



cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
sezione **svizzera italiana**

Villa Saroli | Viale S. Franscini 9 | CH-6900 Lugano | info@cassi.ch | www.cassi.ch

Esempio di Finanziamento di un progetto di una Cooperativa

B) su terreno in diritto di superficie

Numero di appartamenti	20
------------------------	----

Costi di investimento (secondo preventivo)

Terreno	2000 m2	a	CHF 500	CHF -
Costi di costruzione	6667 m3	a	CHF 750	CHF 5000000
Costi di investimento totale				CHF 5000000

Ricavi da locazione

	Numero		Affitti netti/mese	Affitti netti/anno
3-locali, affitto di mercato	20	a	CHF 1250	CHF 300000
Totale			CHF 1250	CHF 300000

Valore di rendimento

	Affitti netti		tasso di capitalizz.*	Val. di rendimento
Valore di rendimento	CHF 285000	** a	6.0%	CHF 4750000

*il tasso di capitalizzazione può variare secondo la regione, il progetto, la banca e committente

**val. rendimento è la capitalizzazione dell'affitto – interesse per diritto di superficie

Finanziamento

Banca	1. ipoteca	CHF 2500000
EGW	2. ipoteca	CHF 1300000
Totale banca	1. + 2. ipoteca 80% del val. di rend.	CHF 3800000
Fondo di rotazione	CHF 30'000 per appartamento	CHF 600000
Fondo di solidarietà	CHF 5'000 per appartamento	CHF 100000
prestiti da membri o da terzi		CHF -
Quota di capitale	Min. 10% dei costi d'investimento	CHF 500000
Totale capitale proprio		CHF 500000
Totale costi di investimento		CHF 5000000

Conto degli oneri

Interessi ipotecari	1.50% delle ipoteche bancarie	37500
Interessi EGW	0.80% della ipoteca EGW	10400
interessi FdR + fondo solidarietà	1.00% del FdR + Fondo Solidarietà	7000
Interessi su prestiti	1.50% dei prestiti di membri e terzi	-
interessi su quota di capitale	1.50% del capitale sociale	7500
interessi per diritto di superficie	1.50% del val. del terreno di CHF 1'000'000	15000
costi di gestione	1.00% dei costi di invest. senza terreno	50000
Ammortamento ipoteche	1/10 delle ipoteche oltre 70%	47500
Ammortamento prestiti		-
Ammortamento prestito FdR + FS	1/20 del prestito FdR + Fondo Solidarietà	35000
Dotazione fondo di rinnovam.	0.70% dei costi di invest. senza terreno	35000
Totale oneri annuali		244900
Oneri in % dei costi d'investimento incl. terreno		4.9%
Oneri annuali al netto degli interessi in % dei costi di costruzione		3.3%

Affitti annuali netti di mercato	CHF 300000
Reddito lordo in % dei costi d'investimento senza terreno	6.0%