio sociale: premesse

Pur in assenza di una definizione di “servizi di interesse generale” nel diritto primario e secondario, la Commissione europea ha nel tempo elaborato una considerevole produzione di atti di soft law in materia, in particolare per chiarire l’applicazione delle regole della concorrenza e del mercato interno ai servizi di interesse generale.

In questo contesto, la Commissione ha chiarito che il concetto di servizio di interesse generale (SIG) fa riferimento a quei servizi che le autorità pubbliche degli Stati membri considerano di interesse generale e pertanto sono oggetto di specifici obblighi di servizio pubblico. Il termine riguarda sia i servizi aventi rilevanza economica (SIEG) che i servizi non economici (SIG), essendo i primi caratterizzati dalla presenza di più operatori che sul mercato prestano tali servizi. Per motivi di equità sociale, lo Stato può decidere di intervenire nel mercato per garantire il raggiungimento di obiettivi d’interesse generale anche attraverso aiuti pubblici per il funzionamento di tali servizi. Pertanto i SIEG individuano quelle attività economiche i cui risultati contribuiscono all’interesse pubblico generale, che non sarebbero svolte dal mercato senza un intervento pubblico ovvero sarebbero svolte a condizioni differenti in termini di qualità, sicurezza, accessibilità economica, parità di trattamento o accesso universale.

Il fornitore ha pertanto specifici obblighi di servizio pubblico (OSP) sulla base di un incarico e di un criterio di interesse generale che assicura che il servizio sia fornito a condizioni che gli consentano di assolvere i propri compiti.

E’ bene tener presente che le autorità pubbliche degli Stati membri - a livello nazionale, regionale o locale, a seconda della ripartizione delle competenze prevista dal diritto nazionale - dispongono di un ampio margine di manovra riguardo alla definizione di quelli che considerano servizi d’interesse economico generale, essendo gli unici limiti quelli imposti dal diritto dell’Unione europea (ad es. nel caso di telecomunicazioni e poste) e l’errore manifesto di valutazione. Esiste quindi una considerevole varietà di SIEG e le differenze possono dipendere anche dalla situazione geografica, sociale e culturale delle varie realtà nazionali. Spetta quindi alle autorità pubbliche degli Stati membri decidere in merito al carattere e alla portata di un servizio d’interesse generale. Il potere discrezionale degli Stati membri nella definizione e determinazione dei SIEG, ivi inclusa l’edilizia abitativa sociale, è pertanto sottoposto soltanto al controllo da parte della Commissione europea dell’esistenza di un eventuale errore manifesto di valutazione da parte dello Stato membro, sotto il controllo della Corte di giustizia dell’Unione europea.

In Italia, atteso il complessivo riparto costituzionale di competenze tra Stato e Regioni sulle singole materie e la competenza esclusiva statale in materia di concorrenza, il Dipartimento politiche europee (DPE) della Presidenza del Consiglio ha ritenuto che, almeno in linea di principio, le valutazioni circa la definizione di SIEG e la individuazione dei loro requisiti vadano effettuate a livello di amministrazioni centrali le quali, in relazione alle loro competenze, possono anche assicurare, sulle diverse materie, una uniformità del quadro regolatorio generale (lettera DPE a Ministeri, Regioni e PA, ANCI e Unioncamere del 16/11/2012).

Con particolare riguardo alle politiche abitative, si deve dare atto che lo Stato italiano con l'art.5 della L.n.9/2007 ha ritenuto di ottemperare a quanto previsto in materia di aiuti di Stato dalla decisione 2005/842/CE, della Commissione europea, del 28 novembre 2005 (c.d. pacchetto Monti-Kroes), rinviando a successivo decreto del Ministro delle Infrastrutture, di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle Politiche per la famiglia, per le politiche giovanili e le attività sportive e d'intesa con la Conferenza Unificata, la definizione delle caratteristiche e dei requisiti degli alloggi sociali esenti dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea. Il relativo decreto del 22 aprile 2008, definisce l'alloggio sociale come *“l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”* Rientrano nella definizione *“ gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà”*.

Il Decreto Ministeriale si limita, tuttavia, alla sola qualificazione dell'alloggio sociale, senza definire quei principi regolatori degli aspetti rilevanti in materia di concorrenza, che la competenza esclusiva in tale materia ricondurrebbe alle amministrazioni centrali, e ai quali tutte le amministrazioni pubbliche dovrebbero ispirarsi anche ai fini della richiamata uniformità del quadro regolatorio generale nazionale.

Tali principi regolatori a tutela della concorrenza riguardano in particolare il contenuto dell'atto di incarico, i parametri di calcolo della compensazione pubblica, i meccanismi per evitare la sovracompensazione e infine le modalità di scelta del prestatore del servizio.

Seppure menzionata nel citato D.M., la decisione 2005/842/CE non risulta essere stata applicata, alla luce di quanto relazionato ufficialmente dallo Stato italiano alla Commissione europea per il settore dell'edilizia abitativa nel 2009 e nel 2012.

In questo contesto, va ricordato che, di fronte a difficoltà interpretative e operative evidenti, in particolare per quanto riguarda l'edilizia sovvenzionata, dopo l'entrata in vigore della nuova Decisione della Commissione, Decisione 2012/21/UE del 20/12/2011, in vigore dal 31 gennaio 2012, (c.d. pacchetto Almunia che ha sostituito il precedente pacchetto Monti-Kroes), le Regioni hanno costituito un gruppo di lavoro ristretto per l'approfondimento delle tematiche legate all'edilizia residenziale sociale, per la valutazione della compensazione pubblica per i servizi di interesse economico generale. Nel corso dei lavori di cui questo documento costituisce l'esito, è stato possibile sviluppare un fattivo confronto con la Direzione Generale Politiche abitative del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con la quale è stata condivisa la ricerca di un percorso comune, al fine di risolvere le difficoltà operative e accompagnare le autorità pubbliche ad adottare modalità operative omogenee.

