

Tab. AR8.G - DCF 1 su RV - VAN (Valore Attuale Netto) - NPV (Net Present Value) Area Nuda TIPO A1 Relaz

NB: in grigio chiaro le caselle di intestazione e/o significative, in grigio scuro o bianche bordate quelle con i dati inseribili, in bianco quelle dei dati in automatico o fissi

By arch. Giorgio Ponti

Rif e NOTE	Voci	Periodi (in anni)						
	Anni		2025	2026	2027	2028	2029	
a	Periodi (Anni)	0	1	2	3	4	5	TOTALE
b	Ricavi (Vpf)	* A			17.146.584	17.146.584	17.146.584	51.439.751
c	Costi (ΣC)		Riga q della Tabella RV, che precede					
c1	Dettaglio costi annuali		8.234.405	8.234.405	8.234.405	8.234.405	8.234.405	41.172.027
	Bilancio (Netto) o Montante (M)	0	-8.234.405	-8.234.405	8.912.178	8.912.178	8.912.178	10.267.724
* B	Tasso di sconto (r)	0,0895						
	VAN (da Excel) €	4.527.069						
	Verifica annuale con la formula base $M/(1+r)^n$	0	-7.557.967	-6.937.097	6.891.316	6.325.210	5.805.608	4.527.069
	Note	* A	Si ipotizzano i ricavi distribuiti, prudenzialmente, negli ultimi 3 anni ed i costi, in modo uniforme, nei 5 anni prevedibili, come media di ultimazione degli interventi. Si tratta ovviamente di una previsione dettata dall'esperienza e dalla particolarità del contesto					
		* B	Il criterio prescelto per determinare il tasso di sconto, o tasso di attualizzazione , è quello "sintetico del rendimento atteso" che è definito dalla somma di tre componenti: (Rf) il tasso di rendimento di un investimento a basso rischio; (ps) il premio per il rischio del Paese e del settore in cui si opera; (pp) il premio per il rischio specifico del progetto (Impostazione di base da "Il Metodo Reddittuale per la Valutazione delle Aziende – Luigi Guatri Ed. EGEA 1996" con approfondimenti ed integrazioni varie da letteratura specifica nel settore; Es: Beat Salzmann _ SIREA - Ihr Partner von Immobilienbewertung bis Management)					
			Rf =	0,0395	Rendimento attuale di titoli di stato a medio termine (BTP decennali) Asta MEF del 31/10/2023 integrati, dalle previsioni del Il Sole XXIV Ore sui rendimenti finali			
			ps =	0,0150	Dipende dal Paese (Italia sino a 2,8%) e dal settore immobiliare (1-3%); nel caso specifico si considera solo la componente media del settore immobiliare; vista la particolarità del PP/PA e le preesistenze			
			pp =	0,0350	Dallo 0 al 5% in base al rischio dell'operazione immobiliare de quo; nel caso specifico si considera un rischio medio / alto: visto che il progetto di PP/PA non è ancora stato predisposto e depositato e dovrà coinvolgere molteplici soggetti terzi, non senza difficoltà. Esiste un evidente interesse del Comune allo sviluppo dell'iniziativa, espresso verbalmente negli incontri (anche alla luce della variante di PGT in corso sul PP/PA de quo), il tutto inserito in un contesto già consolidato, tuttavia il rischio imprenditoriale resta abbastanza alto (Pari a circa il 30% sul VAN con il teorico pp = 0) In esso si intendono compresi anche i prevedibili costi di demolizione di qualche manufatto e rudere al di fuori delle aree da bonificare (Lotti C e D, Tab E)			
			r =	0,0895				

Pari ad €/mq sulla SlpV

97