REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COMUNE DI QUATTORDIO

CASA DI RIPOSO OPERA GARAVELLI - ROVEDA - PETTAZZI

largo S.G.B. Cottolengo n.1 -15028 Quattordio (AL)

AMPLIAMENTO

PROGETTO DEFINITIVO - FINANZA DI PROGETTO

(ai sensi dell'art. 183 e segg. del D.Lgs 50/2016, art. 23 comma 2 D.Lgs 50/2016, art. 17 D.P.R. 207/2010)

---

proponente

Cooperativa Sociale Bios
Società Cooperativa Sociale Onlus
Piazza G. Ambrosoli 5 - 15121 Alessandria (AL)
P. IVA 01561690064

Cooperativa Soc. BIOS
Società Cooperativa Sociale ONLUS
Piazza G. Ambrosoli, 5
15121 ALESSANDRIA
C.F. e P. IVA 01561690064

proprietà dell'immobile

Comune di Quattordio
via Cavalieri 13 - 15028 Quattordio (AL)

---

progettisti

Dott. Bruno PARADISO
Piazza G. Ambrosoli 5 - 15121 Alessandria
Ordine Dottori Commercialisti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona - n.61

ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI - TRIBUNALI DI ALESSANDRIA ACQUI TERME - TORTONA
DOTT. BRUNO PARADISO N. 61

studio associato
FRATERNALI - QUATTROCCOLO
architetti
Via G. Piazzi 17 - 10129 Torino

UGO QUATTROCCOLO
N° 3438
Ordine degli Architetti - Torino

strutture:
Dott. Ing. Roberto BARTOLOZZI
C.so Moncalieri 57 - 10133 Torino

impianti termomeccanici:
Dott. Ing. Pasquale Matarazzo
Via dei Giardini 3 - 10023 Chieri (TO)

Impianti elettrici:
Studio Tecnico Marcon
C.so C. G. Allamano, 40 int. 11/c - 10136 - Torino

---

progetto:

sigla:
10

oggetto:
Piano economico e finanziario

scala:
-

data emissione: Giugno 2018
aggiornamento: Rev1 - Novembre 2018

CASA DI RIPOSO "OPERA GARAVELLI – ROVEDA - PETTAZZI" – Largo S.G.B Cottolengo n.1 – 15028 – Quattordio (Alessandria)

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO RELATIVO A:

- Lavori di Conversione / Ampliamento del Centro Diurno Integrato situato al piano 1° con realizzazione di nr.10+2 nuovi posti letto R.S.A.
- Forniture di arredo interno
- Progettazione e Direzione Lavori
- Gestione dell'immobile – manutenzione ordinaria e straordinaria

1.0 Premessa

I sottoscritti, Dott. Comm. PARADISO Bruno e Arch. QUATTROCCOLO Ugo, in qualità di tecnici incaricati dalla COOPERATIVA SOCIALE BIOS Società Cooperativa Sociale Onlus – P.zza G. Ambrosoli n.5 – Alessandria, proponente dello studio di fattibilità – Finanza di Progetto – redatto ai sensi dell'art. 183 e seguenti del D. Lgs. nr. 50/2016, hanno predisposto il seguente studio economico finanziario al fine di valutare la sostenibilità economica del progetto riguardante i lavori in epigrafe per la conversione, l'ampliamento e la gestione della Casa di Riposo per Anziani sita nel comune di Quattordio (AL), Largo S.G.B. Cottolengo nr. 1 – denominata "OPERA GARAVELLI – ROVEDA - PETTAZZI" di proprietà comunale.
Lo studio, dopo una breve analisi del contesto territoriale, analizzerà, facendo una proiezione su una ipotetica gestione a regime della struttura, gli indici di redditività.

2.0 Ubicazione dell'immobile, caratteristiche dell'edificio esistente

Il Comune di Quattordio dispone di un fabbricato sito ai margini del centro storico, attualmente utilizzato come struttura socio assistenziale per anziani, originariamente sede di una scuola materna con piano interrato e terreno, che in ottica di riordino delle strutture scolastiche fu spostata in altra sede entro un più ampio complesso associato ad altri livelli di istruzione primaria.
Catastalmente l'area è identificata al N.C.E.U. al fg. 12 mapp. 374, 375, 376, 377, 378 per una superfici complessiva di circa 2320 mq.

Nel suo stato attuale il fabbricato è composto da un nucleo originario di due piani fuori terra, a manica semplice, da una addizione eseguita nei primi anni '70 di un corpo di un piano fuori terra più un seminterrato (quando il complesso diventò scuola materna) e da un ampliamento recente della prima addizione (quando nel 2002 divenne residenza assistita per anziani). La manica della scuola materna fu allargata e sopraelevata, mentre un portico fu chiuso ed ampliato davanti alla costruzione storica.

L'attività è insediata in un edificio isolato occupato interamente; sul lato ovest infatti la costruzione non è addossata a quelle vicine, ma separata da una intercapedine della larghezza di circa 60 cm.
L'edificio oggetto dell'intervento è composto di due corpi di fabbrica che si innestano perpendicolarmente l'uno all'altro formando una "L":

- un corpo edilizio originario (manica vecchia), con struttura in muratura, che si protende verso il giardino di due piani fuori terra, comprendente un ampliamento in c.a. al piano terra.
- un corpo edilizio più recente (manica nuova), con struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti in mattoni, che si attesta su via Cavour, anch'esso di due piani fuori terra.

Su due lati (sud ed est) il lotto di pertinenza confina con strade comunali, mentre gli altri due lati confinano con lotti privati.
L'accessibilità ai mezzi di soccorso, dalla strada e dal cortile interno, è da considerarsi buona rispetto ad ogni punto del fabbricato.
L'intervento in progetto non prevede soprelevazioni, ma soltanto l'aumento della superficie disponibile al primo piano, generando una superficie coperta in pianta di circa 2320 mq.
Allo stato attuale la struttura viene utilizzata sulla base della autorizzazione dell'A.S.L. competente di Alessandria, che prevede nel parere di congruità a suo tempo espresso:

- un nucleo R.S.A. per 20 posti al piano terra
- un nucleo R.S.A. per 20 posti al piano primo
- un Centro Diurno per 10 utenti al piano primo

Il progetto, in accordo ai contenuti delle deliberazioni G.R. 38-16335/92 e G.R. 41-42433/95, mira a ristrutturare gli spazi sottoutilizzati del centro diurno, a costruire un ampliamento ed ottenere complessivamente dodici posti letto (sei stanze doppie con relativi servizi e supporti a norma di legge) in modo tale da ottenere complessivamente due nuclei R.S.A. da 20 posti più uno da 10+2 posti.
Gli spazi necessari ad ospitare le nuove funzioni hanno imposto un ampliamento dell'edificio, a livello del primo piano, sviluppato sul lato nordest e su parte del terrazzo, oltre alla completa ridistribuzione interna della manica originaria.
Per categorie di funzioni, il complesso è attualmente organizzato come segue:

- piano interrato: servizi generali e servizi ausiliari, comprese le cucine, i depositi, gli spogliatoi, la cappella, la camera mortuaria, e il locale parrucchiere

- piano terreno: nucleo R.S.A. 20 posti letto, ingresso e amministrazione, locali dei servizi collettivi comuni a tutta la struttura collegati al giardino
- primo piano: nucleo R.S.A. 20 posti letto, ambulatorio, servizi collettivi di piano, locali di servizio, ampio terrazzo collegato al giardino oltre al Centro Diurno per 10 utenti
- secondo piano: deposito, locali tecnici.

Al primo piano si aggiungerà il nuovo nucleo da 10+2 posti letto, con relativi spazi di servizio al posto degli attuali spazi occupati dal centro Diurno.

In considerazione del mancato utilizzo degli spazi destinati al Centro Diurno Integrato al piano primo, con il presente progetto la COOPERATIVA SOCIALE BIOS intende proporre uno studio di fattibilità (Finanza di Progetto) in merito a diversi interventi finalizzati alla trasformazione dei 10 posti utente del (C.D.I.) del piano primo in nr.10+2 nuovi posti letto R.S.A. Inoltre lo studio di fattibilità ha preso in considerazione anche la fornitura degli arredi delle 6 camere e bagni e delle nuove parti comuni, il tutto come meglio descritto nel progetto di fattibilità stesso.
La società proponente, vista la potenziale utilità di un ampliamento dello stato di fatto, ha dunque fatto proprio lo studio per l'aggiunta di un volume al piano primo contenente quattro stanze da letto doppie, con locali di servizio annessi. Inoltre è stata prevista, oltre l'ampliamento, la riorganizzazione degli spazi interni della manica esistente con la realizzazione di due stanze da letto doppie e locali di servizio annessi.
Senza entrare troppo nel dettaglio in merito all'inquadramento territoriale e determinazione della domanda, il miglioramento della struttura nei modi e termini previsti dal progetto di fattibilità, oltre a sfruttare l'intero potenziale della struttura stessa, consentirà alla collettività di poter usufruire di un ulteriore servizio di assistenza per anziani soli o in condizione di abbandono nel territorio comunale e non, quindi vicino ai propri familiari e amici.
Il progetto è sviluppato in accordo con i parametri definiti dalla normativa vigente in materia e dalle norme regionali di cui alle deliberazioni G.R. 38-16335/92 e G.R. 41-42433/95, ed al decreto dello Stato D.M. 21.05.2001 n.308 di attuazione della Legge 5.11.2000 n. 328.

Sono inoltre riportati gli articoli applicabili della Deliberazione Giunta Regionale 30 luglio 2012, n. 45-4248 per verifica puntuale.

Normativa di riferimento

Le prescrizioni di progetto per quanto attiene la prevenzione e la sicurezza nel fabbricato e nell'attività svolta tengono conto delle seguenti norme:

- DLgs 81/08
- DM 37/08
- Norme CEI applicabili
- Norme UNI applicabili
- DPR 151, 1 agosto 2011
- D.M. 10.3.1998 Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro
- D.M. 9.4.1994 Regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico-alberghiere.
- D.M. 12.4.1996 Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi (per la centrale termica e per la cucina)
- Deliberazione Giunta Regionale 30 luglio 2012, n. 45-4248; Il nuovo modello integrato di assistenza residenziale e semi residenziale socio-sanitaria a favore delle persone anziane non autosufficienti.

Modifica D.G.R. 25-12129 del 14/09/09 e D.G.R. 35-9199 del 14/07/08. Revoca precedenti deliberazioni.

3.0 Natura dell'opera

La Casa di Riposo per anziani è attualmente una struttura di tipo residenziale finalizzata a fornire accoglimento ad anziani non autosufficienti che non possono vivere da soli. Il terra ed il piano primo sono attualmente dotati di 20 posti letto ciascuno.
Con l'attuazione del presente progetto di finanza, il piano primo potrà ospitare un ulteriore nucleo di 10+2 posti letto sempre come Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.). In totale la residenza "OPERA GARAVELLI – ROVEDA - PETTAZZI" sarà una struttura sanitaria che potrà ospitare nr. 52 posti letto.
Attualmente solo i 40 posti letto esistenti al piano terra e primo sono stati autorizzati e accreditati con Deliberazione del Direttore Generale n° 2014/221 del 20/03/2014.
Affinché la presente proposta abbia seguito da parte del promotore, i 10+2 posti letto in progetto dovranno essere autorizzati dalla Regione Piemonte, viceversa non si avrebbe la concessione neanche per eseguire i lavori.

4.0 Tipologia dell'intervento – Consistenza dell'edificio e interventi strutturali necessari

Il fabbricato attuale è il risultato di una radicale trasformazione operata negli anni 1971- 72, con la quale il fabbricato originario, interno al lotto, è stato ristrutturato internamente ed ampliato con una nuova manica lungo la via Cavour. Altrettanto drasticamente nel 2002 si è introdotta la sopraelevazione con ampliamento dell'impronta, necessarie allo sviluppo della nuova destinazione.
La differente epoca di costruzione delle due porzioni del fabbricato si riflette in due tipologie strutturali distinte. Infatti, l'ala originaria ha struttura verticale in muratura piena con scarpa di fondazione ed orizzontamenti a volterrane su putrelle in ferro – per uno spiccato complessivo del fabbricato di due piani fuori terra più sottotetto.
L'ala più recente, situata lungo via Cavour, ha invece pilastri in cemento armato su fondazioni a plinti e pozzi e solai piani in latero-cemento su travi ribassate. Lo sviluppo verticale complessivo di quest'ultima porzione di fabbricato è di due piani fuori terra ed uno interrato.
Grazie agli interventi che si sono succeduti negli anni, dove sono stati realizzati importanti opere strutturali di consolidamento quali:

- sottomurazione di strutture puntuali esistenti;
- ampliamento dei plinti e dei pozzi di taluni pilastri;
- realizzazione di solai a tavelloni su gambette;
- posizionamento di travi in carpenteria metallica per il consolidamento dei solai, irrobustimento di maschi murari pieni a seguito di tagli per l'apertura di varchi e passaggi;
- bolzonature di ancoraggio e collegamento di strutture preesistenti con le nuove strutture orizzontali e verticali di ampliamento e sopraelevazione

Oggi è possibile realizzare gli interventi in progetto, in particolare l'ampliamento, in modo relativamente agevole. Il volume in ampliamento verrà in buona parte poggiato su un piano pilotis esterno all'impronta dell'edificio attuale, fondato su plinti isolati sorretti da micropali. I giunti strutturali sono stati introdotti per evitare che a seguito dei movimenti di assestamento della nuova struttura, si possano creare crepe superficiali.
Si prevede una struttura in cemento armato e solaio con blocchi di alleggerimento fino a livello del solaio primo piano, mentre il volume soprastante, sull'ampliamento e sul terrazzo esistente, sarà chiuso con una

struttura di baraccato in profili metallici, verticale ed orizzontale, con pacchetti di tamponamento e copertura interamente realizzati a secco. Sono inoltre previsti alcuni interventi per realizzare nelle murature portanti del vecchio fabbricato dei portali in profilati d'acciaio, in corrispondenza di nuove porte e passate.

Criteri di progettazione degli impianti

Gli impianti nella nuova parte della struttura saranno integralmente nuovi.

La progettazione è stata orientata alla ricerca del rapporto migliore fra la funzionalità gestionale ed il costo di installazione, anche in relazione all'impiego di elementi a ridotto consumo energetico attivo e passivo.

Nella disposizione delle linee e condutture si è ricercata anche la massima facilità di accesso per le manutenzioni e interventi futuri.
Il nuovo impianto antincendio di spegnimento è stato dimensionato secondo le normative vigenti. Gli interventi precedenti, in particolare quelli relativi all'ampliamento del 2002, hanno previsto la necessaria predisposizione ed installazione di una vasca di accumulo con pompa autonoma, poiché la pressione garantita dall'acquedotto pubblico non è sufficiente.

Scelte architettoniche

Il progetto ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due interventi:

- un ampliamento accostato alla manica storica;
- la ristrutturazione interna del piano primo della manica storica.