Il presente documento costituisce, dunque, la sintesi dell'attività di ricerca e di approfondimento svolta dalle Regioni con riferimento all'individuazione di linee guida e principi comuni cui sia possibile fare riferimento ai fini della concreta applicazione del nuovo pacchetto aiuti di Stato relativo ai SIEG nell'ambito dell'edilizia sociale. In assenza della formale individuazione da parte dell'Amministrazione centrale di quei requisiti che - secondo l'impostazione del coordinamento nazionale aiuti di Stato facente capo al DPE - dovrebbero assicurare una uniformità del quadro regolatorio generale, quale, ad esempio, i parametri per il calcolo della compensazione e le modalità per evitare una sovracompensazione, il presente documento è da intendersi quale contributo che le Regioni offrono alla valutazione degli Organi centrali per gli adempimenti di competenza.

Linee guida e principi comuni:

1. Ambito di Applicazione

La possibilità di concedere aiuti di Stato sotto forma di compensazione dei maggiori oneri per l'adempimento degli obblighi di servizio pubblico trova legittimazione nell'articolo 106 par.2 TFUE, che consente di derogare dalle norme sulla concorrenza, che dovrebbero applicarsi anche alle imprese incaricate dell'obbligo di servizio pubblico, qualora esse ostino allo svolgimento del servizio pubblico.

Qualora la compensazione pubblica rispetti i quattro requisiti che la giurisprudenza della Corte UE ha enucleato nella sentenza *Altmark* (C-280/00)¹, si ritiene che essa non conferisca un vantaggio in capo all'operatore/impresa esercente il servizio e quindi non configuri aiuto di Stato.

Qualora non sia possibile dimostrare il rispetto di detti criteri, la compensazione può configurare aiuto di Stato e dovrà quindi rispettare le regole con cui la Commissione europea ha declinato la deroga di cui all'articolo 106 TFUE per definire i criteri di compatibilità con il mercato degli aiuti di Stato sotto forma di compensazione dei SIEG.

Con riferimento al SIEG dell'edilizia abitativa, la compatibilità è disciplinata in particolare dalla decisione 2012/21/UE che esenta tali aiuti di Stato dall'obbligo di notifica preventiva alla Commissione ai fini dell'autorizzazione e della certificazione di "compatibilità con il mercato interno", purché si rispettino tutte le condizioni in essa contenute.

La decisione 2012/21/UE è entrata in vigore il 31 gennaio 2012 sostituendo la precedente decisione 2005/842/CE, nell'ambito dell'ampio processo di modernizzazione della normativa aiuti di Stato avviata dal Commissario Almunia.

¹ Criterio n.1: L'impresa deve essere effettivamente incaricata dell'adempimento di obblighi di servizio pubblico e detti obblighi devono essere definiti in modo chiaro; Criterio n.2: i parametri sulla base dei quali viene calcolata la compensazione devono essere previamente definiti in modo obiettivo e trasparente al fine di evitare che essa comporti un vantaggio economico atto a favorire l'impresa beneficiaria rispetto a imprese concorrenti; Criterio n.3: la compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire interamente o in parte i costi originati dall'adempimento degli obblighi di servizio pubblico, tenendo conto dei relativi introiti nonché di un margine di utile ragionevole; Criterio n.4: "Quando la scelta dell'impresa da incaricare dell'adempimento di obblighi di pubblico servizio, in un caso specifico, non venga effettuata nell'ambito di una procedura di appalto pubblico che consenta di selezionare il candidato in grado di fornire tali servizi al costo minore per la collettività, il livello della necessaria compensazione deve essere determinato sulla base di un'analisi dei costi di un'impresa media, gestita in modo efficiente e adeguatamente dotata di mezzi per poter soddisfare le esigenze di servizio pubblico richieste, avrebbe dovuto sopportare per adempiere a tali obblighi, tenendo conto dei relativi introiti nonché di un margine di utile ragionevole per l'adempimento di tali obblighi.

L'edilizia abitativa sociale è una categoria di SIEG che la Commissione europea annovera espressamente tra i SIEG ammessi a beneficiare dell'esenzione dall'obbligo di notifica preventiva senza limiti di soglie di finanziamento annuale, tanto nella decisione 2005/842/CE quanto nella decisione 2012/21/UE ("compensazioni di obblighi di servizio pubblico concesse (...) ad imprese aventi incarichi di edilizia popolare che svolgono attività considerate dallo Stato membro come servizi d'interesse economico generale", "compensazioni per la prestazione di servizi di interesse economico generale rispondenti ad esigenze sociali in materia di (...) edilizia sociale").

La Disciplina dell'Unione europea relativa agli aiuti di Stato concessi sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico (2012/C 8/03) non trova pertanto applicazione nei confronti delle compensazioni di obblighi di servizio pubblico del SIEG edilizia abitativa: essa rappresenta, infatti, il quadro giuridico a cui gli Stati membri devono rivolgersi quando, non rientrando nel campo di applicazione della decisione di esenzione dall'obbligo di notifica, sono costretti a notificare preventivamente gli aiuti che intendono concedere sotto forma di compensazioni dei propri SIEG ai fini dell'autorizzazione della Commissione europea, ai sensi dell'articolo 108 par. 3 TFUE. Di conseguenza è evidente che l'obbligo di cui al punto 70² della citata comunicazione 2012/C /03 8 non afferisce ai regimi di aiuto in esenzione dall'obbligo di notifica preventiva, quali sono i regimi relativi all'edilizia abitativa sociale.

Va precisato infine, ai fini della definizione del campo di applicazione della decisione 2012/21/UE, che le regole in materia di aiuti di Stato si applicano soltanto alle "imprese",³ e pertanto non trovano applicazione se il beneficiario dell'intervento agevolativo sia il privato cittadino e, qualora l'agevolazione gli sia veicolata per il tramite di operatori/intermediari, se i meccanismi normativi che regolano tale flusso sono tali da evitare che si configuri un vantaggio economico anche indiretto in capo a questi ultimi.

La decisione 2012/21/UE trova invece piena applicazione ai contributi erogati dall'autorità concedente ad un soggetto operatore (sia pubblico che privato) incaricato di svolgere un servizio volto a favorire l'accesso alla abitazione a particolari tipologie di soggetti in condizioni di disagio abitativo.

2. Elementi Essenziali dei SIEG

Ai fini del rispetto delle condizioni di compatibilità dettate dalla decisione 2012/21/UE, deve essere verificata la sussistenza dei seguenti elementi essenziali:

² Il punto 70 della Comunicazione 2012/C /03 8 così recita: "La Commissione propone come misure opportune, ai fini dell'articolo 108, paragrafo 1, del trattato, che gli Stati membri pubblichino l'elenco dei regimi di aiuto esistenti concernenti compensazioni degli obblighi di servizio pubblico che devono essere adeguati alla presente comunicazione entro il 31 gennaio 2013 e che li adeguino effettivamente entro il 31 gennaio 2014."

