



MODELLO ECONOMICO FINANZIARIO - SCENARIO A2 (superficie soppalchi ridotta - uffici comunali esclusi)

	Dati di base						Articolazione temporale																	Articolazione temporale										Valore complessivo Euro			
	U.m.	Quantità			Valore unitario			Valore complessivo (*) Euro	Anni	Articolazione temporale																	Articolazione temporale										
		%	mq	n.	Euro/mq /anno	Euro/mq	Euro/corpo			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		2033	2034	2035
<b>Costi di investimento</b>																																					
<i>Costi di costruzione</i>																																					
- Ristrutturazione vani scala, bagni pubblici, disimpegni	mq		781		1.550		1.210.438		403.479	403.479	403.479	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.210.438
- Ristrutturazione piano primo	mq		1.229		1.500		1.843.043		614.348	614.348	614.348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.843.043
- Ristrutturazione piano secondo	mq		735		0		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Ristrutturazione piano sottotetto	mq		576		1.350		777.600		259.200	259.200	259.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	777.600
- Restauro e manutenzione straordinaria delle facciate e dei portici	mq		10.959		48		526.016		175.339	175.339	175.339	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	526.016
- Manutenzione straordinaria copertura	mq		6.289		190		1.194.910		398.303	398.303	398.303	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.194.910
- Restauro della pavimentazione interna alla corte	mq		6.200		85		527.000		175.667	175.667	175.667	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	527.000
- Copertura provvisoria corte	mq		1.000		500		1.273.526		0	0	500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.273.526	
<b>Totale costi di costruzione</b>							<b>7.352.532</b>		2697																												
<i>Costi di progettazione</i>																																					
- Ristrutturazione vani scala, bagni pubblici, disimpegni	mq		781		155		121.044		40.348	40.348	40.348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	121.044	
- Ristrutturazione piano primo	mq		1.229		150		184.304		61.435	61.435	61.435	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	184.304
- Ristrutturazione piano secondo	mq		735		0		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Ristrutturazione piano sottotetto	mq		576		135		77.760		25.920	25.920	25.920	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77.760
- Restauro e manutenzione straordinaria delle facciate e dei portici	mq		10.959		5		52.602		17.534	17.534	17.534	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52.602
- Manutenzione straordinaria copertura	mq		6.289		19		119.491		39.830	39.830	39.830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	119.491
- Restauro della pavimentazione interna alla corte	mq		6.200		9		52.700		17.567	17.567	17.567	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52.700
- Copertura provvisoria corte	mq		1.000		50		50.000		0	0	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000	
<b>Totale costi di progettazione</b>							<b>657.901</b>		1153																												
<i>Oneri concessori</i>																																					
- oneri di urbanizzazione primaria	mq		3.652		0		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- oneri di urbanizzazione secondaria	mq		3.652		0		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- contributo sul costo di costruzione	mq		4.604		0		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<i>Costi di manutenzione straordinaria</i>																																					
- Vani scala	mq		781		40		97.448		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97.448	
- Facciate e portici	mq		10.959		15		254.304		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	254.304	
- Infissi esterni	mq		10.959		4		136.748		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	136.748	
- Copertura	mq		6.289		40		784.772		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	784.772	
<b>Totale costi di manutenzione straordinaria</b>							<b>1.273.272</b>																														
<b>Totale costi di investimento</b>							<b>9.283.705</b>		<b>2.228.969</b>	<b>2.228.969</b>	<b>2.778.969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

(\*) Nel caso degli interventi di manutenzione straordinaria successivi all'intervento iniziale di recupero, il valore complessivo tiene conto dell'applicazione del tasso d'inflazione del 2,6% al valore unitario dell'intervento iniziale ed inoltre è frutto della somma degli importi di più interventi.