L'ampliamento verrà realizzato in aderenza al fabbricato ottocentesco, e alla sua addizione al piano terra, con la realizzazione un pilotis con funzione di portico. La ridisposizione delle tramezzature interne del piano primo della manica storica consente un funzionale riadattamento degli spazi interni al fine ottenere nuovi locali comprendenti stanze da letto doppie, ambienti collettivi e spazi di servizio.
Questa scelta progettuale, poco invasiva, consente di mantenere intatte le strutture e i rinforzi realizzati con l'ampliamento del 2002, alleggerendo, anzi, i carichi generati dalle tramezzature di cui si discuterà in seguito.
Dal punto di vista dell'involucro architettonico, l'ampliamento si configura planimetricamente come una manica in testata al fabbricato storico esistente, e riprende formalmente le aperture quadrate sul prospetto dell'ampliamento recente.
Le pareti perimetrali, abbondantemente coibentate, sono posate a secco su baraccatura in carpenteria metallica e rivestite da una parete ventilata con lastre in fibrocemento. Lo stesso rivestimento avvolge perimetralmente la nuova copertura della scala esterna esistente.
La copertura dell'ampliamento, priva di sporto, è impostata al di sotto del cornicione esistente della manica storica e comprende un manto superiore di lamiera sandwich antirombo con sottostante intercapedine ventilata, utile a smaltire il calore in accumulo nelle stagioni calde.
In tutte le camere dell'ampliamento è stato previsto un controsoffitto ispezionabile coibentato per facilitare eventuali manutenzioni impiantistiche ed è stata prevista una controparete interna per i transiti degli impianti.
Tutte i nuovi tramezzi sono previsti in doppia lastra di cartongesso su orditura metallica con interposta coibentazione acustica.
I nuovi locali ottenibili hanno finestre con vetrate apribili e imposta del davanzale a circa 50 cm, dal piano pavimento, in modo tale da consentire agli ospiti della struttura, anche nel caso siano allettati, la vista verso l'esterno e verso il giardino.

Precisazioni riguardanti l'applicazione della Deliberazione Giunta Regionale 30 luglio 2012, n. 45-4248;

A) REQUISITI GENERALI STRUTTURE RESIDENZIALI

a.1) Denominazione

Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) per anziani non autosufficienti

a.4) Capacità ricettiva

Per RSA:

Attuale 40 posti letto, diventa 50+2 p.l.

Conforme.

a.5.1 Localizzazione

Conforme.

Le strutture residenziali sono localizzate in luogo urbanizzato, collegato ai servizi esistenti e coi servizi socio-sanitari di zona, anche al fine di agevolare i rapporti con i familiari degli ospiti.

a.5.2 Verde attrezzato

Conforme.

Spazi esterni pianeggianti e complanari alla struttura, con percorsi semplici e circolari, manti erbosi, arbusti, alberi e aree attrezzate per la sosta, adeguatamente ombreggiate e dotate di panchine perimetrali. I percorsi sono pavimentati con materiali antisdrucciolo e dotati di corrimani di sicurezza, per consentire una deambulazione sicura e un benessere visivo. L'area è recintata, adeguatamente protetta e illuminata.

a.5.3 Accessi e porte

Conforme.

Varchi e porte esterne sono allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi hanno luce netta > 1,80 m. Le zone antistanti e retrostanti l'accesso sono in piano e allo stesso livello e si estendono rispettivamente per ciascuna zona per una profondità di almeno 2,00 m. La luce netta delle porte delle camere da letto, dei servizi igienici annessi, del bagno assistito e di tutti i locali accessibili agli ospiti è > 90 cm

Le porte dei locali igienici sono modello a scorrere oppure a battente con senso di apertura verso l'esterno.

a.5.4 Percorsi orizzontali e verticali

Conforme.

La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi è > 1,50 m (presidi oggetto di ristrutturazioni o adeguamenti) I corridoi sono attrezzati, su ambo i lati, di corrimani e fasce-paracolpi.

La struttura è disposta su due piani ed è essere dotata di un ascensore idoneo anche al trasporto di persone diversamente abili su sedie a rotelle e di un montalettighe;

a.5.5 Pavimenti

Conforme.

Tutte le pavimentazioni interne e di accesso al presidio, comprese quelle di scale, rampe e pianerottoli a uso pubblico o degli ospiti, rispondono a quanto prescritto dal D.Lgs 3 agosto 2009 n. 106 all. IV e s.m.i. Articolando opportunamente i colori i pavimenti contribuiscono all'individuazione dei percorsi e alla distinzione dell'uso dei vari ambienti.

a.5.6 Impianti

Conforme.

I requisiti tecnici richiesti agli impianti elettrico e di sollevamento verticale sono conformi alle prescrizioni della Legge 02.12.2005 n. 248 e al DM 22.01.2008 n. 37 e s.m.i..

Per i requisiti tecnici richiesti agli impianti termici la conformità è riferita alle prescrizioni normative del D.Lgs. 19.08.2005 n. 192 come modificato dal D.Lgs. 29.12.2006 n. 311 e s.m.i. e dalla norma UNI 10339/95.

Le camere da letto, i servizi igienici e gli altri locali frequentati dagli ospiti sono dotati di attrezzature di comunicazione idonee a segnalare agli operatori le richieste di aiuto e di assistenza. Per il posizionamento e le altezze delle prese e dei dispositivi di comando si è rispettato il DPCM 24.07.1996 n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.".

a.5.7 Segnaletica

Conforme.

Nell'edificio e negli spazi esterni accessibili sono installati, in posizioni facilmente visibili, cartelli di indicazione che facilitino l'orientamento e la fruizione degli spazi.

a.5.8 Arredi

Non oggetto della presente valutazione

a.5.9 Adeguamenti d'immobili o presidi esistenti

Conforme.

Pur trattandosi in parte di ristrutturazione edilizia di presidi socio-sanitari esistenti, così come definita dall'art. 3, primo comma, lettera D) del DPR 06.06.2001 n. 380, non si è fatto ricorso a misure in difetto degli standard dimensionali stabiliti dal presente documento.

B) REQUISITI AREE FUNZIONALI

Per adeguarsi alle diverse esigenze derivanti dalla differente e/o mutata composizione degli ospiti e garantire una buona flessibilità organizzativa e gestionale, la struttura sarà articolata in nuclei elementari singoli da 12 p.l. e da due da 20 p.l. realizzati secondo gli standard dimensionali indicati, differenziati in termini organizzativi e di standard di personale, secondo le tipologie di ospiti presenti.

Sono previsti due nuclei abitativi al primo piano, con aree funzionali separate dal corpo scala.

Le residenze esistenti e quelle nuove sono articolate, sotto il profilo funzionale, sulla base dei seguenti servizi:

a) Area residenziale

• Camere e relativi servizi igienici

• Servizi di nucleo

- Soggiorno - gioco - TV

- Tisaneria

- Sala da pranzo

- Servizi igienici e bagno assistito

- Locale di servizio per il personale di assistenza, dotato di servizio igienico

- Infermeria

- Depositi pulito, sporco, carrozzine/attrezzature, deposito materiale di pulizia

- Locale vuotatoio/lavapadelle

b) Area destinata alla valutazione e alle terapie

- Locali e attrezzature per prestazioni ambulatoriali e per valutazioni specifiche

- Area destinata all'erogazione delle attività specifiche di riabilitazione

- Locali e palestre con attrezzature per le specifiche attività riabilitative previste

c) Area di socializzazione

- Sale e soggiorni polivalenti

- Locale per servizi all'ospite

- Servizi igienici

d) Aree generali di supporto

- Ingresso con portineria

- Uffici amministrativi

- Cucina dispensa e locali accessori (se il servizio non è appaltato all'esterno)

- Lavanderia e stireria (se il servizio non è appaltato all'esterno)

- Magazzini

- Locale per esposizione salme

- Spogliatoi del personale

- Depositi pulito e sporco e materiali igienici.

b.1) Standard dimensionali

Gli standard dimensionali cui riferirsi nella realizzazione delle residenze sono determinati nelle misure che seguono.

b.1.1 Area residenziale (nucleo)

b.1.1.1 Camere da letto

Le camere sono tutte da 2 p.l., con annesso servizio igienico attrezzato per la non autosufficienza ogni una o due camere per un massimo di 4 p.l., hanno una superficie netta, escluso il disimpegno, di almeno 18,00 mq.

Ogni camera sarà dotata di:

- sistemi per l'oscuramento e la protezione dalla luce del sole;

- interruttori di comando dell'illuminazione artificiale, differenziato per ogni letto;

- sistema di chiamata a ogni letto.

È previsto:

- uno spazio di almeno 0,90 m tra i letti e/o tra il letto e la parete

- uno spazio di almeno 1,20 m tra fondo letto e parete

b.1.1.2 Servizi igienici

I servizi igienici sono collegati alle camere in numero minimo di uno ogni due camere e quattro p.l. e sono di dimensioni tali da permettere l'ingresso e la rotazione delle carrozzine, comunque non inferiori a 1,80 x 1,80 m.

La porta di accesso ha una luce netta minima di 90 cm ed è scorrevole o apribile verso l'esterno.

Ogni servizio igienico è attrezzato con:

- vaso per disabili a pavimento, dotato di doccetta uso bidet,

- lavandino fisso di tipo convesso, con miscelatore tradizionale e regolatore automatico anti-ustione

- specchio inclinabile o realizzato in modo che sia utilizzabile da persone su sedia a ruote

- doccia a raso pavimento, con dislivello tra il bordo anteriore e lo scarico tale da permettere un facile deflusso dell'acqua, fornita di seggiolino ribaltabile e di opportuni maniglioni di sostegno

- ausili e maniglioni di sostegno

Le pareti dei servizi igienico-sanitari sono rivestite almeno fino a 2,00 m di altezza con teli continui in pvc da rivestimento.

b.1.1.3 Soggiorno di nucleo

Il soggiorno di nucleo progettato e dimensionato per essere flessibile e fruibile per le diverse attività proposte agli ospiti.

Ha pavimentazioni dal colore omogeneo, pareti intonacate con una tinta che identifica all'ospite il nucleo di appartenenza.

Superficie per utente: 2,00 mq

b.1.1.4 Tisaneria

La tisaneria di nucleo è da intendersi come di supporto alla cucina centralizzata, a disposizione del personale e degli ospiti, con funzioni di sporzionamento dei cibi preconfezionati, tisaneria, lavaggio stoviglie personali, ecc.

La tisaneria è individuata come spazio-parete attrezzata all'interno del locale pranzo senza aumento di superficie.

b.1.1.5 Sala da pranzo di nucleo

La sala da pranzo di nucleo è un'area destinata alla distribuzione e al consumo dei pasti e include la parete attrezzata per tisaneria.

I locali pranzo e soggiorno di nucleo sono comunicanti ma separati.

Superficie per utente: 2,00 mq

b.1.1.6 Bagno assistito

Il bagno assistito è l'area destinata all'igiene personale dell'ospite in condizioni di non autosufficienza, in totale sicurezza per l'assistito e per gli operatori.

Il bagno assistito è dotato di:

- lavandino

- vaso w.c.

- vasca assistita dotata di sportello apribile oppure barella doccia, regolabile in altezza

- vuotatoio e lavapadelle in angolo separato.

Ogni elemento del bagno assistito è accostabile dai tre lati.

Il bagno assistito ha le pareti rivestite in materiale lavabile e disinfettabile fino ad un'altezza di 2,00 m dal piano di pavimento.

La luce netta della porta del bagno assistito è> 90 cm

Nel caso in esame, nella struttura sono previsti due nuclei sullo stesso piano (per un totale di 30 p.l. più 2 p.l. di pronta accoglienza), e si utilizza il solo bagno assistito esistente, supportato da idonea procedura gestionale settimanale che tuteli l'igiene dell'ospite.

Superficie: > a 12 mq.

b.1.1.7 Locale del personale

Nel nuovo nucleo abitativo è previsto un locale del personale, con annesso servizio igienico. È dotato delle previste apparecchiature di comunicazione interna (telefono, citofono, campanello di chiamata, ecc

Superficie: > 9 mq, escluso il servizio igienico

b.1.1.8 Infermeria

Avendo ogni nucleo il relativo locale del personale (e quindi due locali del personale per i due nuclei presenti sullo stesso piano) il locale infermeria è omesso prevedendo la relativa funzione nell'ambito del locale del personale.

b.1.1.9 Deposito biancheria pulita

In sostituzione del locale per la biancheria si utilizzano solo degli armadi, ma è disponibile all'interno della struttura un locale per il ricovero dei carrelli.

b.1.1.10 Deposito biancheria sporca

Il deposito biancheria sporca sarà ben ventilato e non riscaldato, disimpegnato dal connettivo, preceduto da un ulteriore locale vuotatoio. La superficie è tale da consentire la corretta movimentazione di carichi e attrezzature.

b.1.1.11 Deposito carrozzine ed attrezzature

È da previsto l'adeguamento di un locale ripostiglio già esistente al piano, adibito a deposito per lo stoccaggio di materiale vario, compreso quello di pulizia e sanificazione e di consumo per i servizi igienici, carrozzine, materiali e attrezzature varie necessarie per l'operatività dei servizi.

Superficie: 12,00 mq

b.1.1.12 Locale vuotatoio e lavapadelle

È previsto un vuotatoio, per lo smaltimento di materie liquide e solide (feci, batuffoli di cotone, carta, ecc.) con lavapadelle, per ogni nucleo, quindi due al primo piano. Il vuotatoio/lavapadelle è allocato in un apposito locale, ben ventilato e non riscaldato.

Superficie del locale apposito: > 3,00 mq.

b.1.2 Area destinata alla valutazione e alle terapie

b.1.2.1 Locale per prestazioni ambulatoriali

b.1.2.2 Servizio di fisiochinesi terapia – servizio di podologia

b.1.2.3 Palestra - spogliatoi - deposito - servizi igienici

La dotazione del complesso, adeguata alle norme precedentemente vigenti, risulta adeguata, disposta ai diversi piani ma comunque accessibile a tutti i tipi di utenza.

b.1.3 Area di socializzazione

b.1.3.1 Soggiorni comuni e sale polivalenti, angolo bar

La dotazione del complesso, adeguata alle norme precedentemente vigenti, risulta largamente adeguata.

b.1.3.2 Locale per il culto

Presente e conforme.

b.1.3.3 Parrucchiere, barbiere, pedicure

Presente e conforme.

b.1.3.4 Servizi igienici ad uso collettivo

I servizi igienici a uso collettivo sono presenti ed integrati a ogni piano della struttura Residenziale, suddivisi in due sezioni per sesso, di cui uno accessibile come da DPR 24.07.1996 n. 503, e contengono al minimo un vaso e un lavabo ciascuno.

b.1.4 Aree generali di supporto

b.1.4.1 Ingresso con servizio di portineria

b.1.4.2 Uffici per la direzione e l'amministrazione

La dotazione del complesso, non coinvolta nella ristrutturazione, è adeguata alle norme precedentemente vigenti.

b.1.4.3 Locale per esposizione salme

Presente e conforme.

b.1.4.4 Cucina

Presente e conforme.

b.1.4.5 Lavanderia – stireria

Presente e conforme.

b.1.4.6 Spogliatoi del personale

Presente e conforme.

b.1.4.7 Magazzini e depositi materiali igienici

Presente e conforme.

b.1.4.8 Deposito generale dello sporco e del pulito

ANALISI FINANZIARIA DEL PROGETTO

1.0 Premessa

Per natura l'utilizzo di una Casa di Riposo per Anziani ha più un carattere meramente sociale, che una valenza economica, ma affinché operatori privati possano interessarsi ad una realizzazione, ampliamento, e gestione della stessa il progetto deve rappresentare anche un'opportunità d'affari.