³ Ai sensi della giurisprudenza della corte europea, è impresa nel diritto europeo della concorrenza qualsiasi entità che eserciti un'attività economica, a prescindere dal suo status giuridico e dalle sue modalità di finanziamento; il concetto di attività economica è definito come l'offerta di beni e servizi su un dato mercato.

2.1 L'Atto di incarico

Si tratta dell'atto con cui si affida la fornitura di un servizio di interesse economico generale e che specifica la natura del compito, nonché il campo di applicazione e le condizioni operative del servizio stesso. L'importanza dell'atto di incarico consiste nel fatto che in sua mancanza, il compito specifico dell'impresa non è noto e non può essere determinata una compensazione appropriata.

Un incarico ai sensi dell'articolo 106, paragrafo 2, del TFUE e della sentenza Altmark richiede soltanto che l'atto di incarico assuma la forma di un atto avente forza giuridica vincolante a norma del diritto nazionale; non è necessario che l'atto sia denominato espressamente "atto di incarico", né che gli Stati membri stabiliscano un quadro normativo specifico per la loro adozione, in quanto l'atto dipende sia dalla pubblica autorità che affida il servizio che dall'attività in questione.

In questi termini possiamo ritrovare atti di incarico in contratti di concessione o di servizio pubblico, contratti annuali o pluriennali di prestazione, leggi e atti normativi, in generale in qualsiasi tipo di decisioni di regolamentazione e decisioni o atti municipali. Non è però necessario includere nell'atto di incarico tutti i tipi di servizi che devono essere forniti, purché sia possibile effettuare una corretta ripartizione dei costi tra le attività SIEG e non SIEG offerte dal fornitore dei servizi e quindi circoscrivere il loro campo di applicazione.

E' però necessario che vi siano precisati alcuni elementi, come l'oggetto e la durata dell'obbligo e i parametri per il calcolo, il controllo e la revisione della compensazione e le modalità per evitare le sovracompensazioni e per il loro eventuale rimborso (cfr. comunicazione interpretativa 2012/C 8/02, punto 52). Nell'atto di incarico devono essere indicati anche il territorio interessato, la natura dei diritti esclusivi eventualmente conferiti all'impresa dall'autorità che assegna l'incarico, la descrizione del sistema di compensazione e i riferimenti alla decisione (cfr. art. 4 della decisione).

In sintesi, l'atto di incarico è il documento da cui si evincono gli obblighi di servizio di interesse economico generale a carico dell'operatore e per i quali vengono riconosciute le compensazioni da parte delle Autorità concedenti. Nel caso dell'edilizia sociale, la tipologia del servizio potrà riguardare:

- locazione permanente
- locazione temporanea
- affitto a riscatto
- vendita agevolata, ecc.

mentre come obblighi del servizio potremo avere:

- durata della locazione
- canoni o prezzi applicabili
- vincoli sulla cessione
- livelli di manutenzione da garantire
- procedure di gestione (ospitalità, variazione nucleo, mobilità, recupero della morosità, etc.).

I contributi attribuiti all'azienda come compensazione dell'onere di servizio riguarderanno di norma:

- importo del contributo sia monetario che in beni (aree, immobili, etc.) o agevolazioni (riduzione di oneri di urbanizzazione, di imposte comunali, etc.)
- modalità di erogazione.

Come parametri per il calcolo della compensazione e le forme di controllo il riferimento potrà essere a:

- criteri di calcolo (costi standard/massimali per la costruzione e per la gestione)
- verifiche ed atti ispettivi
- pubblicità degli atti, etc.

Va infine precisato che l'applicazione della normativa europea in materia di aiuti di Stato non esime dall'applicazione delle direttive europee in materia di appalti e concessioni come recepite dagli Stati membri e, qualora non applicabili, dalla legislazione nazionale nel rispetto dei principi fondamentali del Trattato UE.

2.2 Metodo di calcolo ex ante della compensazione: il Piano Economico Finanziario e il calcolo dell'IRR

Ai fini della quantificazione della compensazione, si deve disporre di parametri stabiliti ex ante tramite i quali sia possibile quantificare i costi del SIEG e verificare che la compensazione pubblica a loro copertura sia proporzionata rispetto ai costi effettivamente sostenuti dall'operatore e ad un ragionevole margine di utile riconosciuto all'operatore stesso.

A tal fine, il Piano Economico Finanziario (PEF) potrebbe essere il documento a cui fare riferimento per la verifica della proporzionalità e quindi della compatibilità della compensazione. Esso è il documento previsionale realizzato ex-ante in cui si stimano i flussi di cassa positivi e negativi direttamente imputabili alla gestione di un servizio di interesse economico generale (SIEG), nel rispetto degli obblighi di servizio e con il concorso dei finanziamenti pubblici.

In un prossimo futuro si potrebbe anche valutare l'opportunità di fare riferimento al Valore Sociale prodotto dall'impresa che produce beni e servizi di utilità sociale e di interesse generale, quale appunto l'edilizia sociale, così come raccomandato dalla Commissione per i problemi economici e monetari e come già introdotto in Inghilterra e in Galles con la legge "Social Value Act" che ha fissato nuovi criteri per calcolare la convenienza economica di un contratto tra enti pubblici ed imprese, non più come massimo ribasso, ma come beneficio collettivo che la comunità ottiene.

Ciò a condizione che tale valore sia "misurabile" sulla base delle recenti norme UE in materia di appalti pubblici e concessioni approvate il 26 Gennaio 2014 dal Parlamento Europeo e dal Consiglio e che dovranno essere recepite entro due anni dagli Stati Membri. La verifica del valore sociale, a cui è associato un maggior costo riconoscibile all'operatore, dovrà in questo caso essere effettuata sul SROI (Social Return on Investment) esclusivamente in fase Previsionale e cioè con una stima ex ante del valore sociale dei risultati ottenuti.

La durata del PEF dovrà essere coerente con la durata del SIEG. Qualora la durata del SIEG sia superiore a dieci anni, e soltanto nella misura in cui l'operatore debba effettuare investimenti significativi, la durata del piano dovrà essere tale da permetterne l'ammortamento in base ai principi contabili generalmente riconosciuti. Per l'affitto permanente si può assumere una durata convenzionale di 30 anni.

