

## ANALISI COSTI-BENEFICI TORRE

COSTI		quantità	euro mq/mc/u/h	quantità * euro	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20	TOTALE ANNI			
A. RESTAURO E COSTRUZIONE																												
Restauro intero complesso						84.728,52 €																						
B. COSTI FISSI DI STRUTTURA																												
1. Risorse umane per il funzionamento della struttura TORRE																												
Pacchetto laboratori																												
Operatore servizi turistici, biglietteria					1	20.000,00 €	20.000,00 €	-	20.000,00 €	20.260,00 €	20.523,38 €	20.790,18 €	21.060,46 €	21.334,24 €	21.611,59 €	21.892,54 €	22.177,14 €	22.465,44 €	22.757,49 €	23.053,34 €	23.353,04 €	23.656,62 €	23.964,16 €	24.275,70 €	24.591,28 €	24.910,97 €	25.234,81 €	
2. Pulizie ordinarie, straordinarie e spazi comuni						440,00 €	440,00 €	-	440,00 €	445,72 €	451,51 €	457,38 €	463,33 €	469,35 €	475,45 €	481,64 €	487,90 €	494,24 €	500,66 €	507,17 €	513,77 €	520,45 €	527,21 €	534,07 €	541,01 €	548,04 €	555,17 €	
3. Gestione del giardino								-																				
Giardinieri per gestione ordinaria					1	20.000,00 €	20.000,00 €	-	20.000,00 €	20.260,00 €	20.523,38 €	20.790,18 €	21.060,46 €	21.334,24 €	21.611,59 €	21.892,54 €	22.177,14 €	22.465,44 €	22.757,49 €	23.053,34 €	23.353,04 €	23.656,62 €	23.964,16 €	24.275,70 €	24.591,28 €	24.910,97 €	25.234,81 €	
4. Rifiuti solidi urbani						83,60 €	83,60 €	-	83,60 €	84,69 €	85,79 €	86,90 €	88,03 €	89,18 €	90,34 €	91,51 €	92,70 €	93,91 €	95,13 €	96,36 €	97,62 €	98,88 €	100,17 €	101,47 €	102,79 €	104,13 €	105,48 €	
5. Assicurazioni						8.000,00 €	8.000,00 €	-	8.000,00 €	8.104,07 €	8.209,35 €	8.316,07 €	8.424,18 €	8.533,70 €	8.644,63 €	8.757,02 €	8.870,86 €	8.986,18 €	9.103,00 €	9.221,34 €	9.341,21 €	9.462,65 €	9.585,66 €	9.710,28 €	9.836,51 €	9.964,39 €	10.093,92 €	
Totale costi fissi						48.523,60 €	48.523,60 €	-	48.523,60 €	49.259,76 €	49.990,14 €	50.548,84 €	51.205,97 €	51.871,65 €	52.545,98 €	53.229,08 €	53.921,06 €	54.622,03 €	55.332,12 €	56.051,43 €	56.780,10 €	57.518,24 €	58.265,98 €	59.023,44 €	59.790,74 €	60.568,02 €	61.355,41 €	1.040.417,60 €
C. COSTI VARIABILI DI ATTIVITA'																												
1. Utenze energia elettrica e illuminazione						264,00 €	264,00 €	-	264,00 €	267,43 €	270,91 €	274,43 €	278,00 €	281,61 €	285,27 €	288,98 €	292,74 €	296,54 €	300,40 €	304,30 €	308,26 €	312,27 €	316,33 €	320,44 €	324,60 €	328,82 €	333,10 €	
2. Climatizzazione						220,00 €	220,00 €	-	220,00 €	222,86 €	225,76 €	228,69 €	231,67 €	234,68 €	237,73 €	240,82 €	243,95 €	247,12 €	250,33 €	253,59 €	256,88 €	260,22 €	263,61 €	267,03 €	270,50 €	274,02 €	277,58 €	
3. Utenze telefonia e telematica						6.000,00 €	6.000,00 €	-	12.000,00 €	12.156,00 €	12.314,03 €	12.474,11 €	12.636,27 €	12.800,55 €	12.966,95 €	13.135,52 €	13.306,28 €	13.479,27 €	13.654,50 €	13.832,01 €	14.011,82 €	14.193,97 €	14.378,50 €	14.565,42 €	14.754,77 €	14.946,58 €	15.140,89 €	
4. Utenze acqua						57,20 €	57,20 €	-	57,20 €	57,94 €	58,70 €	59,46 €	60,23 €	61,02 €	61,81 €	62,61 €	63,43 €	64,25 €	65,09 €	65,93 €	66,79 €	67,66 €	68,54 €	69,43 €	70,33 €	71,25 €	72,17 €	
5. Promozione delle attività						3.000,00 €	3.000,00 €	-	4.000,00 €	4.052,00 €	4.104,68 €	4.158,04 €	4.212,09 €	4.266,85 €	4.322,32 €	4.378,51 €	4.435,43 €	4.493,09 €	4.551,50 €	4.610,67 €	4.670,61 €	4.731,32 €	4.792,83 €	4.855,14 €	4.918,26 €	4.982,19 €	5.046,96 €	
Totale costi variabili						9.541,20 €	9.541,20 €	-	16.541,20 €	16.756,24 €	16.974,07 €	17.194,73 €	17.418,26 €	17.644,70 €	17.874,08 €	18.106,44 €	18.341,83 €	18.580,27 €	18.821,81 €	19.066,50 €	19.314,36 €	19.565,45 €	19.819,80 €	20.077,46 €	20.338,46 €	20.602,86 €	20.870,70 €	353.909,21 €
D. ALTRI COSTI																												
1. Ammortamento attrezzature specifiche						19%	800,00 €	-	810,40 €	820,94 €	831,61 €	842,42 €	853,37 €	864,46 €	875,70 €	887,09 €	898,62 €	910,30 €	922,13 €	934,12 €	946,26 €	958,57 €	971,03 €	983,65 €	996,44 €	1.009,39 €	1.022,51 €	
2. Ammortamento macchine da ufficio						20%	200,00 €	-	202,60	205,23 €	207,90 €	210,60 €	213,34 €	216,12 €	218,93 €	221,77 €	224,65 €	227,57 €	230,53 €	233,53 €	236,57 €	239,64 €	242,76 €	245,91 €	249,11 €	252,35 €	255,63 €	
3. Ammortamento mobili e arredi						12%	600,00 €	-	607,80 €	615,70 €	623,71 €	631,81 €	640,03 €	648,35 €	656,78 €	665,31 €	673,96 €	682,72 €	691,60 €	700,59 €	709,70 €	718,92 €	728,27 €	737,74 €	747,33 €	757,04 €	766,89 €	
4. Ammortamento software						33%	1.000,00 €	-	1.000,00 €	200,57 €	203,18 €	205,82 €	208,50 €	211,21 €	213,95 €	216,74 €	219,55 €	222,41 €	225,30 €	228,23 €	231,20 €	234,20 €	237,25 €	240,33 €	243,45 €	246,62 €	249,82 €	
5. Ammortamento hardware						12%	1.000,00 €	-	96,00 €	97,25 €	98,51 €	99,79 €	101,09 €	102,40 €	103,74 €	105,08 €	106,45 €	107,83 €	109,24 €	110,66 €	112,09 €	113,55 €	115,03 €	116,52 €	118,04 €	119,57 €	121,13 €	
Totale altri costi							1.894,00 €	-	1.918,62 €	1.943,56 €	1.968,83 €	1.994,43 €	2.020,35 €	2.046,62 €	2.073,22 €	2.100,18 €	2.127,48 €	2.155,13 €	2.183,15 €	2.211,53 €	2.240,28 €	2.269,41 €	2.298,91 €	2.328,79 €	2.359,07 €	2.389,74 €	41.050,11 €	
TOTALE COSTI (A+B+C+D)							9.894,00 €	-	67.087,42 €	67.959,56 €	68.843,03 €	69.737,99 €	70.644,59 €	71.562,97 €	72.493,28 €	73.435,70 €	74.390,36 €	75.357,44 €	76.337,08 €	77.329,46 €	78.334,75 €	79.353,10 €	80.384,69 €	81.429,69 €	82.488,28 €	83.560,62 €	84.646,91 €	1.435.376,92 €