2.0 Aspetti applicativi: basi della proposta

Il presente progetto di finanza ha come proposta di base la richiesta della gestione della casa di riposo "OPERA GARAVELLI – ROVEDA - PETTAZZI" comprensiva dell'esecuzione dei lavori di ampliamento e trasformazione del Centro Diurno disposto al piano primo in RSA (nucleo da 10+2 posti letto) e relativa fornitura degli arredi. A fronte di ciò, la parte proponente richiederà la gestione della casa di riposo per un periodo necessario sia al recupero dell'investimento sia per l'utile di gestione. Le basi della proposta possono essere descritti per punti come segue:

1) l'amministrazione comunale dovrà far pervenire e garantire l'autorizzazione della Regione Piemonte di nr. 10+2 posti letto per R.S.A. per la realizzazione degli stessi al piano primo. In mancanza della stessa il presente progetto di finanza non può essere realizzato;
2) la casa di riposo è di proprietà comunale; il gestore corrisponderà un affitto di locazione annuale per la stessa;
3) i lavori di trasformazione del piano primo in RSA e i costi per i relativi arredi, saranno sostenuti dal promotore e sono oggetto del project financing;
4) tutti i lavori eseguiti saranno di proprietà comunale al termine del periodo di gestione, il tutto come sarà previsto nella bozza di convenzione;
5) la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera struttura sarà a carico del proponente per l'intero periodo di gestione richiesto;
6) Imu e Tasi e/o tasse patrimoniali sull'immobile saranno a carico esclusivo della proprietà dell'immobile;
7) tutte le spese di gestione (utenze elettriche, gas, telefono, spazzatura, acquedotto) e del personale sono a carico della parte proponente;
8) I lavori dovranno essere eseguiti in due anni a partire dalla data del contratto.

I principali elementi alla base delle valutazioni successivamente sviluppate sono i seguenti:

a) Completamento e gestione del progetto;
b) La determinazione del piano delle vendite ovvero il flusso dei ricavi;
c) L'analisi dei costi;
d) Gli indicatori di redditività privilegiati.

a) Completamento e gestione del progetto

Secondo la normativa vigente la durata massima di una concessione non può superare i 30 anni. Come vedremo più avanti dalla proposta non si ravvisa la necessità di prevedere una durata maggiore, salvo la richiesta particolare dell'ente in sede di gara. La durata ipotizzata nel nostro studio/progetto è stata così ripartita:

- 2 anni: tempo necessario per redazione della fase di progettazione e autorizzazioni varie, per la ristrutturazione delle opere interne compreso fornitura arredo;
- 28 anni per l'utilizzo del bene realizzato

Il tutto per una gestione complessiva di 30 anni.

b) Determinazione del piano dei ricavi

In generale la gestione economica di un bene in concessione, consiste nella capacità del concessionario di gestire l'opera in maniera da renderla quanto più redditizia possibile.
Va da sè che quanto più ampia è l'offerta di servizi sulla stessa opera, tanto più remunerativa sarà la stessa.
Nel caso specifico abbiamo considerato come unica remunerazione dell'opera quella per il servizio di ricovero per lunghi periodi.
Al fine di consentire la fruizione dei servizi offerti dalla Casa di Riposo ad un bacino più vasto di soggetti, si è ipotizzato che la struttura praticherà tariffe di soggiorno per Residenze Assistenziali Residenziali che non superano ovviamente quelle previste dalla DGR 85-6287 del 02 agosto 2013 e relativa proroga DGR 21-3331 del 23 maggio 2016.
Premesso che la tariffazione di ogni utente è funzione del livello di intensità di assistenza, nel presente piano economico finanziario si è considerato una tariffa media giornaliera corrispondente ad un livello medio.
La tariffa media che oggi viene applicata nella struttura è pari ad un costo di euro 58,52 (cinquantotto/52) escluso Iva al giorno.
Nota bene: questa tariffa è la risultante della media tra la tariffa degli utenti in regime "privato" (nr.29 sull'attuale totale di 40) e la tariffa degli utenti in regime "accreditato" (nr.11 sul totale di 40).
La stessa è notevolmente inferiore a quanto previsto dalla DGR di riferimento. Viste le modalità di aggiornamento delle tariffe da parte della Regione Piemonte, si prefigura un incremento dell'1% per ogni anno applicate ogni 6 anni. Si riportano le tariffe nella seguente tabella:

Tabella tariffe unitarie posti letto

Periodo di riferimento	Nr. Progr. anni di gestione	Tariffa media (euro/p.l.)	Incremento % annuo	Tariffa incrementata (euro/p.l.)
2019 - 2024	1° - 6°	56,90	0	56,90
2025 - 2030	7° - 12°	56,90	1%	60,31
2031 - 2036	13° - 18°	60,31	1%	63,93
2037 - 2042	19° - 24°	63,93	1%	67,77
2043 - 2048	25° - 30°	67,77	1%	71,84

Dal punto di vista temporale la gestione verrà così considerata:
- i primi due anni solo per il piano terra e primo con 20 + 20 posti letto con una percentuale di occupazione dei posti letto pari all'90%;

- dal terzo anno in poi, si considera la struttura a regime, con 52 posti letto fino al termine della concessione con una percentuale di occupazione dei posti letto pari all'90% (quindi 46,8 posti letto ogni anno). In questo caso la tariffa media utilizzata tiene conto che l'aumento dei 10+2 posti letto sono da considerare in regime "libero" e che, vista l'offerta del mercato, questi non raggiungono i livelli di quelli in regime "accreditato". Questo fattore produce una variazione inversamente proporzionale del monte rette mensile rispetto all'attuale configurazione da 20+20 posti letto. In effetti: attualmente si hanno circa il 27,5% di posti letto "accreditati" (quindi con un costo giornaliero maggiore rispetto a quelli in regime "libero") mentre a seguito dei lavori di ridistribuzione / ampliamento la percentuale scenderà al 21% circa.

Come meglio evidenziato nelle tabelle allegate la scelta della tariffa del singolo posto letto e della % di copertura degli stessi è essenziale per il piano di gestione della Casa di Riposo. Il tempo di recupero dell'investimento tende a variare notevolmente in funzione di questi parametri. Infatti se da una parte è vero che la scelta del costo a posto letto si basa su aspetti di ordine gestionale/economico del servizio, è anche vero che attraverso detta quota si determina il target di accesso alla struttura e, conseguentemente, dalla medesima dipende anche la fruizione più o meno ampia dei servizi ad essa correlati.

Con il piano di utilizzo si rendono concreti gli obiettivi perseguiti nella realizzazione dei lavori di ristrutturazione della Casa di Riposo. Esso ha valenza annuale. Si tratta di definire la capacità produttiva della struttura, in modo da avere un'idea dell'offerta, dei servizi erogabili e delle modalità di utilizzo della stessa.

Il livello di utilizzo della struttura non è fisso ma subirà variazioni, in particolar modo dal primo periodo di esercizio (inteso come periodo necessario per la realizzazione delle opere) fino a raggiungere il regime e stabilizzarsi con l'andare del tempo in seguito alla messa in funzione del piano primo.
Le voce di ricavo prevista per la Casa di Riposo è sostanzialmente quella dei posti letto.
Seguono le seguenti tabelle riepilogative:

- **Ricavi posti letto casa di riposo**

Anno solare	Anno	nr. Posti letto	% posti letto	Totale posti letto annuo	Tariffa media giornaliera (euro/gg)	% di inflazione su tariffa giornaliera mensile	Ricavo annuo (365 gg/anno)
2019	1	40	90%	36	58,52	0%	€ 768.952,80
2020	2	40	90%	36	58,52	0%	€ 768.952,80
2021	3	52	90%	46,8	56,90	0%	€ 971.965,80
2022	4	52	90%	46,8	56,90	0%	€ 971.965,80
2023	5	52	90%	46,8	56,90	0%	€ 971.965,80
2024	6	52	90%	46,8	56,90	0%	€ 971.965,80
2025	7	52	90%	46,8	57,47	1%	€ 981.685,46
2026	8	52	90%	46,8	57,47	0%	€ 981.685,46
2027	9	52	90%	46,8	57,47	0%	€ 981.685,46
2028	10	52	90%	46,8	57,47	0%	€ 981.685,46
2029	11	52	90%	46,8	57,47	0%	€ 981.685,46
2030	12	52	90%	46,8	57,47	0%	€ 981.685,46
2031	13	52	90%	46,8	58,04	1%	€ 991.502,31
2032	14	52	90%	46,8	58,04	0%	€ 991.502,31
2033	15	52	90%	46,8	58,04	0%	€ 991.502,31
2034	16	52	90%	46,8	58,04	0%	€ 991.502,31
2035	17	52	90%	46,8	58,04	0%	€ 991.502,31
2036	18	52	90%	46,8	58,04	0%	€ 991.502,31
2037	19	52	90%	46,8	58,62	1%	€ 1.001.417,34
2038	20	52	90%	46,8	58,62	0%	€ 1.001.417,34
2039	21	52	90%	46,8	58,62	0%	€ 1.001.417,34
2040	22	52	90%	46,8	58,62	0%	€ 1.001.417,34
2041	23	52	90%	46,8	58,62	0%	€ 1.001.417,34
2042	24	52	90%	46,8	58,62	0%	€ 1.001.417,34
2043	25	52	90%	46,8	59,21	1%	€ 1.011.431,51
2044	26	52	90%	46,8	59,21	0%	€ 1.011.431,51
2045	27	52	90%	46,8	59,21	0%	€ 1.011.431,51
2046	28	52	90%	46,8	59,21	0%	€ 1.011.431,51
2047	29	52	90%	46,8	59,21	0%	€ 1.011.431,51
2048	30	52	90%	46,8	59,21	0%	€ 1.011.431,51
Totale ricavi in 30 anni relativa ai posti letto della casa di riposo							€ 29.341.988,49

Nel calcolo non sono stati inseriti gli eventuali altri ricavi derivanti dall'erogazione di prestazioni extra a favore degli ospiti, aggiuntive rispetto a quelle previste nei Livelli Essenziali di Assistenza. Si sono differenziati i ricavi nei primi due anni (periodo necessario per realizzazione dei lavori e per l'avviamento) dal terzo anno in avanti, ritenuto il primo anno di attività a regime della Casa di Riposo.

c) Determinazione del flusso dei costi

Nell'analisi dei costi sono stati considerati i seguenti oneri:
- c.1 Per la progettazione, la ristrutturazione del piano primo con acquisto arredi, lavori per opere esterne;

- c.3 Per la gestione annuale e manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura.

c.1) costi per la progettazione, ristrutturazione del piano primo con acquisti arredi, lavori opere esterne, accesso mutuo

Di seguito viene riportato in tabelle un riassunto dei costi in oggetto.
L'investimento iniziale, suddiviso in due anni, è dato dalla seguente tabella estratta dal quadro economico dei costi:

Descrizione	Costi (euro)
Progetto di fattibilità – preliminare - definitivo	38.141,36
Progettazione definitiva-esecutiva, Vigili del Fuoco, Direzione Lavori, sicurezza cantiere, collaudo, accatastamento	72.879,07
Realizzazione opere interne, imprevisti 5%	502.452,02
Arredi, imprevisti 5%	44.919,20
Totale progetto, lavori e arredi	**658.391,65**

Si ipotizza che l'investimento di adeguamento della struttura, viene effettuato dal proponente in ragione del 35% e il rimante 65% viene finanziato tramite mutuo presso istituto di credito. La durata del mutuo per il prestito del capitale iniziale è stata ipotizzata per una durata di 30 anni, pari alla durata di gestione della struttura. Il tasso di interesse ipotizzato è pari al 5%. Di seguito viene riportato il flusso degli interessi annuali calcolati con metodo alla francese – rata fissa mensile – su un finanziamento pari a euro 430.000,00 (pari a circa il 65%). Tale interesse costituisce un costo per il proponente.

Anno solare	Anno	Interessi annuali
2019	1	21381,84
2020	2	21057,44
2021	3	20716,50
2022	4	20358,19
2023	5	19981,63
2024	6	19585,90
2025	7	19169,99
2026	8	18732,90
2027	9	18273,54

Anno solare	Anno	Interessi annuali
2028	10	17790,77
2029	11	17283,43
2030	12	16750,23
2031	13	16189,86
2032	14	15600,94
2033	15	15009,03
2034	16	14331,58
2035	17	13647,98
2036	18	12929,57
2037	19	12214,57
2038	20	11381,09
2039	21	10547,19
2040	22	9670,81
2041	23	8749,77
2042	24	7781,84
2043	25	6764,56
2044	26	5731,48
2045	27	4571,91
2046	28	3391,12
2047	29	2150,17
2048	30	845,17
Totale interessi		403041,00

c.2) costi di gestione annuale e manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura

Nell'analisi dei costi di gestione annuale, che sono riassunti nelle seguenti tabelle, sono stati inseriti costi standard di gestione di strutture RSA simili. Al termine dell'elenco dei costi presi in considerazione per la gestione dell'attività e dell'immobile stesso, verrà riportata un tabella riassuntiva.

Determinazione dei costi di gestione:

- **Affitto di locazione annuo:** si è differenziata la proposta di affitto di locazione annuo tra i primi due anni e dal terzo anno in poi. Le proposte di seguito considerate, sono canoni annuali ottenute dalle stime di mercato, considerando che sia i lavori di ampliamento (ed il relativo ammortamento del mutuo) che la manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico della parte proponente.

Proposta di locazione per i primi due anni: si è proposto un canone di locazione annuale in funzione degli effettivi posti letto che verranno utilizzati nei primi due anni. Considerato che attualmente la Casa di Riposo ha una potenzialità di accoglienza di 40 utenti in R.S.A. e che il suo funzionamento e ricavo per i primi due anni si baserà esclusivamente su questi 40 posti RSA in quanto il piano primo del CDI sarà oggetto di ristrutturazione e non potrà essere utilizzato, considerato che in carico al proponente vi sono i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria per la stessa, l'offerta del canone di locazione per i primi due anni risulta essere pari a 2.500,00 euro/anno (duemilacinquecento/00) oltre iva (208,33 euro/mese oltre Iva).

Proposta di locazione dal terzo anno in avanti: dal terzo anno in avanti la casa di riposo ha una potenzialità di accoglienza di 52 posti letto, con spese di ristrutturazione e di acquisto arredi effettuate nel biennio precedente a carico del proponente, oltre alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera struttura. Per quanto sopra riportato, l'offerta dal terzo anno in avanti, tiene in considerazione della potenzialità della struttura e viene identificata in 5.000,00 euro/anno (cinquemila/00) oltre Iva (pari a 416,67 euro/mese oltre Iva).
Anche la locazione sarà soggetta ad un aumento Istat. Si considera che per i primi 5 anni tale aumento è nullo e per i successivi lo stesso sarà pari all'1% annuo. Segue la seguente tabella:

Anno	Locazione annua proposta con aumento Istat (Euro)
1	€ 2.500,00
2	€ 2.500,00
3	€ 5.000,00
4	€ 5.000,00
5	€ 5.000,00
6	€ 5.050,00
7	€ 5.100,50
8	€ 5.151,51
9	€ 5.203,02
10	€ 5.255,05
11	€ 5.307,60
12	€ 5.360,68
13	€ 5.414,28
14	€ 5.468,43
15	€ 5.523,11
16	€ 5.578,34
17	€ 5.634,13
18	€ 5.690,47
19	€ 5.747,37
20	€ 5.804,84
21	€ 5.862,89
22	€ 5.921,52
23	€ 5.980,74
24	€ 6.040,54
25	€ 6.100,95
26	€ 6.161,96
27	€ 6.223,58
28	€ 6.285,82
29	€ 6.348,67
30	€ 6.412,16
Totale locazione in 30 anni	**€ 162.628,16**

Consumi energia elettrica, acqua, gas: sono stati presi in considerazione costi medi relativi alla gestione anno 2017 della struttura oggetto del presente Project Financing.