Per tutta la durata del SIEG, l'operatore sarà tenuto ad aggiornare annualmente i dati stimati del PEF attraverso la rendicontazione dei flussi di cassa consuntivi e verificabili sulla base di una contabilità separata che l'operatore dovrà tenere per ciascun SIEG. Qualora l'operatore operi esclusivamente nell'ambito di SIEG la contabilità oggetto di verifica potrà corrispondere alla contabilità generale dell'operatore.

I flussi di cassa positivi da prendere in considerazione sono generati da tutte le entrate percepite in funzione del SIEG, mentre i flussi di cassa negativi sono generati dai costi sostenuti per la gestione del SIEG (nel caso l'impresa svolga più attività vengono presi in considerazione solo i costi relativi al SIEG) e i costi connessi ad investimenti quando risultano necessari per la gestione del SIEG. Nel caso in cui la gestione del SIEG non rappresenti la totalità delle attività dell'operatore, dovrà essere inclusa una quota adeguata dei costi comuni sia al SIEG sia ad altre attività. Dovranno comunque essere opportunamente espressi i criteri di ripartizione delle spese generali e dei costi indiretti per le diverse attività/servizi svolte dall'operatore.

Il Tasso Interno di Rendimento (TIR o IRR) sarà calcolato sulla base dei flussi di cassa così definiti.

Si ritiene che nel caso in cui l'operatore svolga la propria attività esclusivamente in una sola, o prevalente, tipologia di servizio di edilizia sociale, possa essere utilizzato uno specifico indice di bilancio in grado di evidenziare l'assenza di sovracompensazione dell'obbligo di servizio.

Analogamente qualora l'operatore svolga in via esclusiva servizi di interesse economico generale di edilizia sociale, ancorchè di diverse tipologia e con remunerazione differente (affitto permanente a canone protetto, affitto temporaneo a canone sostenibile, affitto a riscatto, etc.) si può utilizzare lo stesso indice di bilancio in quanto si assume che si possa vedere compensata tra loro sovracompensazioni (alta remunerazione del servizio) con sottocompensazione (insufficiente remunerazione del servizio). Tale principio si applica in via generale.

Resta inteso che, qualora l'operatore svolga attività diverse, esse dovranno essere contabilmente separate anche ai fini dell'imputazione dei costi e delle entrate.

2.3 Verifica della compensazione

La sovracompensazione, in quanto per se eccedente il minimo necessario a cui l'aiuto di Stato deve limitarsi, è incompatibile perché non proporzionata e deve essere pertanto evitata attraverso meccanismi di controllo definiti ex ante.

Vi sarà sovracompensazione qualora l'IRR calcolato sarà superiore al "margine di utile ragionevole", ovvero al tasso di remunerazione del capitale che un'impresa media esigerebbe nel valutare se prestare o meno il SIEG per l'intero periodo di incarico tenendo conto del livello del rischio.

Il gruppo di lavoro ha elaborato un modello di calcolo per verificare l'assenza di sovracompensazione attraverso il calcolo del costo netto e del IRR (vedi allegato 1). Tale modello deve intendersi quale minimo comune denominatore metodologico condiviso dalle Regioni e dalle

Province Autonome che lascia impregiudicata la facoltà di ciascuna Amministrazione di implementarlo e/o adattarlo allo specifico contesto locale.

Il modello si presenta con un foglio di excel in cui l'operatore interessato inserisce come input i dati relativi ai costi diretti e indiretti e gli elementi descrittivi dell'intervento (tipologia e obblighi del servizio).

I dati di output elaborati dal modello completano il PEF e viene calcolato il tasso di rendimento interno dello specifico intervento che non dovrà superare il margine di utile ragionevole.

Il modello elaborato e la metodologia sono stati sperimentati in Regione Lombardia, Piemonte e Veneto, su alcuni interventi di edilizia sociale e, precisamente, su un caso di edilizia sovvenzionata e su casi di edilizia agevolata, compreso un esempio di agevolata in locazione temporanea rivolto alle particolari categorie sociali ex art. 4 della legge 179/1992. Il TIR calcolato per l'intervento di edilizia sovvenzionata è risultato dello 0,27% mentre per gli interventi di edilizia agevolata oscilla in un range che va dal 2,19 al 5,70.

L'individuazione del margine di utile ragionevole è risultata essere la questione che desta maggiore perplessità per il benchmark da assumere, in considerazione dell'art.5 della Decisione il quale stabilisce che, in ogni caso, è considerato ragionevole un tasso di rendimento del capitale non superiore al tasso swap pertinente (tasso adeguato di remunerazione per un investimento privo di rischi) con scadenza e valuta corrispondente della durata e valuta dell'atto di incarico, maggiorato di un premio di 100 punti base che costituiscono una premialità atta a compensare il livello di rischio legato alla peculiarità del servizio offerto.

Le riflessioni sviluppate hanno preliminarmente messo in evidenza come, nell'attuale congiuntura economica, pervenire ad individuare margini di utile ragionevole eccessivamente bassi potrebbe disincentivare la partecipazione dei capitali privati proprio in un momento di scarsa disponibilità di risorse pubbliche dedicate.

Come tasso di rendimento delle attività prive di rischio si potrebbe assumere la media dei rendimenti dei BTP dello Stato italiano di analoga durata di investimento (decennale, ventennale, etc)⁴; resta aperta la questione relativa all'individuazione di un riferimento adeguato che espliciti il rischio di mercato.

In conclusione, per l'individuazione del margine di utile ragionevole risulta indispensabile il pronunciamento degli organi centrali dell'amministrazione che possono disporre di elementi di confronto riferiti a tutto il quadro nazionale e al quadro di insieme di tutte le categorie degli interventi attuati in Italia.

Ogni tre anni si dovrà verificare la presenza di un'eventuale sovracompensazione confrontando l'IRR (costituito dai flussi di cassa consuntivati o ancora prospettivi) con il margine di utile ragionevole. Qualora al termine del SIEG si verifichi una sovracompensazione si dovrà dare avvio

⁴ Per un'idea sui rendimenti si possono visionare i risultati delle aste relative all'emissioni dei titoli di stato pubblicati sul sito del MEF (Dip. del Tesoro).

alla procedura di restituzione da parte dell'operatore delle somme eccedenti la giusta compensazione.