CONTO ECONOMICO

	Dati di base						Articolazione temporale																	Articolazione temporale										Valore complessivo Euro					
	U.m.	Quantità			Valore unitario			Valore complessivo Euro/anno	Anni	Articolazione temporale																	Articolazione temporale												
		%	mq	n.	Euro/mq /anno	Euro/mq	Euro/corpo			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		2033	2034	2035	2036	2037
<b>Costi operativi</b>																																							
- Spese di gestione e manutenzione ordinaria	anno		1		10.450		10.450		0	0	0	11.287	11.580	11.882	12.190	12.507	12.833	13.166	13.509	13.860	14.220	14.590	14.969	15.358	15.758	16.167	16.588	17.019	17.462	17.916	18.381	18.859	19.350	19.853	20.369	20.898	21.442	21.999	434.013
- Amministrazione	anno		1		10.000		10.000		0	0	0	10.800	11.081	11.369	11.665	11.968	12.279	12.599	12.926	13.262	13.607	13.961	14.324	14.696	15.078	15.471	15.873	16.285	16.709	17.143	17.589	18.046	18.516	18.997	19.491	19.998	20.518	21.051	415.304
<b>Totale dei costi operativi</b>					<b>20.450</b>		<b>20.450</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.087</b>	<b>22.662</b>	<b>23.251</b>	<b>23.855</b>	<b>24.476</b>	<b>25.112</b>	<b>25.765</b>	<b>26.435</b>	<b>27.122</b>	<b>27.827</b>	<b>28.551</b>	<b>29.293</b>	<b>30.055</b>	<b>30.836</b>	<b>31.638</b>	<b>32.461</b>	<b>33.305</b>	<b>34.170</b>	<b>35.059</b>	<b>35.970</b>	<b>36.906</b>	<b>37.865</b>	<b>38.850</b>	<b>39.860</b>	<b>40.896</b>	<b>41.959</b>	<b>43.050</b>	
<b>Ricavi da gestione (ricavi operativi)</b>																																							
- Attività commerciali piano terra	mq		1.688		200		337.582		0	0	0	364.604	374.084	383.810	393.789	404.027	414.532	425.310	436.368	447.714	459.354	471.297	483.551	496.123	509.023	522.257	535.836	549.768	564.062	578.727	593.574	609.212	625.052	641.303	657.977	675.084	692.637	710.645	14.019.919
- Depositi/magazzini piano ammezzato	mq		1.587		50		79.359		0	0	0	85.711	87.940	90.226	92.572	94.979	97.448	99.982	102.582	105.249	107.985	110.793	113.674	116.629	119.661	122.773	125.965	129.240	132.600	136.048	139.585	143.214	146.938	150.758	154.678	158.699	162.825	167.059	3.295.812
- Uffici piano primo	mq		1.229		190		233.452		0	0	0	252.139	258.694	265.421	272.321	279.402	286.666	294.120	301.767	309.613	317.663	325.922	334.396	343.090	352.010	361.163	370.553	380.187	390.072	400.214	410.620	421.296	432.249	443.488	455.019	466.849	478.987	491.441	9.695.359
- Uffici piano secondo	mq		735		0		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Uffici piano sottotetto	mq		576		190		109.440		0	0																													



MODELLO ECONOMICO FINANZIARIO - SCENARIO B2 (superficie soppalchi estesa - uffici comunali esclusi)

	U.m.	Dati di base						Valore complessivo (*)	Anni	Articolazione temporale														Articolazione temporale										Valore complessivo							
		Quantità			Valore unitario					Euro	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
		%	mq	n.	Euro/mq/anno	Euro/mq	Euro/corpo																																		
<b>Costi di investimento</b>																																									
<i>Costi di costruzione</i>																																									
- Ristrutturazione vani scala, bagni pubblici, disimpegni	mq		781				1.550			403.479	403.479	403.479	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.210.438			
- Ristrutturazione piano primo	mq		1.229				1.500			614.348	614.348	614.348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.843.043			
- Ristrutturazione piano secondo	mq		735				0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
- Ristrutturazione piano sottotetto	mq		990				1.350			1.336.500	1.336.500	1.336.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.336.500		
- Restauro e manutenzione straordinaria delle facciate e dei portici	mq		10.959				48			175.339	175.339	175.339	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	526.016		
- Manutenzione straordinaria copertura	mq		6.289				190			398.303	398.303	398.303	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.194.910		
- Restauro della pavimentazione interna alla corte	mq		6.200				85			175.667	175.667	175.667	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	527.000		
- Copertura provvisoria corte	mq		1.000				500			1.273.526	1.273.526	1.273.526	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.273.526		
<b>Totale costi di costruzione</b>										<b>7.911.432</b>																												2520			
<i>Costi di progettazione</i>																														1165											
- Ristrutturazione vani scala, bagni pubblici, disimpegni	mq		781				155			40.348	40.348	40.348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	121.044		
- Ristrutturazione piano primo	mq		1.229				150			61.435	61.435	61.435	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	184.304	
- Ristrutturazione piano secondo	mq		735				0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
- Ristrutturazione piano sottotetto	mq		990				135			44.550	44.550	44.550	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133.650	
- Restauro e manutenzione straordinaria delle facciate e dei portici	mq		10.959				5			17.534	17.534	17.534	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52.602	
- Manutenzione straordinaria copertura	mq		6.289				19			39.830	39.830	39.830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	119.491
- Restauro della pavimentazione interna alla corte	mq		6.200				9			17.567	17.567	17.567	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52.700	
- Copertura provvisoria corte	mq		1.000				50			50.000	50.000	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000	
<b>Totale costi di progettazione</b>										<b>713.791</b>																															
<i>Oneri concessori</i>																																									
- oneri di urbanizzazione primaria	mq		3.652				0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- oneri di urbanizzazione secondaria	mq		3.652				0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- contributo sul costo di costruzione	mq		4.604				0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Costi di manutenzione straordinaria</b>																																									
- Vani scala	mq		781				40			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Facciate e portici	mq		10.959				4			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Infissi esterni	mq		10.959				4			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Copertura	mq		6.289				40			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Totale costi di manutenzione straordinaria</b>										<b>1.273.272</b>																															
<b>Totale costi di investimento</b>										<b>9.898.495</b>																															
									<b>2.433.899</b>	<b>2.433.899</b>	<b>2.983.899</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