Acqua: il consumo medio nell'anno 2017 è stato di 80 mc per ogni ospite annuo (per un totale di 3.200 mc circa. Costo dell'acqua 2.07 euro/mc. Si considera un aumento del costo dell'acqua del 2% annuo. Segue tabella:

Anno	Nr. ospiti	Costo unitario acqua (euro/mc)	Aumento annuale (%)	Costo unitario acqua (euro/mc)	Consumo medio per ospite (mc)	Totale consumo annuo (mc)	Costo totale annuo (euro)
1	36	2,07	0%	2,07	80	2880	€ 5.961,60
2	36	2,07	2%	2,11	80	2880	€ 5.961,60
3	46,8	2,11	2%	2,15	80	3744	€ 7.905,08
4	46,8	2,15	2%	2,20	80	3744	€ 8.063,18
5	46,8	2,20	2%	2,24	80	3744	€ 8.224,45
6	46,8	2,24	2%	2,29	80	3744	€ 8.388,94
7	46,8	2,29	2%	2,33	80	3744	€ 8.556,71
8	46,8	2,33	2%	2,38	80	3744	€ 8.727,85
9	46,8	2,38	2%	2,43	80	3744	€ 8.902,41
10	46,8	2,43	2%	2,47	80	3744	€ 9.080,45
11	46,8	2,47	2%	2,52	80	3744	€ 9.262,06
12	46,8	2,52	2%	2,57	80	3744	€ 9.447,30
13	46,8	2,57	2%	2,63	80	3744	€ 9.636,25
14	46,8	2,63	2%	2,68	80	3744	€ 9.828,98
15	46,8	2,68	2%	2,73	80	3744	€ 10.025,55
16	46,8	2,73	2%	2,79	80	3744	€ 10.226,07
17	46,8	2,79	2%	2,84	80	3744	€ 10.430,59
18	46,8	2,84	2%	2,90	80	3744	€ 10.639,20
19	46,8	2,90	2%	2,96	80	3744	€ 10.851,98
20	46,8	2,96	2%	3,02	80	3744	€ 11.069,02
21	46,8	3,02	2%	3,08	80	3744	€ 11.290,40
22	46,8	3,08	2%	3,14	80	3744	€ 11.516,21
23	46,8	3,14	2%	3,20	80	3744	€ 11.746,54
24	46,8	3,20	2%	3,26	80	3744	€ 11.981,47
25	46,8	3,26	2%	3,33	80	3744	€ 12.221,10
26	46,8	3,33	2%	3,40	80	3744	€ 12.465,52
27	46,8	3,40	2%	3,46	80	3744	€ 12.714,83
28	46,8	3,46	2%	3,53	80	3744	€ 12.969,12
29	46,8	3,53	2%	3,60	80	3744	€ 13.228,51
30	46,8	3,60	2%	3,68	80	3744	€ 13.493,08
Totale costi per acqua in 30 anni							**€ 304.816,04**

Energia elettrica: il consumo medio nell'anno 2017 è stato di 3000Kw per ogni ospite (peraltro in linea con strutture simili con i medesimi servizi) per ogni anno con costo dell'energia di 18 cent/Kw. Con il passaggio da 40 a 52 posti letto i costi dell'energia elettrica non aumenteranno proporzionalmente in quanto i consumi principali sono dovuti ai servizi. Quindi si stima che in consumi medi per ogni ospite saranno circa di 2500 Kw/anno. Il costo dell'energia è previsto in aumento del 1% per ogni anno. Segue tabella.

Anno	Nr. ospiti	Costo unitario energia elettrica (euro/Kw)	Aumento annuale	Costo unitario energia elettrica (euro/Kw)	Consumo medio per ospite (Kw)	Totale consumo annuo (Kw)	Costo totale annuo (euro)
1	36	0,184	0%	0,184	3000	108000	€ 19.850,40
2	36	0,184	1%	0,186	3000	108000	€ 19.850,40
3	46,8	0,186	1%	0,187	2500	117000	€ 21.719,65
4	46,8	0,187	1%	0,189	2500	117000	€ 21.936,84
5	46,8	0,189	1%	0,191	2500	117000	€ 22.156,21
6	46,8	0,191	1%	0,193	2500	117000	€ 22.377,77
7	46,8	0,193	1%	0,195	2500	117000	€ 22.601,55
8	46,8	0,195	1%	0,197	2500	117000	€ 22.827,57
9	46,8	0,197	1%	0,199	2500	117000	€ 23.055,84
10	46,8	0,199	1%	0,201	2500	117000	€ 23.286,40
11	46,8	0,201	1%	0,203	2500	117000	€ 23.519,26
12	46,8	0,203	1%	0,205	2500	117000	€ 23.754,46
13	46,8	0,205	1%	0,207	2500	117000	€ 23.992,00
14	46,8	0,207	1%	0,209	2500	117000	€ 24.231,92
15	46,8	0,209	1%	0,211	2500	117000	€ 24.474,24
16	46,8	0,211	1%	0,213	2500	117000	€ 24.718,98
17	46,8	0,213	1%	0,216	2500	117000	€ 24.966,17
18	46,8	0,216	1%	0,218	2500	117000	€ 25.215,83
19	46,8	0,218	1%	0,220	2500	117000	€ 25.467,99
20	46,8	0,220	1%	0,222	2500	117000	€ 25.722,67
21	46,8	0,222	1%	0,224	2500	117000	€ 25.979,90
22	46,8	0,224	1%	0,227	2500	117000	€ 26.239,70
23	46,8	0,227	1%	0,229	2500	117000	€ 26.502,10
24	46,8	0,229	1%	0,231	2500	117000	€ 26.767,12
25	46,8	0,231	1%	0,233	2500	117000	€ 27.034,79
26	46,8	0,233	1%	0,236	2500	117000	€ 27.305,14
27	46,8	0,236	1%	0,238	2500	117000	€ 27.578,19
28	46,8	0,238	1%	0,240	2500	117000	€ 27.853,97
29	46,8	0,240	1%	0,243	2500	117000	€ 28.132,51
30	46,8	0,243	1%	0,245	2500	117000	€ 28.413,83
Totale costi per energia elettrica in 30 anni							**€ 737.533,41**

Gas: il consumo medio nell'anno 2017 per una superfice utile di circa 2200 mq è stato di circa 8,55 euro al metro quadrato. Considerato che a seguito dei lavori di ristrutturazione la superficie utile sarà di mq 2320 questo produrrà un minimo aumento del costo della materia prima. Si differenziano quindi i costi per i primi due anni (con 2200 mq di sup. utile) dai successivi 28 anni di gestione (con 2320 mq di superficie utile). Inoltre si è considerato un aumento medio dell'1% annuo. Segue tabella:

Anno	Sup. utile (mq)	Costo medio unitario gas (euro/mq)	Aumento annuale (%)	Costo unitario gas (euro/mq)	Costo totale annuo (euro)
1	2200	8,55	0%	8,55	€ 18.810,00
2	2200	8,55	1%	8,64	€ 18.998,10
3	2320	8,64	1%	8,72	€ 20.234,70
4	2320	8,72	1%	8,81	€ 20.437,05
5	2320	8,81	1%	8,90	€ 20.641,42
6	2320	8,90	1%	8,99	€ 20.847,84
7	2320	8,99	1%	9,08	€ 21.056,31
8	2320	9,08	1%	9,17	€ 21.266,88
9	2320	9,17	1%	9,26	€ 21.479,55
10	2320	9,26	1%	9,35	€ 21.694,34
11	2320	9,35	1%	9,44	€ 21.911,28
12	2320	9,44	1%	9,54	€ 22.130,40
13	2320	9,54	1%	9,63	€ 22.351,70
14	2320	9,63	1%	9,73	€ 22.575,22
15	2320	9,73	1%	9,83	€ 22.800,97
16	2320	9,83	1%	9,93	€ 23.028,98
17	2320	9,93	1%	10,03	€ 23.259,27
18	2320	10,03	1%	10,13	€ 23.491,86
19	2320	10,13	1%	10,23	€ 23.726,78
20	2320	10,23	1%	10,33	€ 23.964,05
21	2320	10,33	1%	10,43	€ 24.203,69
22	2320	10,43	1%	10,54	€ 24.445,73
23	2320	10,54	1%	10,64	€ 24.690,18
24	2320	10,64	1%	10,75	€ 24.937,09
25	2320	10,75	1%	10,86	€ 25.186,46
26	2320	10,86	1%	10,96	€ 25.438,32
27	2320	10,96	1%	11,07	€ 25.692,70
28	2320	11,07	1%	11,19	€ 25.949,63
29	2320	11,19	1%	11,30	€ 26.209,13
30	2320	11,30	1%	11,41	€ 26.471,22
Totale costi per gas in 30 anni					**€ 687.930,85**

Oneri per Tari (spazzatura): premesso che l'imposta comunale è basata sulla superficie utile, la stessa rimane inalterata anche in seguito ai lavori del piano primo in quanto la superficie utile cambia minimamente; dal calcolo delle tariffe comunali, il costo annuo è di circa 2400 euro/anno. Per i successivi anni viene considerato un aumento del 2% annuo. Segue tabella:

Anno	Tari annuale (euro)	Aumento Tari annuale (%)	Costo totale Tari annuale (euro)
1	€ 2.426,00	0%	€ 2.426,00
2	€ 2.426,00	2%	€ 2.474,52
3	€ 2.474,52	2%	€ 2.524,01
4	€ 2.524,01	2%	€ 2.574,49
5	€ 2.574,49	2%	€ 2.625,98
6	€ 2.625,98	2%	€ 2.678,50
7	€ 2.678,50	2%	€ 2.732,07
8	€ 2.732,07	2%	€ 2.786,71
9	€ 2.786,71	2%	€ 2.842,45
10	€ 2.842,45	2%	€ 2.899,29
11	€ 2.899,29	2%	€ 2.957,28
12	€ 2.957,28	2%	€ 3.016,43
13	€ 3.016,43	2%	€ 3.076,75
14	€ 3.076,75	2%	€ 3.138,29
15	€ 3.138,29	2%	€ 3.201,06
16	€ 3.201,06	2%	€ 3.265,08
17	€ 3.265,08	2%	€ 3.330,38
18	€ 3.330,38	2%	€ 3.396,99
19	€ 3.396,99	2%	€ 3.464,93
20	€ 3.464,93	2%	€ 3.534,22
21	€ 3.534,22	2%	€ 3.604,91
22	€ 3.604,91	2%	€ 3.677,01
23	€ 3.677,01	2%	€ 3.750,55
24	€ 3.750,55	2%	€ 3.825,56
25	€ 3.825,56	2%	€ 3.902,07
26	€ 3.902,07	2%	€ 3.980,11
27	€ 3.980,11	2%	€ 4.059,71
28	€ 4.059,71	2%	€ 4.140,91
29	€ 4.140,91	2%	€ 4.223,72
30	€ 4.223,72	2%	€ 4.308,20
Totale costi per Tari in 30 anni			**€ 98.418,16**

- **Linea telefonica e linea dati:** costi relativi ai consumi telefonici e linea dati. Si considera un costo di euro **1.500 euro/anno.**

- **Polizze R.C. immobile e attività RSA:** da preventivi di mercato, per strutture simili il costo di assicurazione per responsabilità civile, incendio dello stabile, furto, è di circa **3.800,00 euro/anno.**

- **Amministrativi esterni:** si intendono costi per consulenze del lavoro, costi per consulenze fiscali, costi per cause giudiziarie, costi per RSPP etc. Viene considerato un costo medio annuo per tutta la durata della gestione pari a **32.000 euro/anno.**

Quest'ultime spesa vengono accorpate in unica voce definita **"Servizi Vari".** Si considera che gli stessi subiscano un aumento annuo pari al 1%. Segue tabella:

Anno	Servizi vari (annuale)	Aumento servizi vari annuale (%)	Costo totale servizi vari annuale (euro)
1	€ 10.300,00	0%	€ 37.300,00
2	€ 37.300,00	1%	€ 37.673,00
3	€ 37.673,00	1%	€ 38.049,73
4	€ 38.049,73	1%	€ 38.430,23
5	€ 38.430,23	1%	€ 38.814,53
6	€ 38.814,53	1%	€ 39.202,67
7	€ 39.202,67	1%	€ 39.594,70
8	€ 39.594,70	1%	€ 39.990,65
9	€ 39.990,65	1%	€ 40.390,56
10	€ 40.390,56	1%	€ 40.794,46
11	€ 40.794,46	1%	€ 41.202,41
12	€ 41.202,41	1%	€ 41.614,43
13	€ 41.614,43	1%	€ 42.030,57
14	€ 42.030,57	1%	€ 42.450,88
15	€ 42.450,88	1%	€ 42.875,39
16	€ 42.875,39	1%	€ 43.304,14
17	€ 43.304,14	1%	€ 43.737,18
18	€ 43.737,18	1%	€ 44.174,56
19	€ 44.174,56	1%	€ 44.616,30
20	€ 44.616,30	1%	€ 45.062,46
21	€ 45.062,46	1%	€ 45.513,09
22	€ 45.513,09	1%	€ 45.968,22
23	€ 45.968,22	1%	€ 46.427,90
24	€ 46.427,90	1%	€ 46.892,18
25	€ 46.892,18	1%	€ 47.361,10
26	€ 47.361,10	1%	€ 47.834,71
27	€ 47.834,71	1%	€ 48.313,06
28	€ 48.313,06	1%	€ 48.796,19
29	€ 48.796,19	1%	€ 49.284,15
30	€ 49.284,15	1%	€ 49.776,99
Totale costi vari in 30 anni			**€ 1.297.476,45**

Costo del personale: nella tabella che segue si sono ipotizzate le forze lavoro necessarie per la corretta gestione della struttura, in funzione delle figure professionali richieste dalla norma di riferimento. Le stesse sono distinte in riferimento alla gestione dei primi due anni (con 40 posti letto) e a partire dal terzo anno in poi (con 52 posti letto).
Per i primi due anni non si considera aumento degli stipendi, inflazione nulla.
Ogni 5 anni si considera un aumento degli stipendi del 2% (revisione dei contratti collettivi). Il calcolo viene effettuato sul totale complessivo di ogni anno. Segue la seguente tabella:

Anno	Costo complessivo annuo del personale	Aumento annuale (%)	Costo complessivo annuo del personale con aumento
1	€ 517.240,50	0%	€ 517.240,50
2	€ 517.240,50	0%	€ 517.240,50
3	€ 622.725,50	0%	€ 622.725,50
4	€ 622.725,50	0%	€ 622.725,50
5	€ 622.725,50	0%	€ 622.725,50
6	€ 622.725,50	2%	€ 635.180,01
7	€ 635.180,01	0%	€ 635.180,01
8	€ 635.180,01	0%	€ 635.180,01
9	€ 635.180,01	0%	€ 635.180,01
10	€ 635.180,01	2%	€ 647.883,61
11	€ 647.883,61	0%	€ 647.883,61
12	€ 647.883,61	0%	€ 647.883,61
13	€ 647.883,61	0%	€ 647.883,61
14	€ 647.883,61	0%	€ 647.883,61
15	€ 647.883,61	2%	€ 660.841,28
16	€ 660.841,28	0%	€ 660.841,28
17	€ 660.841,28	0%	€ 660.841,28
18	€ 660.841,28	0%	€ 660.841,28
19	€ 660.841,28	0%	€ 660.841,28
20	€ 660.841,28	2%	€ 674.058,11
21	€ 674.058,11	0%	€ 674.058,11
22	€ 674.058,11	0%	€ 674.058,11
23	€ 674.058,11	0%	€ 674.058,11
24	€ 674.058,11	0%	€ 674.058,11
25	€ 674.058,11	2%	€ 687.539,27
26	€ 687.539,27	0%	€ 687.539,27
27	€ 687.539,27	0%	€ 687.539,27
28	€ 687.539,27	0%	€ 687.539,27
29	€ 687.539,27	0%	€ 687.539,27
30	€ 687.539,27	2%	€ 701.290,06
Totale costi per stipendi in 30 anni			**€ 19.496.278,95**

- **costo alimenti:** il costo dei pasti degli ospiti nella RSA si basa su una somministrazione di nr. 2 pasti giornalieri e della colazione per ogni posto letto. E' stato previsto un costo per i soli alimenti di 5,73 euro al giorno per ogni ospite.
Per i primi cinque anni non viene considerato alcun aumento. Per gli anni successivi viene considerata una inflazione dell'1% annua. Segue tabella.