Ai fini della eventuale restituzione della maggiore compensazione, in linea con quanto disposto all'art. 6.2 della Decisione, si possono riportare al periodo successivo di verifica le eventuali sovra compensazioni che non eccedano il 10% dell'importo della giusta compensazione. Ciò fatta salva la restituzione della maggiore compensazione al termine del servizio.

Normativa di riferimento europea.

1. TRATTATO SUL FUNZIONAMENTO DELL'UNIONE EUROPEA

Il Trattato di funzionamento dell'unione europea (TFUE) o la normativa derivata non danno una definizione di SIEG. La nozione di SIEG è utilizzata :

- ✚ negli articoli 14 e 106, paragrafo 2, del TFUE;
 - ✚ nel protocollo n. 26 allegato al TFUE;
 - ✚ nell'articolo 36 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea.
-
- ✚ **L'art. 14** del TFUE riconosce i SIEG come “valori comuni” dell'Unione in riferimento al loro ruolo “di promozione della coesione sociale e territoriale”, imponendo all'Unione e ai suoi Stati membri di provvedere affinché questi servizi “operino sulla base di principi e in condizioni che permettono loro di compiere la loro missione”;
 - ✚ **L'art. 106, paragrafo 2**, del TFUE (ex articolo 86 del TCE) prevede una deroga all'applicazione delle norme sui trattati (es. norme sulla concorrenza), per le imprese incaricate della gestione dei SIEG, qualora detta applicazione ostacoli la specifica missione loro affidata. La gestione del servizio deve in via generale essere soggetta alle regole del mercato, ma è prevista una deroga all'applicazione delle regole sulla concorrenza laddove il rispetto dei principi di mercato rischi di compromettere la missione affidata al gestore. Ciò significa che se le forze del mercato non sono in grado di far sì che il servizio sia garantito in maniera adeguata, le autorità pubbliche potranno imporre agli operatori obblighi di servizio pubblico ovvero concedere diritti esclusivi o speciali.
 - ✚ **Il Protocollo n. 26 sui Servizi di Interesse Generale**, allegato al TFUE, pur non definendo la nozione di SIEG, ne riconosce tre importanti peculiarità:
 - il ruolo essenziale e l'ampio potere discrezionale delle autorità nazionali, regionali e locali di individuare, disciplinare e organizzare SIEG il più vicino possibile alle esigenze degli utilizzatori;
 - la diversità tra i vari SIEG e le differenze delle esigenze e delle preferenze degli utenti, che possono discendere da situazioni geografiche, sociali e culturali diverse e da peculiarità socio-culturali delle collettività di riferimento;
 - un alto livello di qualità, sicurezza e accessibilità economica, parità di trattamento e promozione dell'accesso universale e dei diritti dell'utente.
 - ✚ **L'art. 36 (Accesso ai servizi d'interesse economico generale), Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea (2000/C 364/01)**. Al fine di promuovere la coesione sociale e territoriale dell'Unione, questa riconosce e rispetta l'accesso ai servizi d'interesse economico generale quale previsto dalle legislazioni e prassi nazionali, conformemente ai trattati.

- ✚ **Art. 34 (Sicurezza sociale e assistenza sociale), Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea, (2000/C 364/01)**, comprende il diritto alla casa sociale tra quelli fondamentali al terzo comma "Al fine di lottare contro l'esclusione sociale e la povertà, l'Unione riconosce e rispetta il diritto all'assistenza sociale e all'assistenza abitativa volte a garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongono di risorse sufficienti, secondo le modalità stabilite dal diritto comunitario e le legislazioni e prassi nazionali".

3. DIRETTIVA 2006/123/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 12 dicembre 2006 relativa ai servizi nel mercato interno.

La Direttiva servizi esclude espressamente dal campo di applicazione l'edilizia sociale. Tuttavia alcuni passaggi contenuti nei considerando e nell'articolato aiutano a fare un passo avanti nella definizione dello status di SIG o SIEG della stessa. L'alloggio sociale infatti gode di una deroga specifica, che riguarda sia il caso in cui si tratti di attività non economica (servizio fornito da associazioni caritative) che di attività economica (prestatori incaricati dallo Stato).

- ✚ **Considerando (27)**: "La presente direttiva non dovrebbe applicarsi ai servizi sociali nel settore degli alloggi, dell'assistenza all'infanzia e del sostegno alle famiglie e alle persone bisognose, forniti dallo Stato a livello nazionale, regionale o locale, da prestatori incaricati dallo Stato o da associazioni caritative riconosciute come tali dallo Stato per sostenere persone che si trovano in condizione di particolare bisogno a titolo permanente o temporaneo, perché hanno un reddito familiare insufficiente, o sono totalmente o parzialmente dipendenti e rischiano di essere emarginate. È opportuno che la presente direttiva non incida su tali servizi in quanto essi sono essenziali per garantire i diritti fondamentali alla dignità e all'integrità umana e costituiscono una manifestazione dei principi di coesione e solidarietà sociale.

- ✚ **"Articolo 2 (Campo di applicazione)**: La presente direttiva si applica ai servizi forniti da prestatori stabiliti in uno Stato membro. La presente direttiva non si applica alle attività seguenti:

- i) servizi non economici d'interesse generale;
- j) i servizi sociali riguardanti gli alloggi popolari, l'assistenza all'infanzia e il sostegno alle famiglie ed alle persone temporaneamente o permanentemente in stato di bisogno, forniti dallo Stato, da prestatori incaricati dallo Stato o da associazioni caritative riconosciute come tali dallo Stato;"

2. IL NUOVO PACCHETTO AIUTI DI STATO RELATIVO AI SIEG (IN VIGORE DA 31 GENNAIO 2012):

è composto da quattro strumenti che si applicano a tutte le autorità (nazionali, regionali e locali) che concedono le compensazioni per la prestazione di SIEG:

- ✚ **la Comunicazione 2012/C 8/02** sulla applicazione delle norme dell'Unione europea in materia di aiuti di Stato alla compensazione concessa per la prestazione di servizi di interesse economico generale (pubblicata sulla GUUE C 8 dell'11.01.2012): chiarisce alcuni concetti di base relativi agli aiuti di Stato che hanno rilevanza in materia di SIEG, ad esempio, i concetti di aiuto, SIEG, attività economica, il rapporto tra gli appalti pubblici e le norme sugli aiuti di Stato, ecc. La comunicazione offre una panoramica esauriente e pratica dei concetti su cui si basa la normativa dell'Unione europea in materia di aiuti di Stato che sono rilevanti a livello di SIEG, fornendo, in un unico documento, spiegazioni di diversi concetti chiave e sintetizzando la giurisprudenza degli organi giurisdizionali dell'UE e la prassi decisionale della Commissione che hanno maggiore rilevanza in materia. Lo scopo della comunicazione è quello di rendere più agevole per le autorità nazionali, regionali e locali e per i fornitori di servizi pubblici l'applicazione delle norme sugli aiuti di Stato. La Commissione ha cercato di illustrare i concetti

chiave con la maggiore chiarezza possibile, ad esempio nei casi del concetto di attività economica, dell'incidenza sugli scambi, dei SIEG, nonché sul rapporto tra aiuti di Stato e norme sugli appalti pubblici;

✚ **il Regolamento n. 360/2012/UE** della Commissione, del 25 aprile 2012, relativo all'applicazione degli articoli 107 e 108 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti di importanza minore («de minimis») concessi ad imprese che forniscono servizi di interesse economico generale.

Il Regolamento de minimis relativo ai SIEG prevede che le compensazioni dei SIEG di importo non superiore a 500 000 EUR concesse ad una medesima impresa nell'arco di tre esercizi finanziari non possano essere sottratte alle norme sugli aiuti di Stato, in quanto l'importo è talmente esiguo che si può ritenere che non abbia alcuna incidenza sugli scambi transfrontalieri e sulla concorrenza, non configurando pertanto aiuti di Stato;

✚ **la Decisione 2012/21/UE** del 20 dicembre 2011 riguardante l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 106, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale (pubblicata sulla GUUE L 7 dell'11.01.2012). La decisione stabilisce le condizioni alle quali le compensazioni concesse alle imprese per la fornitura di un servizio pubblico sono considerate compatibili con le norme dell'Unione europea sugli aiuti di Stato e beneficiano dell'esenzione dall'obbligo di notifica preventiva alla Commissione;

✚ **la Comunicazione 2012/C 8/03** recante Disciplina dell'Unione europea relativa agli aiuti di Stato concessi sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico (pubblicata sulla GUUE C 8 dell'11.01.2012). La Disciplina stabilisce le condizioni in base alle quali le compensazioni degli obblighi di servizio pubblico che non rientrano nel campo di applicazione della decisione di esenzione, e pertanto sono soggette all'obbligo di notifica preventiva, sono compatibili con le norme dell'Unione europea in materia di aiuti di Stato dell'UE. Tali compensazioni devono essere notificate alla Commissione in ragione del maggior rischio di distorsione di concorrenza che comportano, di modo che la Commissione possa procedere ad una valutazione approfondita e stabilire se la misura in questione è compatibile con il mercato interno;

✚ **le nuove direttive europee in materia di appalti e concessioni, entrate in vigore il 17 aprile 2014:**

- la direttiva 2014/24/UE sugli appalti pubblici, che abroga la direttiva 2004/18/CE;
- la direttiva 2014/25/UE sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali e che abroga la direttiva 2004/17/CE;
- la direttiva 2014/23/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione.

Normativa di riferimento nazionale

- L. n. 9 dell'8 febbraio 2007- art. 5 “Definizione di alloggio sociale”;
- DM 22 aprile 2008- Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica dagli aiuti di Stato, ai sensi degli artt. 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea. (G.U. n. 146 del 24/6/2008);
- Art. 11 del DL 112/2008, c. 7: “Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al comma 3, lettera e) l'alloggio sociale, in quanto servizio economico generale, e' identificato, ..., come parte essenziale e integrante della più complessiva offerta di edilizia residenziale sociale, che costituisce nel suo insieme servizio abitativo finalizzato al soddisfacimento di esigenze

primarie”. Con questo gli interventi agevolativi relativi agli interventi di edilizia sociale compresi nella “realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale” vengono attratti nell’ambito della esenzione da notifica.

- Legge 24 dicembre 2007, n. 244, introduce il concetto di : «residenze d’interesse generale destinate alla locazione», allargando il concetto di alloggio sociale praticamente a tutto il patrimonio in affitto sito nelle aree a forte tensione abitativa.
- DM 2259/2008 del Ministero delle Infrastrutture, che emanava il Bando per gli interventi di “Riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” (Gli alloggi realizzati o recuperati da operatori privati andranno comunque locati a canone agevolato, che dovrà risultare non superiore al 70% del canone concordato calcolato ai sensi della legge n. 431/1998 e comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma, per una durata non inferiore a 25 anni).
- D.lgs.163/2006 (cd. “Codice dei contratti”), di recepimento delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE.

Definizioni

Alloggio Sociale: L'edilizia residenziale sociale, o alloggio sociale, è un servizio economico di interesse generale, da fornire sulla base di criteri e regole definiti e a costi accessibili. E' finalizzato a soddisfare le esigenze abitative primarie di coloro che non sono in grado di accedere al mercato libero, per ragioni di reddito o per mancanza di un'offerta abitativa adeguata.

Servizio Abitativo = attività di costruzione di alloggi destinati alla vendita e, nel caso di affitto, anche di gestione e manutenzione degli stessi.

Il Servizio abitativo può anche essere inteso come concetto più globale di "abitare" e quindi comprendere dei servizi aggiuntivi: accompagnamento sociale, servizi di assistenza per soggetti deboli (anziani, disabili ecc) o servizi in generale agli abitanti (spazi per attività condominiali, altri servizi comuni), al fine di garantire l'offerta di servizi alloggiativi in affitto di qualità dignitosa e il sostegno all'accesso alla proprietà dell'alloggio, perseguendo obiettivi di pluralità di funzioni e di interventi in modo da promuovere l'integrazione di diverse fasce sociali e culturali, concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

Beneficiario finale = individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Cittadino, o emigrato, che si trova, con il suo nucleo familiare, in una delle condizioni di senza dimora e di esclusione abitativa secondo la classificazione ETHOS

Nuclei familiari in condizioni di disagio abitativo secondo la classificazione ETHOS o impossibilitato ad accedere all'acquisto o all'affitto di un alloggio sul libero mercato, per ragioni di reddito o di discriminazione o qualsiasi altro motivo di esclusione sociale. Le Regioni definiscono le caratteristiche dei destinatari del servizio abitativo sociale.

