

MODELLO ECONOMICO FINANZIARIO - SCENARIO A1 (superficie soppalchi ridotta - uffici comunali inclusi)

	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	2036
Costi di investimento																																						
<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	0	1.210.438
- Ristrutturazione piano primo	mq		1.809		1.500		2.713.733		904.578	904.578	904.578	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	2.713.733
- Ristrutturazione piano secondo	mq		735		1.500		1.103.145		367.715	367.715	367.715	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	1.103.145
- 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		12.390		48		594.725		198.242	198.242	198.242	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	594.725	
- 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		
Totale costi di costruzione							9.395.076		2.977.902	2.977.902	3.527.902	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.395.076		
<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		1.809		150		271.373		90.458	90.458	90.458	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	271.373	
- Ristrutturazione piano secondo	mq		735		150		110.315		36.772	36.772	36.772	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	110.315	
- 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		12.390		5		59.472		19.824	19.824	19.824	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	59.472	
- 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	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		
Totale costi di progettazione							862.155		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	862.155			
<i>Oneri concessori</i>																																						
- Ioneri di urbanizzazione primaria	mq		4.232		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		
- Ioneri di urbanizzazione secondaria	mq		4.232		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		5.185		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		12.390		15		287.522		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	287.522		
- Infissi esterni	mq		12.390		4		154.610		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	154.610		
- 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		
Totale costi di manutenzione straordinaria							1.324.352		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	1.324.352			
Totale dei costi di investimento							11.581.583		2.977.902	2.977.902	3.527.902	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.581.583			

(*) 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
Costi operativi																																							
- 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
- Assicurazione	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
Totale dei costi operativi							20.450		0	0	0	22.087	22.662	23.251	23.855	24.476	25.112	25.765	26.435	27.122	27.827	28.551	29.293	30.055	30.836	31.638	32.461	33.305	34.170	35.059	35.970	36.906	37.865	38.850	39.860	40.896	41.959	43.050	
Ricavi da gestione (ricavi operativi)																																							
- Attività commerciali piano terra	mq		1.688		200		337.582		0	0	0	364.004	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		1.809		190		343.739		0	0	0	371.254	380.907	390.810	400.972	411.397	422.093	433.068	444.327	455.880																			