Tabella costi per pasti in RSA:

Anno solare	Anno	Nr. posti letto	Inflazione	Costo singolo pasto per P.L. compresa inflazione (euro/pasto)	Costo annuo (euro)
2019	1	36	0%	€ 5,73	€ 75.292,20
2020	2	36	0%	€ 5,73	€ 75.292,20
2021	3	46,8	0%	€ 5,33	€ 91.047,06
2022	4	46,8	0%	€ 5,33	€ 91.047,06
2023	5	46,8	0%	€ 5,33	€ 91.047,06
2024	6	46,8	1%	€ 5,38	€ 91.957,53
2025	7	46,8	1%	€ 5,43	€ 92.820,17
2026	8	46,8	1%	€ 5,48	€ 93.682,81
2027	9	46,8	1%	€ 5,53	€ 94.545,45
2028	10	46,8	1%	€ 5,59	€ 95.408,09
2029	11	46,8	1%	€ 5,65	€ 96.443,26
2030	12	46,8	1%	€ 5,71	€ 97.478,43
2031	13	46,8	1%	€ 5,77	€ 98.513,60
2032	14	46,8	1%	€ 5,83	€ 99.548,77
2033	15	46,8	1%	€ 5,89	€ 100.583,94
2034	16	46,8	1%	€ 5,95	€ 101.619,11
2035	17	46,8	1%	€ 6,01	€ 102.654,28
2036	18	46,8	1%	€ 6,07	€ 103.689,45
2037	19	46,8	1%	€ 6,13	€ 104.724,62
2038	20	46,8	1%	€ 6,19	€ 105.759,79
2039	21	46,8	1%	€ 6,25	€ 106.794,96
2040	22	46,8	1%	€ 6,31	€ 107.830,13
2041	23	46,8	1%	€ 6,37	€ 108.865,29
2042	24	46,8	1%	€ 6,43	€ 109.900,46
2043	25	46,8	1%	€ 6,49	€ 110.935,63
2044	26	46,8	1%	€ 6,55	€ 111.970,80
2045	27	46,8	1%	€ 6,62	€ 113.005,97
2046	28	46,8	1%	€ 6,69	€ 114.213,67
2047	29	46,8	1%	€ 6,76	€ 115.421,37
2048	30	46,8	1%	€ 6,83	€ 116.629,06
Totale costi per pasti in RSA in 30 anni					**€ 3.018.722,24**

Costi per manutenzione ordinaria e straordinaria: spese a carico del proponente. Solitamente si prevede che dopo il decimo anno di uso di una struttura sanitaria simile di nuova costruzione, la stessa necessiti di interventi manutentivi oltre a quelli obbligatori che vengono effettuati annualmente su impianti. Ciò determinerà un costo per l'esercizio e la gestione della struttura. Tale costo è stato assunto pari all' 1,43% circa del costo della realizzazione dell'immobile (pari a euro 2.100.000).

In generale i costi di manutenzione ordinaria comprendono:
-spese di manutenzione e controllo annuale dei due ascensori, verifiche periodiche;
-spese per manutenzione area verde compreso relative attrezzature utilizzate, nuovi acquisti di piante ornamentali;
- manutenzione impianto elettrico, sostituzione corpi illuminanti, controlli di ogni genere;
- manutenzione e controllo periodico della caldaia, costi del terzo responsabile;
- manutenzione idranti, estintori, porte REI, dispositivi antincendio, spese per rinnovo CPI;
- manutenzione ordinaria delle attrezzature interne ed arredi;
- spese per disinfestazione e relativo materiale;

In generale i costi di manutenzione straordinaria possono comprendere:
- spese per il rinnovo degli arredi interni e delle attrezzature di fisioterapia, e cucina; si prevede che in trent'anni di gestione ci sia negli anni un rinnovo totale degli arredi e attrezzature
- spese per sostituzione caldaia e impiantistica di riferimento;
- spese per tinteggiatura esterna ed interna dell'immobile;
- spese per ripristino di intonaci, rivestimenti esterni che si degradano nel tempo;
- spese di rinnovo di impiantistica termo – idraulica, elettrica e di servizio;
- spese di manutenzione su infissi, sostituzione parziale degli stessi;
- spese di manutenzione del manto di copertura, pavimenti interni ed esterni;
- spese di manutenzione all'impianto fognario e acquedotto;
- spese di installazione di nuovi impianti tecnologici;
- spese di adeguamento alle nuove norme in vigore su impiantistica e antincendio;
- spese di modifiche di tramezzi interni e nuove aperture per la realizzazione di locali e spazi diversi;

Si considera che tali costi non subiscano incrementi dovuti all'inflazione per i primi cinque anni. Per i successivi i costi sono considerati con un aumento dell'1% annuo.
Segue tabella:

Anno solare	Anno	Costo manutenzione ordinaria e straordinaria compreso aumento (euro)
2019	1	€ 30.000,00
2020	2	€ 30.000,00
2021	3	€ 30.000,00
2022	4	€ 30.000,00
2023	5	€ 30.000,00
2024	6	€ 30.300,00
2025	7	€ 30.603,00
2026	8	€ 30.909,03
2027	9	€ 31.218,12
2028	10	€ 31.530,30
2029	11	€ 31.845,60
2030	12	€ 32.164,06
2031	13	€ 32.485,70
2032	14	€ 32.810,56
2033	15	€ 33.138,66
2034	16	€ 33.470,05
2035	17	€ 33.804,75
2036	18	€ 34.142,80
2037	19	€ 34.484,23
2038	20	€ 34.829,07
2039	21	€ 35.177,36
2040	22	€ 35.529,13
2041	23	€ 35.884,42
2042	24	€ 36.243,27
2043	25	€ 36.605,70
2044	26	€ 36.971,76
2045	27	€ 37.341,48
2046	28	€ 37.714,89
2047	29	€ 38.092,04
2048	30	€ 38.472,96
Totale costi manutenzioni in 30 anni		**€ 1.005.768,94**

Ammortamento dei lavori: l'ammortamento sul costo dei lavori di ristrutturazione e dell'acquisto degli arredi viene considerato in dieci anni, pari ad una quota annua di **658.391,65/10 = 65.839,16 euro.**

Imposizione fiscale: Le imposizioni dirette della Cooperativa Sociale considerate annualmente sono state calcolate attraverso una aliquota media annua considerando i relativi ricavi e costi (compreso quote di ammortamento dei lavori e dell'acquisto arredi). Nelle tabelle di riepilogo generale è riportata la voce "Imposizione fiscale" laddove sull'utile annuale viene applicata una percentuale presunta corrispondente all'imposizione fiscale annuale.

d) Gli indicatori di redditività

Gli indicatori di redditività utilizzati per la valutazione di convenienza economico-fianziaria del progetto sono:

d.1) il VAN: Valore Attuale Netto;
d.2) il TIR: Tasso Interno di Rendimento;
d.3) il PBP: Pay Back Period;

d.1) Il Valore Attuale Netto: uno dei metodi che viene maggiormente utilizzato nelle aziende per la valutazione degli investimenti è quello del VAN (Valore Attuale Netto), in inglese Net Present Value. Il criterio di valutazione non utilizza i rendimenti contabili ma i flussi di cassa. Si tratta della somma algebrica delle entrate e delle uscite attualizzate attraverso l'utilizzo di un tasso di attualizzazione di riferimento. La somma dei flussi di cassa attualizzati è chiamato Valore Attuale. Il progetto è attendibile quanto più il VAN (che è la differenza tra l'investimento iniziale e la somma dei flussi di cassa attualizzati al periodo di durata dell'investimento) rileva un valore maggiore di zero. L'investimento proposto genera un VAN pari a € 55.647 con l'applicazione di un tasso di sconto dello 0.05.
L'investimento è quindi sostenibile da un punto di vista finanziario se il suo TIR (Tasso Interno di Rendimento) è maggiore o uguale al costo opportunità dell'investimento e cioè se il tasso di interesse che viene generato dall'investimento attraverso i flussi di cassa è maggiore o uguale al tasso di interesse medio di investimenti di simile rischiosità. È fondamentale, quindi, individuare il tasso di sconto che costituisce il costo opportunità di investire nel progetto piuttosto che nel mercato finanziario. Esso deve quindi rappresentare il tasso di interesse medio di investimenti di pari rischio. Nel nostro caso il costo opportunità individuato è pari al 2,49% (fonte: Commissione Europea – Competition - State Aid Control, dicembre 2012) che è la media dei tassi di sconto calcolati dalla Commissione Europea per il settore sanitario italiano per il periodo 01.01.2011 – 31.12.2012, più 100 punti base.

5. Scelta del tasso di attualizzazione

Nel calcolo del PSC è fondamentale la scelta del tasso di sconto da utilizzare per l'attualizzazione dei flussi di cassa.
Detto *s* il fattore di sconto, *r* il tasso di attualizzazione ed *n* il numero di anni del periodo di ammortamento, il fattore di sconto per l'anno *t* è pari a:

$$St = \frac{1}{(1+r)t} con\ 0 \leq t \leq n$$

La Commissione Europea ha indicato nel 2003 attraverso la "Guida all'analisi costi benefici dei progetti di investimento" un valore del tasso di sconto *r* compreso tra il 3% e il 5,5%.
In Italia la Conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province autonome nella "Guida per la certificazione da parte dei Nuclei regionali di valutazione e verifica degli investimenti pubblici" ha indicato un tasso di sconto per i flussi di cassa degli investimenti pubblici pari al 5%.
Sempre in Italia potrebbe essere possibile l'utilizzo come tasso di sconto, del saggio applicato dalla Cassa Depositi e Prestiti ai finanziamenti concessi.
L'esperienza di altri Paesi relativa alla scelta del tasso di sconto da applicare ai flussi di cassa mostra come, ad esempio, nel Regno Unito sia stata redatta una guida in cui, a seconda del periodo di durata del progetto i tassi di sconto da applicare possano variare dall'1% al 3,5%. Anche negli Stati Uniti le strutture del governo federale devono tener conto, nella valutazione economica dei progetti, di quanto stabilito nella *Circular* n. A-94 curata dall'Office Management and Budget.

Una volta scelto il tasso di sconto da applicare ai flussi di cassa del ciclo di vita dell'intervento, può rendersi necessario aggiustare il tasso di sconto prescelto con il valore del tasso atteso di inflazione (questo nel caso in cui i flussi di cassa siano espressi in termini nominali).

d.2) Tasso interno di rendimento (TIR o, nella notazione inglese, IRR - Internal rate of return): individuazione del tasso di attualizzazione che azzera algebricamente le entrate ed uscite associate al progetto e separa gli intervalli di tassi che fanno ritenere l'operazione conveniente, da intervalli per i quali l'operazione è svantaggiosa, confrontando il tasso individuato con un tasso di confronto.

Il progetto sviluppato nel corso dei 30 anni di concessione/gestione richiesta, sviluppa flussi e margini sufficienti a generare un TIR pari al 0,63%;

d.3) Il Pay Back Period (Periodo di recupero) è un metodo che viene frequentemente utilizzato dalle aziende per la sua semplicità di calcolo; esso consente di calcolare il tempo entro il quale il capitale investito nell'acquisto di un fattore produttivo a medio-lungo ciclo di utilizzo viene recuperato attraverso i flussi finanziari netti generati (flussi di cassa); tra investimenti alternativi, si sceglierà quello con un "periodo di recupero" più breve, in quanto da tale momento in poi, il bene strumentale contribuirà alla formazione di utili lordi. Il PBP è solo un indicatore di rischio (esposizione temporale) e non un indicatore di rendimento. Nel caso in esame il "Pay Back Period - PBP" per il recupero dell'investimento iniziale di euro 658.391,65 (escluso Iva), corrispondente all'esborso per la ristrutturazione e per la fornitura degli arredi inizierebbe dal 2019, ipotizzando che la società dovesse solamente restituire l'investimento senza generare alcun utile. Ciò significa che in un'ottica di piano finanziario di durata trentennale il progetto dovrebbe riuscire a restituire interamente il recupero dell'investimento garantendo un utile proporzionato alla tipologia di attività.

3.0 Valutazione e conclusioni sulla Sostenibilità Finanziaria

Non tutti gli investimenti economicamente convenienti risultano poi fattibili dal punto di vista finanziario. Con l'espressione sostenibilità finanziaria si intende fare riferimento alla capacità di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti ed una adeguata redditività per gli azionisti. *Dall'analisi degli indici seguenti si evince che la struttura con soli 40 posti letto non ha un utile, mentre in seguito alla realizzazione dell'intervento l'investimento è ben strutturato e vi è un corretto equilibrio tra le fonti interne ed esterne al progetto.*

Dall'analisi fin qui svolta appare evidente che la realizzazione dell'opera è remunerativa, a partire dal primo anno in poi qualora la stessa abbia una media di 46,8 posti letto annuali. Questa considerazione nasce dal fatto che gli indici sviluppati rappresentano un'ipotesi ben strutturata sia a livello bancario che di remunerazione dell'Equity, costituito da capitale proprio. Da un'analisi compiuta sul territorio è emerso che vi sono altre strutture similari ubicate nei comuni limitrofi che svolgono lo stesso servizio a prezzi simili a quelli ipotizzati e registrano il tutto esaurito quasi durante l'intero anno solare. La considerazione del 90% dell'occupazione dei posti letto durante i 28 anni di gestione dovrebbe colmare il gap relativo all'avviamento iniziale dell'attività.

La conclusione del presente studio ha messo in evidenza come la realizzazione e la gestione della struttura con il contributo dei capitali privati determini una remuneratività dell'iniziativa, garantendo nel contempo un servizio sociale all'intera collettività quattordiese.

Per quanto detto fino ad ora, si ritiene che l'intervento di project financing così come valutato nella durata di 30 anni con la presente relazione finanziaria ed economica, sia fattibile entro i termini previsti e garantisce all'investitore una rimuneratività distribuita nel tempo.