(\*) Nel caso degli interventi di manutenzione straordinaria successivi all'intervento iniziale di recupero, il valore complessivo tiene conto dell'applicazione del tasso d'inflazione del 2,6% al valore unitario dell'intervento iniziale ed inoltre è frutto della somma degli importi di più interventi.

CONTO ECONOMICO

	U.m.	Dati di base						Valore complessivo	Anni	Articolazione temporale														Articolazione temporale										Valore complessivo							
		Quantità			Valore unitario					Euro/anno	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
		%	mq	n.	Euro/mq/anno	Euro/mq	Euro/corpo																																		
<b>Costi operativi</b>																																									
- Spese di gestione e manutenzione ordinaria	anno			1			10.450			0	0	0	11.287	11.580	11.882	12.190	12.507	12.833	13.166	13.509	13.860	14.220	14.590	14.969	15.358	15.758	16.167	16.588	17.019	17.462	17.916	18.381	18.859	19.350	19.853	20.369	20.898	21.442	21.999	434.013	
- Amministrazione	anno			1			10.000			0	0	0	10.800	11.081	11.369	11.665	11.968	12.279	12.599	12.926	13.262	13.607	13.961	14.324	14.696	15.078	15.471	15.873	16.285	16.709	17.143	17.589	18.046	18.516	18.997	19.491	19.998	20.518	21.051	415.304	
<b>Totale dei costi operativi</b>							<b>20.450</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.087</b>	<b>22.662</b>	<b>23.251</b>	<b>23.855</b>	<b>24.476</b>	<b>25.112</b>	<b>25.765</b>	<b>26.435</b>	<b>27.122</b>	<b>27.827</b>	<b>28.551</b>	<b>29.293</b>	<b>30.055</b>	<b>30.836</b>	<b>31.638</b>	<b>32.461</b>	<b>33.305</b>	<b>34.170</b>	<b>35.059</b>	<b>35.970</b>	<b>36.906</b>	<b>37.865</b>	<b>38.850</b>	<b>39.860</b>	<b>40.896</b>	<b>41.959</b>	<b>43.050</b>		
<b>Ricavi da gestione (ricavi operativi)</b>																																									
- Attività commerciali piano terra	mq		1.688			200	337.582			0	0	0	364.604	374.084	383.810	393.789	404.027	414.532	425.310	436.368	447.714	459.354	471.297	483.551	496.123	509.023	522.257	535.836	549.768	564.062	578.727	593.774	609.212	625.052	641.303	657.977	675.084	692.637	710.645	14.019.919	
- Depositi/magazzini piano ammezzato	mq		1.587			50	79.359			0	0	0	85.711	87.940	90.226	92.572	94.979	97.448	99.982	102.582	105.249	107.985	110.793	113.674	116.629	119.661	122.773	125.965	129.240	132.600	136.048	139.585	143.214	146.938	150.758	154.678	158.699	162.825	167.059	3.295.812	
- Uffici piano primo	mq		1.229			190	233.452			0	0																														