Beneficiario degli aiuti di Stato: nello specifico caso della disciplina SIEG applicata all'edilizia abitativa, trattasi dei soggetti pubblici e privati, come gli IACP o le ATER o le cooperative edilizie di abitazione che svolgono l'attività economica che consiste nella prestazione dei servizi di edilizia abitativa e ricevono sovvenzioni pubbliche a titolo di compensazione dei maggiori oneri per l'adempimento degli obblighi del servizio pubblico impostigli dall'autorità pubblica.

Autorità concedente = l'autorità competente a concedere gli aiuti sotto forma di compensazione, quindi, per l'Italia: Stato, Regioni, Comuni, etc.

SIEG = Servizio di Interesse Economico Generale. La nozione di SIEG è utilizzata agli articoli 14 e 106, paragrafo 2, del TFUE e nel protocollo n. 26 allegato al TFUE; tuttavia non viene definita nel TFUE né nel diritto derivato. Nella prassi dell'Unione europea, con tale nozione si intendono in generale i servizi di carattere economico che le autorità pubbliche degli Stati membri, a livello nazionale, regionale o locale a seconda della ripartizione delle competenze prevista dal diritto nazionale, assoggettano a obblighi specifici di servizio pubblico tramite un mandato e in base a un criterio d'interesse generale, allo scopo di garantire la prestazione di tali servizi a condizioni che non siano necessariamente quelle prevalenti sul mercato.

La libertà degli Stati membri nella definizione dei SIEG è subordinata al controllo dell'errore manifesto da parte della Commissione e degli organi giurisdizionali dell'Unione europea.

Atto d'incarico: La missione di servizio pubblico deve essere conferita mediante un atto che, a seconda della legislazione degli Stati membri, può assumere la forma di un atto legislativo o regolamentare o di un contratto. Può anche essere conferita mediante vari atti (vedi anche la "Comunicazione della Commissione sull'applicazione delle Norme dell'UE in materia di aiuti di

Stato alla compensazione concessa per la prestazione di SIEG" 2012/C8/02). In qualsiasi forma sia definito, esso deve comprendere tutti gli elementi previsti dalla disciplina europea.

Aiuto di Stato: ai sensi dell'articolo 107 paragrafo 1 TFUE, vantaggio economico accordato dalle autorità pubblica mediante risorse pubbliche ad un'impresa, sotto qualsiasi forma, in modo selettivo e tale da alterare la concorrenza e distorcere anche potenzialmente sugli scambi tra Stati membri dell'Unione. E' considerata impresa ai fini del diritto europeo della concorrenza qualsiasi soggetto, a prescindere dalla forma giuridica, che eserciti attività economica (scambio di beni o servizi) sul mercato. .

Alcuni esempi di possibili forme di aiuto di Stato:

- Sovvenzioni dirette;
- crediti d'imposta;
- vantaggi in natura;
- Riduzione di interessi sui prestiti;
- Esenzioni o deduzioni fiscali;
- Garanzie pubbliche;
- Concessione di immobili in uso o in proprietà.

Compensazione dell'onere di servizio: è l'aiuto necessario a garantire la copertura dei costi sostenuti nella gestione del servizio di interesse economico generale, ivi inclusi i costi connessi ad investimenti, in particolare relativi a infrastrutture quando risultano necessari per la gestione del servizio, dedotte le entrate derivanti dalle tariffe praticate agli utenti (canoni), oltre a un ragionevole utile.

“margine di utile ragionevole”: il tasso di remunerazione del capitale che sarebbe richiesto da un'impresa media per valutare se prestare o meno il servizio per tutta la durata dell'incarico, tenendo conto del livello di rischio. Per “tasso di remunerazione del capitale” s'intende il tasso di rendimento interno (TIR o IRR) che l'impresa ottiene sul capitale investito nel periodo di incarico. Il livello di rischio dipende dal settore interessato dal tipo di servizio e dalle caratteristiche della compensazione.

Qualora il servizio non sia attribuito con gara pubblica è possibile effettuare il confronto con i costi e i ricavi di mercato (affitti di mercato correnti nell'area interessata).

IRR: tasso di attualizzazione che rende il valore attuale netto di una serie di flussi di cassa pari a zero.

	EX ANTE					EX POST (PER ANNO DI RIFERIMENTO....)			
	VALORE ASSUNTO	MEDIA	Fonte (VALORE/MEDIA)	DIFFERENZA	GIUSTIFICATIVI (ANCHE IN RIFERIMENTO AL SOCIAL VALUE)	VALORE RILEVATO	RIFERIMENTO	SCOSTAMENTO (VS. EX ANTE)	NOTE
DATI INVESTIMENTO									
Costo acquisto area (€/mq. SLU)			CONVENZIONE/OMI	0,00				0,00	
Oneri di urbanizzazione (€/mc.)			CONVENZIONE/TABELLE COMUNALI	0,00				0,00	
Costo costruzione (€/mq. di Sc)	€ 1.100,00	€ 1.200,00	QTE/PREZZIARI	-100,00	tenuto conto delle migliorie previste in gara (il QTE ammetteva 900 euro)	€ 800,00		-300,00	a seguito di ribasso di gara
Spese Tecniche e Generali (esterne)			QTE/MEDIA TARIFFE	0,00				0,00	
RICAVI									
Entrate da canoni (€/mese/alloggio)	€ 100,00	€ 450,00	L.R./L.431	-350,00		€ 95,00		-5,00	variazioni redditi
Entrate da servizi			REGOLAMENTO UTENZA	0,00				0,00	
Contributo sull'investimento			PROGRAMMA FINANZIAMENTO	0,00				0,00	
Contributo in corso di gestione			CONVENZIONE OPERATORE	0,00				0,00	
COSTI DIRETTI									
Manutenzione Ordinaria a Carico Proprietà (Programmata) (€/mese/alloggio)	€ 25,00	€ 18,00	STORICO/FEDERCONSUMATORI	7,00	per la mancata manutenzione a carico dell'utenza da sopperire	€ 25,00		0,00	
Manutenzione Straordinaria				0,00				0,00	
Spese di Amministrazione Condominiale (a carico proprietà)				0,00				0,00	
Quota di Imposta di Registrazione contratti di locazione				0,00				0,00	
Quota di Imposta di Bollo sull'emissione dei canoni				0,00				0,00	
Eventuali Accantonamenti per Fondo Obbligatori				0,00				0,00	
COSTI INDIRETTI									
Personale (gestionale ed amministrativo) - (€/mese/ad alloggio gestito)	€ 30,00	€ 30,00	STORICO/COSTO AZIENDE SIMILI	0,00		€ 40,00	driver ripartizione costo del personale	10,00	
Amministrazione (Contratti, Gestione verifiche redditi, mobilità, ospitalità, etc.)	€ 10,00	€ -	STORICO/COSTO AZIENDE SIMILI	10,00		€ 8,00	driver ripartizione spese generali	-2,00	
Vigilanza alloggi vuoti (prevenzioni occupazioni)				0,00				0,00	
Funzionamento (Telefoniche, Postali, Sede, etc.)				0,00				0,00	
Eventuale IVA indetraibile sugli acquisti				0,00				0,00	
Ammortamento immobilizzazioni (software, macchine, mobili, autovetture, etc.)				0,00				0,00	
Svalutazioni Crediti (inesigibilità per morosità incolpevole)	€ 3,00	€ 1,00	STORICO/COSTO AZIENDE SIMILI	2,00				-3,00	
Imposte e Tasse				0,00				0,00	
Eventuali Oneri Finanziari				0,00				0,00	