Alessandria, 05/11/2018

ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI - TRIBUNALI DI ALESSANDRIA ACQUI TERME - TORTONA
DOTT. BRUNO BARBISO

I professionisti incaricati:

UGO QUATTROCCOLO
N° 3428
Ordine degli Architetti - Torino

REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COMUNE DI QUATTORDIO

CASA DI RIPOSO OPERA GARAVELLI - ROVEDA - PETTAZZI

largo S.G.B. Cottolengo n.1 -15028 Quattordio (AL)

AMPLIAMENTO

PROGETTO DEFINITIVO - FINANZA DI PROGETTO

(ai sensi dell'art. 183 e segg. del D.Lgs 50/2016, art. 23 comma 2 D.Lgs 50/2016, art. 17 D.P.R. 207/2010)

proponente

Cooperativa Sociale Bios
Società Cooperativa Sociale Onlus
Piazza G. Ambrosoli 5 - 15121 Alessandria (AL)
P. IVA 015619690064

Cooperativa Soc. BIOS
Società Cooperativa Sociale ONLUS
P.zza G. Ambrosoli, 5
15121 ALESSANDRIA
C.F. e P. IVA 01561690064

proprietà dell'immobile

Comune di Quattordio
via Cavalieri 13 - 15028 Quattordio (AL)

progettisti

Dott. Bruno PARADISO
Piazza G. Ambrosoli 5 - 15121 Alessandria
Ordine Dottori Commercialisti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona - n.81

ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI - TRIBUNALI DI ALESSANDRIA ACQUI TERME - TORTONA
DOTT. BRUNO PARADISO N. 81

studio associato
FRATERNALI - QUATTROCCOLO
architetti
Via G. Piazzi 17 - 10129 Torino

UGO QUATTROCCOLO
N° 3428
Ordine degli Architetti - Torino

strutture:
Dott. Ing. Roberto BARTOLOZZI
C.so Moncalieri 57 - 10133 Torino

impianti termomeccanici:
Dott. Ing. Pasquale Maturazzo
Via dei Giardini 3 - 10023 Chieri (TO)

Impianti elettrici:
Studio Tecnico Marcon
C.so C. G. Allamano, 40 int. 11/c - 10136 - Torino

progetto:

sigla:
11

oggetto:
Tabella di calcolo del Piano economico e finanziario

scala:
-

data emissione: Giugno 2018
aggiornamento: Rev1 - Novembre 2018

LEGENDA ALLA PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO
SVILUPPATO PER UN PERIODO DI 30 ANNI
INERENTE A UN INTERVENTO COSTRUTTIVO DI UNA RSA 12 P.L.

Importo presunto dell'intervento edilizio esclusi gli arredi € 658.391,65 (€ 54.865,97 x 12 p.l.).

Il Piano è stato sviluppato con i seguenti criteri:
1) COSTO DELL'INTERVENTO:

costo costruzione	€	502.452,02
Oneri professionisti	€	111.020,43
Totale Intervento Edilizio	**€**	**613.472,45**
Arredi =	€	44.919,20
Totale Intervento	**€**	**658.391,65**

Inizio lavori Gennaio 2019 - fine lavori Dicembre 2020;

2) - ricavi presunti annui = base di riferimento Rsa La Rocca di Quattordio

COSTI:
1) base di riferimento Rsa La Rocca di Quattordio

2) ipotesi di rata di ammortamento del mutuo a tasso variabile:
- Mutuo ordinario 120 rate trimestrali per 30 anni a tasso variabile 5,0% - capitale da ammortizzare € 430.000 (vedi tabella)

4) Ammortamento Ampliamento ed Arredi in 10 anni

6) Ires Esente e Irap 1,90%

7) Risorse proprie € 215.949,43

Ristrutturazione La Rocca di Quattordio

SITUAZIONE PATRIMONIALE

IMMOBILIZZAZIONI	**658.391,65**	**0,00**	**658.391,65**
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0,00	0,00	0,00
Costi di impianto	0,00	0,00	0,00
Costi di fusione			0,00
Avviamento	0,00	0,00	0,00
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	658.391,65	0,00	658.391,65
Fabbricati e terreni strumentali	0,00		0,00
Ampliamento + Arredi	658.391,65		658.391,65
Macchinari ed impianti	0,00		0,00
Attrezzature varie	0,00		0,00
Attrezz. comm ed ind.	0,00		0,00
Macchine elettr. d'ufficio	0,00		0,00
Arredamenti	0,00		0,00
Allestimeti Chiesa	0,00		0,00
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0,00	0,00	0,00
Partecip. in imprese controllate	0,00	0,00	0,00
ATTIVO CIRCOLANTE	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CREDITI	0,00	0,00	0,00
Iva c/acquisti	0,00	0,00	0,00
Erario c/rit. su c/c	0,00	0,00	0,00
LIQUIDITA'	0,00	0,00	0,00
Cassa di risparmio di Alessandria	0,00	0,00	0,00
TOTALE ATTIVO	**658.391,65**	**0,00**	**658.391,65**

PATRIMONIO NETTO	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Capitale sociale	0,00	0,00	0,00
FONDI PER RISCHI ED ONERI	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	**0,00**	**0,00**	**0,00**
DEBITI	**658.391,65**	**0,00**	**658.391,65**
BANCA	430.000,00	0,00	430.000,00
EQUITY	228.391,65	0,00	228.391,65
ALTRI (Finpiemonte)	0,00	0,00	0,00
TOTALE PASSIVO	**658.391,65**	**0,00**	**658.391,65**

CONTI D'ORDINE	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Fideiussioni ricevute da terzi	0,00	0,00	0,00

PIANO ECONOMICO PREVISIONALE

Ristrutturazione La Rocca di Quattordio

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
VALORE DELLA PRODUZIONE		**768.952,80**	**768.952,80**	**971.965,80**	**971.965,80**	**971.965,80**	**971.965,80**	**981.685,46**	**981.685,46**	**981.685,46**
Ricavi di esercizio		768.952,80	768.952,80	971.965,80	971.965,80	971.965,80	971.965,80	981.685,46	981.685,46	981.685,46
Rette RSA		768.952,80	768.952,80	971.965,80	971.965,80	971.965,80	971.965,80	981.685,46	981.685,46	981.685,46
COSTO DELLA PRODUZIONE		**709.380,70**	**709.990,32**	**905.044,90**	**906.053,52**	**907.074,31**	**921.822,42**	**924.141,13**	**926.485,24**	**928.799,31**
Costi per servizi		706.954,70	707.515,80	836.681,72	837.639,86	838.609,17	853.304,76	855.569,90	857.859,36	860.173,43
Locazione		2.500,00	2.500,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.050,00	5.100,50	5.151,51	5.203,02
Consumo Acqua		5.961,60	5.961,60	7.905,08	8.063,18	8.224,45	8.388,93	8.556,71	8.727,85	8.902,40
Consumo Energia Elettrica		19.850,40	19.850,40	21.719,65	21.936,85	22.156,21	22.377,78	22.601,55	22.827,57	23.055,85
Consumo Gas		18.810,00	18.998,10	20.234,70	20.437,05	20.641,42	20.847,83	21.056,31	21.266,87	21.479,54
Polizze RC - Telefonia - Amministrativi Esterni		37.300,00	37.673,00	38.049,73	38.430,23	38.814,53	39.202,67	39.594,70	39.990,65	40.390,56
Costo del Personale		517.240,50	517.240,50	622.725,50	622.725,50	622.725,50	635.180,01	635.180,01	635.180,01	635.180,01
Costo Pasti R.S.A.		75.292,20	75.292,20	91.047,06	91.047,06	91.047,06	91.957,53	92.877,11	93.805,88	94.743,94
Costi Manutenzione Ordinaria e Straordinaria		30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.300,00	30.603,00	30.909,03	31.218,12
Altri costi		2.426,00	2.474,52	2.524,01	2.574,49	2.625,98	2.678,50	2.732,07	2.786,71	2.786,71
Camera di commercio e varie		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imu e Tasi		2.426,00	2.474,52	2.524,01	2.574,49	2.625,98	2.678,50	2.732,07	2.786,71	2.786,71
Costi C.d.a.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Compenso Cda		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quote di ammortamento		0,00	0,00	65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17
Quota amm. Costituz. ed Imp.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quota amm. Costi Fusione		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quota amm. Avviamento		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quota amm. Fabbricati		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quota amm. Ampliamento + Arredi		0,00	0,00	65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17
Quota amm. Macch. e Impianti		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quota amm. Arredamento		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quota amm. Allest. Chiesa		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REDDITO OPERATIVO		**59.572,10**	**58.962,48**	**66.920,90**	**65.912,28**	**64.891,49**	**50.143,38**	**57.544,33**	**55.200,22**	**52.886,15**
ONERI E PROVENTI FINANZIARI		**-21.381,84**	**-21.057,44**	**-20.716,50**	**-20.358,19**	**-19.981,53**	**-19.585,90**	**-19.169,99**	**-18.732,90**	**-18.273,54**
Oneri finanz. da mutuo ipot. € 430.000		-21.381,84	-21.057,44	-20.716,50	-20.358,19	-19.981,53	-19.585,90	-19.169,99	-18.732,90	-18.273,54
Oneri per copertura tasso		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ONERI E PROVENTI STRAORDINARI		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
REDDITO PRE TAX		**38.190,26**	**37.905,04**	**46.204,40**	**45.554,09**	**44.909,96**	**30.557,48**	**38.374,34**	**36.467,32**	**34.612,61**
IMPOSTE E TASSE DI ESERCIZIO		**-725,61**	**-720,20**	**-877,88**	**-865,53**	**-853,29**	**-580,59**	**-729,11**	**-692,88**	**-657,64**
REDDITO NETTO		**37.464,65**	**37.184,84**	**45.326,52**	**44.688,56**	**44.056,67**	**29.976,88**	**37.645,23**	**35.774,44**	**33.954,97**
REDDITO NETTO CUMULATO		**37.464,65**	**74.649,49**	**119.976,01**	**164.664,57**	**208.721,24**	**238.698,13**	**276.343,35**	**312.117,79**	**346.072,76**

TASSO	5%									
INVESTIMENTO	-658.392									
UTILE		37.465	37.185	45.327	44.689	44.057	29.977	37.645	35.774	33.955
VAN	-658.392	35.681	33.728	39.155	36.765	34.520	22.369	26.754	24.214	21.888

VAN	55.647
TIR	0,63%

Ristrutturazione La Rocca di Quattordio

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
981.685,46	**981.685,46**	**981.685,46**	**991.502,31**	**991.502,31**	**991.502,31**	**991.502,31**	**991.502,31**	**991.502,31**	**1.001.417,34**	**1.001.417,34**	**1.001.417,34**	**1.001.417,34**
981.685,46	981.685,46	981.685,46	991.502,31	991.502,31	991.502,31	991.502,31	991.502,31	991.502,31	1.001.417,34	1.001.417,34	1.001.417,34	1.001.417,34
981.685,46	981.685,46	981.685,46	991.502,31	991.502,31	991.502,31	991.502,31	991.502,31	991.502,31	1.001.417,34	1.001.417,34	1.001.417,34	1.001.417,34
943.841,87	**946.206,00**	**948.595,58**	**885.171,75**	**887.613,13**	**903.038,52**	**905.532,88**	**908.054,19**	**910.602,76**	**913.178,90**	**928.999,75**	**931.631,99**	**934.292,77**
875.215,99	877.580,12	879.969,71	882.385,04	884.826,42	900.251,81	902.746,17	905.267,48	907.816,04	910.392,18	926.213,04	928.845,28	931.506,05
5.255,05	5.307,60	5.360,68	5.414,28	5.468,43	5.523,11	5.578,34	5.634,13	5.690,47	5.747,37	5.804,84	5.862,89	5.921,52
9.080,45	9.262,06	9.447,30	9.636,25	9.828,97	10.025,55	10.226,06	10.430,59	10.639,20	10.851,98	11.069,02	11.290,40	11.516,21
23.286,40	23.519,27	23.754,46	23.992,01	24.231,93	24.474,25	24.718,99	24.966,18	25.215,84	25.468,00	25.722,68	25.979,90	26.239,70
21.694,34	21.911,28	22.130,39	22.351,70	22.575,21	22.800,97	23.028,98	23.259,27	23.491,86	23.726,78	23.964,04	24.203,69	24.445,72
40.794,46	41.202,41	41.614,43	42.030,57	42.450,88	42.875,39	43.304,14	43.737,18	44.174,56	44.616,30	45.062,46	45.513,09	45.968,22
647.883,61	647.883,61	647.883,61	647.883,61	647.883,61	660.841,28	660.841,28	660.841,28	660.841,28	660.841,28	674.058,11	674.058,11	674.058,11
95.691,38	96.648,29	97.614,77	98.590,92	99.576,83	100.572,60	101.578,32	102.594,11	103.620,05	104.656,25	105.702,81	106.759,84	107.827,44
31.530,30	31.845,60	32.164,06	32.485,70	32.810,56	33.138,66	33.470,05	33.804,75	34.142,80	34.484,23	34.829,07	35.177,36	35.529,13
2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65.839,17	65.839,17	65.839,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65.839,17	65.839,17	65.839,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37.843,59	**35.479,46**	**33.089,88**	**106.330,56**	**103.889,18**	**88.463,79**	**85.969,43**	**83.448,12**	**80.899,56**	**88.238,44**	**72.417,59**	**69.785,35**	**67.124,57**
-17.790,77	**-17.283,43**	**-16.750,23**	**-16.189,86**	**-15.600,94**	**-14.982,03**	**-14.331,58**	**-13.647,98**	**-12.929,57**	**-12.174,57**	**-11.381,09**	**-10.547,19**	**-9.670,81**
-17.790,77	-17.283,43	-16.750,23	-16.189,86	-15.600,94	-14.982,03	-14.331,58	-13.647,98	-12.929,57	-12.174,57	-11.381,09	-10.547,19	-9.670,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
20.052,82	**18.196,03**	**16.339,65**	**90.140,70**	**88.288,24**	**73.481,76**	**71.637,85**	**69.800,14**	**67.969,99**	**76.063,87**	**61.036,50**	**59.238,16**	**57.453,76**
-381,00	**-345,72**	**-310,45**	**-1.712,67**	**-1.677,48**	**-1.396,15**	**-1.361,12**	**-1.326,20**	**-1.291,43**	**-1.445,21**	**-1.159,69**	**-1.125,52**	**-1.091,62**
19.671,82	**17.850,31**	**16.029,19**	**88.428,03**	**86.610,77**	**72.085,61**	**70.276,73**	**68.473,94**	**66.678,56**	**74.618,66**	**59.876,80**	**58.112,63**	**56.362,14**
365.744,58	**383.594,89**	**399.624,08**	**488.052,11**	**574.662,87**	**646.748,49**	**717.025,22**	**785.499,16**	**852.177,72**	**926.796,38**	**986.673,18**	**1.044.785,81**	**1.101.147,95**
19.672	17.850	16.029	88.428	86.611	72.086	70.277	68.474	66.679	74.619	59.877	58.113	56.362
12.077	10.437	8.926	46.895	43.744	34.674	32.195	29.875	27.706	29.529	22.567	20.859	19.267