ENTRATE		quantità	euro mq/mc/ug	quantità * euro	Anno 1	fine lavori Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20	
A. CONTRIBUTI PUBBLICI																									
1. UNIONE EUROPEA - Programma POR - FESR																									
Progetto "Riposizionamento competitivo delle destinazioni turistiche"					30.000,00 €																				
Totale contributi pubblici					30.000,00 €																				
B. CONTRIBUTI PRIVATI						1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	
1. Fondazione Banca Popolare Pugliese "Giorgio Primiceri" - Onlus					20.000,00 €	1,3	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	2,3	2,3	2,3	2,5	2,5	2,5	
Totale contributi privati					20.000,00 €																				20.000,00 €
C. SERVIZI E BIGLIETTERIA						1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	
1. Vendita libri e prodotti locali																									
Numero visitatori previsto		1150			-																	0			
spesa media		6,00 €				6900	7.169,10 €	7.448,69 €	7.739,19 €	8.041,02 €	8.354,62 €	8.680,45 €	9.018,99 €	9.370,73 €	9.736,19 €	10.115,90 €	10.510,42 €	10.920,33 €	11.346,22 €	11.788,72 €	12.248,48 €	12.726,17 €	13.222,49 €	13.738,17 €	
2. Vendita pacchetti escursioni architettura territorio per epoca					-																				
Numero visitatori previsto		3000			-																				
entrate tariffarie da biglietto e dap totale benefic delta DAP					-	40500	42.606,00 €	44.821,51 €	47.152,23 €	49.604,15 €	52.183,56 €	54.897,11 €	57.751,76 €	60.754,85 €	63.914,10 €	67.237,63 €	70.733,99 €	74.412,16 €	78.281,59 €	82.352,23 €	86.634,55 €	91.139,55 €	95.878,80 €	100.864,50 €	
Benefici sociali (DAP)		13,50 €			-																				
TOTALE ENTRATE PACCHETTO SERVIZI						47.400,00 €	49.775,10 €	52.270,21 €	54.891,42 €	57.645,17 €	60.538,18 €	63.577,56 €	66.770,75 €	70.125,58 €	73.650,29 €	77.353,53 €	81.244,41 €	85.332,49 €	89.627,81 €	94.140,96 €	98.883,03 €	103.865,72 €	109.101,30 €	114.602,67 €	1.450.796,18 €
TOTALE RICAVI (A+B+C)					50.000	47.400,00 €	49.775,10 €	52.270,21 €	54.891,42 €	57.645,17 €	60.538,18 €	63.577,56 €	66.770,75 €	70.125,58 €	73.650,29 €	77.353,53 €	81.244,41 €	85.332,49 €	89.627,81 €	94.140,96 €	98.883,03 €	103.865,72 €	109.101,30 €	114.602,67 €	1.450.796,18 €

FLUSSO ECONOMICO					40.106	-19.687	-18.184	-16.573	-14.847	-12.999	-11.025	-8.916	-6.665	-4.265	-1.707	1.016	3.915	6.998	10.275	13.756	17.453	21.377	25.541	29.956	
TASSO DI SCONTO ANNUALE		4%																							
VAN ECONOMICO		9.370,7 €																							
TIR ECONOMICO		5,6%																							