NOTE: I valori riportati sono solo alcuni ed a puro titolo di esempio

La tabella imposta una modalità di confronto dei dati assunti con il mercato di riferimento o analogo utilizzati nella Valutazione Ex Ante. (Foglio 2)

La valutazione ex ante è obbligatoria sia nel caso che il servizio sia affidato direttamente "in house", sia nel caso in cui esso sia affidato mediante procedura ad evidenza pubblica.

Nel caso di affidamento in house il PEF della Valutazione Ex Ante utilizza i dati dell'affidamento.

Nel caso di affidamento tramite bando ad evidenza pubblica le colonne evidenziate in giallo del presente foglio contengono i valori indicati nel bando; il PEF della Valutazione Ex Ante utilizza i c

Nelle colonne evidenziate in verde del presente foglio (Ex Post) devono essere riportati, per il relativo anno di gestione del servizio, i dati desumibili della Valutazione Ex Post (da bilancio)

Ciò per verificare la congruità dei dati esposti nello stesso PDF e, in particolare:

- per i costi indiretti devono essere specificati i driver utilizzati per l'imputazione di quelli relativi al servizio soggetto a verifica (vedi ad esempio la parte evidenziata in azzurro)

- alcuni costi diretti invece non possono essere inferiori a quelli della Valutazione Ex Ante per garantire i livelli di qualità del servizio (vedi ad esempio la parte evidenziata in arancione)

ANNO	DATI PREVISIONALI																																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33				
DATI INVESTIMENTO	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -			
Costo acquisto area																																					
Oneri di urbanizzazione																																					
Costo costruzione																																					
Spese Tecniche e Generali (esterne)																																					
RICAVI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -				
Entrate da canoni																																					
Entrate da servizi																																					
<i>Contributo sull'investimento</i>																																					
<i>Contributo in corso di gestione</i>																																					
COSTI DIRETTI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -			
Manutenzione Ordinaria a Carico Proprietà (Programmata)																																					
Manutenzione Straordinaria																																					
Spese di Amministrazione Condominiale (a carico proprietà)																																					
Quota di Imposta di Registrazione contratti di locazione																																					
Quota di Imposta di Bollo sull'emissione dei canoni																																					
Eventuali Accantonamenti per Fondo Obbligatori																																					
COSTI INDIRETTI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -			
Personale (gestionale ed amministrativo)																																					
Amministrazione (Contratti, Gestione verifiche redditi, mobilità, ospitalità, etc.)																																					
Vigilanza alloggi vuoti (prevenzioni occupazioni)																																					
Funzionamento (Telefoniche, Postali, Sede, etc.)																																					
Eventuale IVA indetraibile sugli acquisti																																					
Ammortamento immobilizzazioni (software, macchine, mobili, autovetture, etc.)																																					
Svalutazioni Crediti (inesigibilità per morosità incolpevole)																																					
Imposte e Tasse																																					
Eventuali Oneri Finanziari																																					
FLUSSI DI CASSA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

ANNO	DATI DA BILANCIO DI ESERCIZIO (SOSTITUIRE I DATI DELL'ANNO DI ESERCIZIO CORRISPONDENTE)																																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33		
DATI INVESTIMENTO	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Costo acquisto area																																			
Oneri di urbanizzazione																																			
Costo costruzione																																			
Spese Tecniche e Generali (esterne)																																			
RICAVI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Entrate da canoni																																			
Entrate da servizi																																			
<i>Contributo sull'Investimento</i>																																			
<i>Contributo in corso di gestione</i>																																			
COSTI DIRETTI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Manutenzione Ordinaria a Carico Proprietà (Programmata)																																			
Manutenzione Straordinaria																																			
Spese di Amministrazione Condominiale (a carico proprietà)																																			
Quota di Imposta di Registrazione contratti di locazione																																			
Quota di Imposta di Bollo sull'emissione dei canoni																																			
Eventuali Accantonamenti per Fondo Obbligatori																																			
COSTI INDIRETTI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Personale (gestionale ed amministrativo)																																			
Amministrazione (Contratti, Gestione verifiche redditi, mobilità, ospitalità, etc.)																																			
Vigilanza alloggi vuoti (prevenzioni occupazioni)																																			
Funzionamento (Telefoniche, Postali, Sede, etc.)																																			
Eventuale IVA indetraibile sugli acquisti																																			
Ammortamento immobilizzazioni (software, macchine, mobili, autovetture, etc.)																																			
Svalutazioni Crediti (inesigibilità per morosità incolpevole)																																			
Imposte e Tasse																																			
Eventuali Oneri Finanziari																																			
FLUSSI DI CASSA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

TIR #NUM!

NOTA- lo sviluppo a titolo di esempio, è stato articolato per la durata massima di un servizio di edilizia sociale in cui si considerano tre anni per la costruzione e trent'anni per la gestione. Può essere modificato per un periodo inferiore.