Ristrutturazione La Rocca di Quattordio

23	24	25	26	27	28	29	30	
2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	TOT
1.001.417,34	**1.001.417,34**	**1.011.431,51**	**1.011.431,51**	**1.011.431,51**	**1.011.431,51**	**1.011.431,51**	**1.011.431,51**	
1.001.417,34	1.001.417,34	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51	29.341.988
1.001.417,34	1.001.417,34	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51	
936.982,41	**939.701,25**	**955.930,79**	**958.709,05**	**961.517,53**	**964.356,60**	**967.226,59**	**983.878,67**	27.453.855
934.195,70	936.914,54	953.144,08	955.922,34	958.730,82	961.569,89	964.439,88	981.091,96	
5.980,74	6.040,54	6.100,95	6.161,96	6.223,58	6.285,82	6.348,67	6.412,16	
11.746,53	11.981,46	12.221,09	12.465,51	12.714,83	12.969,12	13.228,50	13.493,07	
26.502,10	26.767,12	27.034,79	27.305,14	27.578,19	27.853,97	28.132,51	28.413,84	
24.690,18	24.937,08	25.186,45	25.438,32	25.692,70	25.949,63	26.209,12	26.471,21	
46.427,90	46.892,18	47.361,10	47.834,71	48.313,06	48.796,19	49.284,15	49.776,99	
674.058,11	674.058,11	687.539,27	687.539,27	687.539,27	687.539,27	687.539,27	701.290,06	
108.905,71	109.994,77	111.094,72	112.205,66	113.327,72	114.461,00	115.605,61	116.761,66	
35.884,42	36.243,27	36.605,70	36.971,76	37.341,48	37.714,89	38.092,04	38.472,96	
2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	82.130
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	2.786,71	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
64.434,93	**61.716,09**	**55.500,72**	**52.722,46**	**49.913,98**	**47.074,91**	**44.204,91**	**27.552,84**	1.888.134
-8.749,77	**-7.781,84**	**-6.764,56**	**-5.695,48**	**-4.571,91**	**-3.391,12**	**-2.150,17**	**-845,17**	
-8.749,77	-7.781,84	-6.764,56	-5.695,48	-4.571,91	-3.391,12	-2.150,17	-845,17	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
55.685,16	**53.934,25**	**48.736,16**	**47.026,98**	**45.342,07**	**43.683,79**	**42.054,74**	**26.707,67**	1.485.646
-1.058,02	**-1.024,75**	**-925,99**	**-893,51**	**-861,50**	**-829,99**	**-799,04**	**-507,45**	-28.227
54.627,14	**52.909,50**	**47.810,17**	**46.133,47**	**44.480,57**	**42.853,80**	**41.255,70**	**26.200,22**	1.457.419
1.155.775,09	**1.208.684,59**	**1.256.494,76**	**1.302.628,23**	**1.347.108,79**	**1.389.962,59**	**1.431.218,30**	**1.457.418,52**	
54.627	52.909	47.810	46.133	44.481	42.854	41.256	26.200	1.457.419
17.785	16.406	14.118	12.975	11.914	10.932	10.023	6.062	55.647

Ristrutturazione La Rocca di Quattordio

PIANO FINANZIARIO PREVISIONALE

	1	2	3	4	5	6	7
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GESTIONE REDDITUALE	**37.464,65**	**37.184,84**	**111.165,69**	**110.527,73**	**109.895,83**	**95.816,05**	**103.484,39**
Utile di esercizio	37.464,65	37.184,84	45.326,52	44.688,56	44.056,67	29.976,88	37.645,23
Quote di ammortamento	0,00	0,00	65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17
Altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GESTIONE FINANZIARIA	**-6.367,76**	**-6.692,16**	**-7.033,10**	**-7.391,41**	**-7.767,97**	**-8.163,70**	**-8.579,61**
Restituzione quote cap. di mutuo	-6.367,76	-6.692,16	-7.033,10	-7.391,41	-7.767,97	-8.163,70	-8.579,61
CASH FLOW DI PERIODO	**31.096,89**	**30.492,68**	**104.132,59**	**103.136,32**	**102.127,86**	**87.652,35**	**94.904,78**
CASH FLOW TOTALE	**31.096,89**	**61.589,57**	**165.722,16**	**268.858,47**	**370.986,34**	**458.638,69**	**553.543,47**

8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
101.613,61	**99.794,13**	**85.510,98**	**83.689,47**	**81.868,36**	**88.428,03**	**86.610,77**	**72.085,61**	**70.276,73**	**68.473,94**	**66.678,56**
35.774,44	33.954,97	19.671,82	17.850,31	16.029,19	88.428,03	86.610,77	72.085,61	70.276,73	68.473,94	66.678,56
65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-9.016,70	**-9.476,06**	**-9.958,83**	**-10.466,17**	**-10.999,37**	**-11.559,74**	**-12.148,66**	**-12.767,57**	**-13.418,02**	**-14.101,62**	**-14.820,03**
-9.016,70	-9.476,06	-9.958,83	-10.466,17	-10.999,37	-11.559,74	-12.148,66	-12.767,57	-13.418,02	-14.101,62	-14.820,03
92.596,91	**90.318,07**	**75.552,15**	**73.223,30**	**70.868,99**	**76.868,29**	**74.462,11**	**59.318,04**	**56.858,71**	**54.372,32**	**51.858,53**
646.140,37	**736.458,45**	**812.010,60**	**885.233,90**	**956.102,89**	**1.032.971,18**	**1.107.433,28**	**1.166.751,33**	**1.223.610,04**	**1.277.982,36**	**1.329.840,89**

19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
74.618,66	**59.876,80**	**58.112,63**	**56.362,14**	**54.627,14**	**52.909,50**	**47.810,17**	**46.133,47**	**44.480,57**	**42.853,80**	**41.255,70**	**26.200,22**
74.618,66	59.876,80	58.112,63	56.362,14	54.627,14	52.909,50	47.810,17	46.133,47	44.480,57	42.853,80	41.255,70	26.200,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				0							
-15.575,03	**-16.368,51**	**-17.202,41**	**-18.078,79**	**-18.999,83**	**-19.967,76**	**-20.985,04**	**-22.054,12**	**-23.177,69**	**-24.358,48**	**-25.599,43**	**-26.904,43**
-15.575,03	-16.368,51	-17.202,41	-18.078,79	-18.999,83	-19.967,76	-20.985,04	-22.054,12	-23.177,69	-24.358,48	-25.599,43	-26.904,43
59.043,63	**43.508,29**	**40.910,22**	**38.283,35**	**35.627,31**	**32.941,74**	**26.825,13**	**24.079,35**	**21.302,88**	**18.495,32**	**15.656,27**	**-704,21**
1.388.884,52	**1.432.392,81**	**1.473.303,03**	**1.511.586,38**	**1.547.213,69**	**1.580.155,43**	**1.606.980,56**	**1.631.059,91**	**1.652.362,78**	**1.670.858,10**	**1.686.514,38**	**1.685.810,17**

Ristrutturazione La Rocca di Quattordio

MUTUO CON AMMORTAMENTO A RATA COSTANTE TASSO 5,00%

n. rata	q.ta int.	q.ta cap	totale	debito residuo	debito estinto
0	0,00	0,00	0,00	430.000,00	0,00
1	5.375,00	1.562,40	6.937,40	428.437,60	1.562,40
2	5.355,47	1.581,93	6.937,40	426.855,67	3.144,33
3	5.335,70	1.601,70	6.937,40	425.253,97	4.746,03
4	5.315,67	1.621,73	6.937,40	423.632,24	6.367,76
5	5.295,40	1.642,00	6.937,40	421.990,24	8.009,76
6	5.274,88	1.662,52	6.937,40	420.327,72	9.672,28
7	5.254,10	1.683,30	6.937,40	418.644,42	11.355,58
8	5.233,06	1.704,34	6.937,40	416.940,08	13.059,92
9	5.211,75	1.725,65	6.937,40	415.214,43	14.785,57
10	5.190,18	1.747,22	6.937,40	413.467,21	16.532,79
11	5.168,34	1.769,06	6.937,40	411.698,15	18.301,85
12	5.146,23	1.791,17	6.937,40	409.906,98	20.093,02
13	5.123,84	1.813,56	6.937,40	408.093,42	21.906,58
14	5.101,17	1.836,23	6.937,40	406.257,19	23.742,81
15	5.078,21	1.859,19	6.937,40	404.398,00	25.602,00
16	5.054,97	1.882,43	6.937,40	402.515,57	27.484,43
17	5.031,44	1.905,96	6.937,40	400.609,61	29.390,39
18	5.007,62	1.929,78	6.937,40	398.679,83	31.320,17
19	4.983,40	1.953,90	6.937,30	396.725,93	33.274,07
20	4.959,07	1.978,33	6.937,40	394.747,60	35.252,40
21	4.934,34	2.003,06	6.937,40	392.744,54	37.255,46
22	4.909,31	2.028,09	6.937,40	390.716,45	39.283,55
23	4.883,96	2.053,44	6.937,40	388.663,01	41.336,99
24	4.858,29	2.079,11	6.937,40	386.583,90	43.416,10
25	4.832,30	2.105,10	6.937,40	384.478,80	45.521,20
26	4.805,98	2.131,42	6.937,40	382.347,38	47.652,62
27	4.779,34	2.158,06	6.937,40	380.189,32	49.810,68
28	4.752,37	2.185,03	6.937,40	378.004,29	51.995,71
29	4.725,05	2.212,35	6.937,40	375.791,94	54.208,06
30	4.697,40	2.240,00	6.937,40	373.551,94	56.448,06
31	4.669,40	2.268,00	6.937,40	371.283,94	58.716,06
32	4.641,05	2.296,35	6.937,40	368.987,59	61.012,41
33	4.612,34	2.325,06	6.937,40	366.662,53	63.337,47
34	4.583,28	2.354,12	6.937,40	364.308,41	65.691,59
35	4.553,86	2.383,54	6.937,40	361.924,87	68.075,13
36	4.524,06	2.413,34	6.937,40	359.511,53	70.488,47
37	4.493,89	2.443,51	6.937,40	357.068,02	72.931,98
38	4.463,35	2.474,05	6.937,40	354.593,97	75.406,03
39	4.432,42	2.504,98	6.937,40	352.088,99	77.911,01
40	4.401,11	2.536,29	6.937,40	349.552,70	80.447,30
41	4.369,41	2.567,99	6.937,40	346.984,71	83.015,29
42	4.337,31	2.600,09	6.937,40	344.384,62	85.615,38
43	4.304,81	2.632,59	6.937,40	341.752,03	88.247,97
44	4.271,90	2.665,50	6.937,40	339.086,53	90.913,47
45	4.238,58	2.698,82	6.937,40	336.387,71	93.612,29
46	4.204,85	2.732,55	6.937,40	333.655,16	96.344,84
47	4.170,69	2.766,71	6.937,40	330.888,45	99.111,55
48	4.136,11	2.801,29	6.937,40	328.087,16	101.912,84
49	4.101,09	2.836,31	6.937,40	325.250,85	104.749,15
50	4.065,64	2.871,76	6.937,40	322.379,09	107.620,91
51	4.029,74	2.907,66	6.937,40	319.471,43	110.528,57
52	3.993,39	2.944,01	6.937,40	316.527,42	113.472,58
53	3.956,59	2.980,81	6.937,40	313.546,61	116.453,39
54	3.919,33	3.018,07	6.937,40	310.528,54	119.471,46
55	3.881,61	3.055,79	6.937,40	307.472,75	122.527,25
56	3.843,41	3.093,99	6.937,40	304.378,76	125.621,24
57	3.804,73	3.132,67	6.937,40	301.246,09	128.753,91
58	3.765,58	3.171,82	6.937,40	298.074,27	131.925,73

n. rata	q.ta int.	q.ta cap
0	0,00	0
1		
2		0,00
3		
4	21.381,84	6.367,76
5		
6		
7		
8	21.057,44	6.692,16
9		
10		
11		
12	20.716,50	7.033,10
13		
14		
15		
16	20.358,19	7.391,41
17		
18		
19		
20	19.981,53	7.767,97
21		
22		
23		
24	19.585,90	8.163,70
25		
26		
27		
28	19.169,99	8.579,61
29		
30		
31		
32	18.732,90	9.016,70
33		
34		
35		
36	18.273,54	9.476,06
37		
38		
39		
40	17.790,77	9.958,83
41		
42		
43		
44	17.283,43	10.466,17
45		
46		
47		
48	16.750,23	10.999,37
49		
50		
51		
52	16.189,86	11.559,74
53		
54		
55		
56	15.600,94	12.148,66
57		
58		

59	3.725,93	3.211,47	6.937,40	294.862,80	135.137,20	59		
60	3.685,79	3.251,61	6.937,40	291.611,19	138.388,81	60	14.982,03	12.767,57
61	3.645,14	3.292,26	6.937,40	288.318,93	141.681,07	61		
62	3.603,99	3.333,41	6.937,40	284.985,52	145.014,48	62		
63	3.562,32	3.375,08	6.937,40	281.610,44	148.389,56	63		
64	3.520,13	3.417,27	6.937,40	278.193,17	151.806,83	64	14.331,58	13.418,02
65	3.477,41	3.459,99	6.937,40	274.733,18	155.266,82	65		
66	3.434,16	3.503,24	6.937,40	271.229,94	158.770,06	66		
67	3.390,37	3.547,03	6.937,40	267.682,91	162.317,09	67		
68	3.346,04	3.591,36	6.937,40	264.091,55	165.908,45	68	13.647,98	14.101,62
69	3.301,14	3.636,26	6.937,40	260.455,29	169.544,71	69		
70	3.255,69	3.681,71	6.937,40	256.773,58	173.226,42	70		
71	3.209,67	3.727,73	6.937,40	253.045,85	176.954,15	71		
72	3.163,07	3.774,33	6.937,40	249.271,52	180.728,48	72	12.929,57	14.820,03
73	3.115,89	3.821,51	6.937,40	245.450,01	184.549,99	73		
74	3.068,13	3.869,27	6.937,40	241.580,74	188.419,26	74		
75	3.019,76	3.917,64	6.937,40	237.663,10	192.336,90	75		
76	2.970,79	3.966,61	6.937,40	233.696,49	196.303,51	76	12.174,57	15.575,03
77	2.921,21	4.016,19	6.937,40	229.680,30	200.319,70	77		
78	2.871,00	4.066,40	6.937,40	225.613,90	204.386,10	78		
79	2.820,17	4.117,23	6.937,40	221.496,67	208.503,33	79		
80	2.768,71	4.168,69	6.937,40	217.327,98	212.672,02	80	11.381,09	16.368,51
81	2.716,60	4.220,80	6.937,40	213.107,18	216.892,82	81		
82	2.663,84	4.273,56	6.937,40	208.833,62	221.166,38	82		
83	2.610,42	4.326,98	6.937,40	204.506,64	225.493,36	83		
84	2.556,33	4.381,07	6.937,40	200.125,57	229.874,43	84	10.547,19	17.202,41
85	2.501,57	4.435,83	6.937,40	195.689,74	234.310,26	85		
86	2.446,12	4.491,28	6.937,40	191.198,46	238.801,54	86		
87	2.389,98	4.547,42	6.937,40	186.651,04	243.348,96	87		
88	2.333,14	4.604,26	6.937,40	182.046,78	247.953,22	88	9.670,81	18.078,79
89	2.275,58	4.661,82	6.937,40	177.384,96	252.615,04	89		
90	2.217,31	4.720,09	6.937,40	172.664,87	257.335,13	90		
91	2.158,31	4.779,09	6.937,40	167.885,78	262.114,22	91		
92	2.098,57	4.838,83	6.937,40	163.046,95	266.953,05	92	8.749,77	18.999,83
93	2.038,09	4.899,31	6.937,40	158.147,64	271.852,36	93		
94	1.976,85	4.960,55	6.937,40	153.187,09	276.812,91	94		
95	1.914,84	5.022,56	6.937,40	148.164,53	281.835,47	95		
96	1.852,06	5.085,34	6.937,40	143.079,19	286.920,81	96	7.781,84	19.967,76
97	1.788,49	5.148,91	6.937,40	137.930,28	292.069,72	97		
98	1.724,13	5.213,27	6.937,40	132.717,01	297.282,99	98		
99	1.658,96	5.278,44	6.937,40	127.438,57	302.561,43	99		
100	1.592,98	5.344,42	6.937,40	122.094,15	307.905,85	100	6.764,56	20.985,04
101	1.526,18	5.411,22	6.937,40	116.682,93	313.317,07	101		
102	1.458,54	5.478,86	6.937,40	111.204,07	318.795,93	102		
103	1.390,05	5.547,35	6.937,40	105.656,72	324.343,28	103		
104	1.320,71	5.616,69	6.937,40	100.040,03	329.959,97	104	5.695,48	22.054,12
105	1.250,50	5.686,90	6.937,40	94.353,13	335.646,87	105		
106	1.179,41	5.757,99	6.937,40	88.595,14	341.404,86	106		
107	1.107,44	5.829,96	6.937,40	82.765,18	347.234,82	107		
108	1.034,56	5.902,84	6.937,40	76.862,34	353.137,66	108	4.571,91	23.177,69
109	960,78	5.976,62	6.937,40	70.885,72	359.114,28	109		
110	886,07	6.051,33	6.937,40	64.834,39	365.165,61	110		
111	810,43	6.126,97	6.937,40	58.707,42	371.292,58	111		
112	733,84	6.203,56	6.937,40	52.503,86	377.496,14	112	3.391,12	24.358,48
113	656,30	6.281,10	6.937,40	46.222,76	383.777,24	113		
114	577,78	6.359,62	6.937,40	39.863,14	390.136,86	114		
115	498,29	6.439,11	6.937,40	33.424,03	396.575,97	115		
116	417,80	6.519,60	6.937,40	26.904,43	403.095,57	116	2.150,17	25.599,43
117	336,31	6.601,09	6.937,40	20.303,34	409.696,66	117		
118	253,79	6.683,61	6.937,40	13.619,73	416.380,27	118		
119	170,25	6.767,15	6.937,40	6.852,58	423.147,42	119		
120	84,82	6.852,58	6.937,40	0,00	430.000,00	120	845,17	26.904,43
	402.487,90	**430.000,00**	**832.487,90**				**402.487,90**	**430.000,00**

Ristrutturazione La Rocca di Quattordio

SIMULAZIONE AMMORTAMENTI

CATEGORIE OMOGENEE	VALORE CESPITI	ALIQUOTA AMMORT.	ANNI	ANNI	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	7 2025
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	**0,00**										
Costi di impianto	0,00	20,00%	5,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Costi fusione	0,00	20,00%	5,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Avviamento	0,00	5,56%	18,00	18,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	**658.391,65**										
Fabbricati e terreni strumentali	0,00	3,00%	33,33	33,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ampliamento + Arredi	658.391,65	10,00%	10,00	10,00			65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17
Macchinari ed impianti	0,00	12,50%	8,00	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Attrezzature varie	0,00	12,00%	8,33	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Attrezz. comm ed ind.	0,00	12,00%	8,33	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Macchine elettr. d'ufficio	0,00	20,00%	5,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Arredamenti	0,00	12,00%	8,33	8,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Allestimeti Chiesa	0,00	12,00%	8,33	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

VMMORTAMENTO

8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17	65.839,17									
0,00	0,00												
0,00	0,00												
0,00	0,00												
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
0,00	0,00												

22	23	24	25	26	27	28	29	30
2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ristrutturazione La Rocca di Quattordio

PREVISIONE COSTI DI ESERCIZIO

	1	2	3	4	5	6	7	8
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ricavi di esercizio	768.952,80	768.952,80	971.965,80	971.965,80	971.965,80	971.965,80	981.685,46	981.685,46
Rette R.S.A	768.952,80	768.952,80	971.965,80	971.965,80	971.965,80	971.965,80	981.685,46	981.685,46
Costi per servizi	706.954,70	707.515,80	836.681,72	837.639,86	838.609,17	853.304,76	855.569,90	857.859,36
Locazione	2.500,00	2.500,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.050,00	5.100,50	5.151,51
Consumo Acqua	5.961,60	5.961,60	7.905,08	8.063,18	8.224,45	8.388,93	8.556,71	8.727,85
Consumo Energia Elettrica	19.850,40	19.850,40	21.719,65	21.936,85	22.156,21	22.377,78	22.601,55	22.827,57
Consumo Gas	18.810,00	18.998,10	20.234,70	20.437,05	20.641,42	20.847,83	21.056,31	21.266,87
Polizze RC - Telefonia - Amministrativi Esterni	37.300,00	37.673,00	38.049,73	38.430,23	38.814,53	39.202,67	39.594,70	39.990,65
Costo del Personale	517.240,50	517.240,50	622.725,50	622.725,50	622.725,50	635.180,01	635.180,01	635.180,01
Costo Pasti R.S.A.	75.292,20	75.292,20	91.047,06	91.047,06	91.047,06	91.957,53	92.877,11	93.805,88
Costi Manutenzione Ordinaria e Straordinaria	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.300,00	30.603,00	30.909,03
Altri costi	2.426,00	2.474,52	2.524,01	2.574,49	2.625,98	2.678,50	2.732,07	2.786,71
Camera di commercio e varie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TARI	2.426,00	2.474,52	2.524,01	2.574,49	2.625,98	2.678,50	2.732,07	2.786,71
Costi C.d.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Compenso Cda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oneri finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oneri copertura tasso variabile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
981.685,46	981.685,46	981.685,46	981.685,46	991.502,31	991.502,31	991.502,31	991.502,31	991.502,31	991.502,31	1.001.417,34	1.001.417,34
981.685,46	981.685,46	981.685,46	981.685,46	991.502,31	991.502,31	991.502,31	991.502,31	991.502,31	991.502,31	1.001.417,34	1.001.417,34
860.173,43	875.215,99	877.580,12	879.969,71	882.385,04	884.826,42	900.251,81	902.746,17	905.267,48	907.816,04	910.392,18	926.213,04
5.203,02	5.255,05	5.307,60	5.360,68	5.414,28	5.468,43	5.523,11	5.578,34	5.634,13	5.690,47	5.747,37	5.804,84
8.902,40	9.080,45	9.262,06	9.447,30	9.636,25	9.828,97	10.025,55	10.226,06	10.430,59	10.639,20	10.851,98	11.069,02
23.055,85	23.286,40	23.519,27	23.754,46	23.992,01	24.231,93	24.474,25	24.718,99	24.966,18	25.215,84	25.468,00	25.722,68
21.479,54	21.694,34	21.911,28	22.130,39	22.351,70	22.575,21	22.800,97	23.028,98	23.259,27	23.491,86	23.726,78	23.964,04
40.390,56	40.794,46	41.202,41	41.614,43	42.030,57	42.450,88	42.875,39	43.304,14	43.737,18	44.174,56	44.616,30	45.062,46
635.180,01	647.883,61	647.883,61	647.883,61	647.883,61	647.883,61	660.841,28	660.841,28	660.841,28	660.841,28	660.841,28	674.058,11
94.743,94	95.691,38	96.648,29	97.614,77	98.590,92	99.576,83	100.572,60	101.578,32	102.594,11	103.620,05	104.656,25	105.702,81
31.218,12	31.530,30	31.845,60	32.164,06	32.485,70	32.810,56	33.138,66	33.470,05	33.804,75	34.142,80	34.484,23	34.829,07
2.842,45	2.899,29	2.957,28	3.016,43	3.076,75	3.138,29	3.201,06	3.265,08	3.330,38	3.396,99	3.464,93	3.534,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.842,45	2.899,29	2.957,28	3.016,43	3.076,75	3.138,29	3.201,06	3.265,08	3.330,38	3.396,99	3.464,93	3.534,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
1.001.417,34	1.001.417,34	1.001.417,34	1.001.417,34	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51
1.001.417,34	1.001.417,34	1.001.417,34	1.001.417,34	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51	1.011.431,51
928.845,28	931.506,05	934.195,70	936.914,54	953.144,08	955.922,34	958.730,82	961.569,89	964.439,88	981.091,96
5.862,89	5.921,52	5.980,74	6.040,54	6.100,95	6.161,96	6.223,58	6.285,82	6.348,67	6.412,16
11.290,40	11.516,21	11.746,53	11.981,46	12.221,09	12.465,51	12.714,83	12.969,12	13.228,50	13.493,07
25.979,90	26.239,70	26.502,10	26.767,12	27.034,79	27.305,14	27.578,19	27.853,97	28.132,51	28.413,84
24.203,69	24.445,72	24.690,18	24.937,08	25.186,45	25.438,32	25.692,70	25.949,63	26.209,12	26.471,21
45.513,09	45.968,22	46.427,90	46.892,18	47.361,10	47.834,71	48.313,06	48.796,19	49.284,15	49.776,99
674.058,11	674.058,11	674.058,11	674.058,11	687.539,27	687.539,27	687.539,27	687.539,27	687.539,27	701.290,06
106.759,84	107.827,44	108.905,71	109.994,77	111.094,72	112.205,66	113.327,72	114.461,00	115.605,61	116.761,66
35.177,36	35.529,13	35.884,42	36.243,27	36.605,70	36.971,76	37.341,48	37.714,89	38.092,04	38.472,96
3.604,91	3.677,01	3.750,55	3.825,56	3.902,07	3.980,11	4.059,71	4.140,91	4.223,72	4.308,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.604,91	3.677,01	3.750,55	3.825,56	3.902,07	3.980,11	4.059,71	4.140,91	4.223,72	4.308,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COMUNE DI QUATTORDIO

CASA DI RIPOSO OPERA GARAVELLI - ROVEDA - PETTAZZI

largo S.G.B. Cottolengo n.1 -15028 Quattordio (AL)

AMPLIAMENTO

PROGETTO DEFINITIVO - FINANZA DI PROGETTO

(ai sensi dell'art. 183 e segg. del D.Lgs 50/2016, art. 23 comma 2 D.Lgs 50/2016, art. 17 D.P.R. 207/2010)

proponente

Cooperativa Sociale Bios
Società Cooperativa Sociale Onlus
Piazza G. Ambrosoli 5 - 15121 Alessandria (AL)
P. IVA 015619690064

Cooperativa Soc. BIOS
Società Cooperativa Sociale ONLUS
P.zza G. Ambrosoli, 5
15121 ALESSANDRIA
C.F. e P. IVA 01561690064

proprietà dell'immobile

Comune di Quattordio
via Cavalieri 13 - 15028 Quattordio (AL)

progettisti

studio associato
FRATERNALI - QUATTROCCOLO
architetti
Via G. Piazzi 17 - 10129 Torino

UGO QUATTROCCOLO
N° 3428
Ordine degli Architetti - Torino

strutture:
Dott. Ing. Roberto BARTOLOZZI
C.so Moncalieri 57 - 10133 Torino

impianti termomeccanici:
Dott. Ing. Pasquale Matarazzo
Via dei Giardini 3 - 10023 Chieri (TO)

impianti elettrici:
Studio Tecnico Marcon
C.so C. G. Allamano, 40 int. 11/c - 10136 - Torino

progetto:

sigla:
12

oggetto:
Riepilogo dei costi - Quadro economico

scala:
-

data emissione: Giugno 2018
aggiornamento: Rev1 - Novembre 2018

RIEPILOGHI DEI COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Con la presente si intende effettuare un riepilogo dei costi relativo al progetto di fattibilità – finanza di progetto – intendendo e specificando che lo stesso NON è il piano economico e finanziario previsto dall'art. 183 del D. Lgs 50/2015.
Il presente riepilogo è stato riassunto per capitoli in modo da evidenziare gli stessi per corpi d'opera e ottenere una spesa presunta totale dell'intervento.
Tutti i costi parziali per ogni capitolo sono contenuti nei vari documenti relativi al "calcolo sommario della spesa.

OPERE INTERNE (piano primo)		
Opere edili di demolizione e rimozione - murature, intonaci, decorazione - pavimenti e rivestimenti - opere varie	€	243.746,20
Opere strutturali	€	97.543,99
Opere impianto idrico-sanitario	€	59.914,69
Opere per impiantistica elettrica, telefonica, tv	€	61.640,87
TOTALE OPERE INTERNE	€	462.845,75
Oneri della sicurezza, non calcolati nel calcolo sommario di spesa delle opere interne, sono stati considerati come circa il 4% del totale delle opere interne	€	15.679,98
TOTALE OPERE INTERNE COMPRESO ONERI DELLA SICUREZZA	**€**	**478.525,73**

FORNITURA ARREDI		
Arredi per le 6 camere	€	42.780,19
TOTALE FORNITURA ARREDI	**€**	**42.780,19**

SPESE PROGETTUALI

Di seguito viene riportato il prospetto delle spese progettuali calcolate ai sensi del D.M. 17/06/2016.
Sono state conteggiate a corpo le spese relative al **progetto di fattibilità (ex preliminare) e definitivo** già espletate e finanziariamente già sostenute dal Comune di Quattordio per **€ 38.141,36**.

Sono state calcolate invece a parte le spese del progetto esecutivo, direzione dei lavori, contabilità e chiusura lavori.
Inoltre la progettazione dovrà prevedere la pratica dei VVFF in quanto con l'ampliamento e la modifica del piano primo si ha una variante sostanziale con conseguente modifica del progetto esistente.
Il fine lavori dovrà essere anche completato con la variazione catastale.

Calcolo spese di progetto esecutivo – sicurezza cantiere - direzione dei lavori – contabilità – pratica VVFF – accatastamento – collaudo (art. 183 del d. Lgs 50/2016)

OGGETTO: Determinazione del corrispettivo a base gara per l'affidamento dei contratti pubblici di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria (D.M. 17/06/2016).

Ai sensi del regolamento recante le modalità per la determinazione dei corrispettivi a base di gara per l'affidamento dei contratti pubblici di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria (D.M. 17/06/2016), si identificano le seguenti competenze da porre a base di gara:

COMPENSO PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI			
Descrizione			**Importo** (euro)
1)	Edilizia		
	Sanità, istruzione e ricerca		
	Valore dell'opera: € 450.999,47		
	Categoria dell'opera: EDILIZIA		
	Destinazione funzionale: Sanità, istruzione e ricerca		
	Parametro sul valore dell'opera (P): 9,1989%		
	Grado di complessità (G): 1.2		
	Decrizione grado di complessità: (E.10) Poliambulatori, Ospedali, Istituti di Ricerca, Centri riabilitazione, Poli scolastici, Università, Accademie, Istituti di ricerca universitaria		
	Specifiche incidenze (Q)		
	Relazioni generali e tecniche, elaborati grafici, calcolo delle strutture e degli impianti		
	Disciplinare descrittivo e prestazionale		
	Elenco prezzi, computo metrico estimativo, quadro economico		
	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto		
	Elaborati di progettazione antincendio		
	Aggiornamento delle prime indicazioni e prescrizioni per la redazione del PSC		
	Relazione generale e specialistiche, elaborati grafici, calcoli esecutiv		
	Particolari costruttivi e decorativi		
	Computo metrico estimativo, quadro economico, elenco prezzi e eventuale analisi, quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera		
	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma		
	Piano di manutenzione dell'opera		
	Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche		
	Piano di sicurezza e coordinamento		
	Direzione Lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione		
	Liquidazione, Rendicontazione e liquidazione tecnico-contabile		
	Controllo aggiornamento elaborati di progetto, aggiornamento dei manuali di uso e manutenzione		
	Contabilità dei lavori a misura		
	Certificato di regolare esecuzione		
	Coordinamento della sicurezza in esecuzione		
	Collaudo tecnico amministrativo		
	Totale		
	TOTALE PRESTAZIONI	**€**	**69.408,64**

SPESE E ONERI ACCESSORI			
Descrizione		**Importo** (euro)	
1)	Spese generali di studio - 5%	€	3.470,43
	TOTALE SPESE E ONERI ACCESSORI	**€**	**3.470,43**

RIEPILOGO		
Descrizione	**Importo** (euro)	
Compenso per prestazioni professionali	€	69.408,64
Spese ed oneri accessori	€	3.470,43
Totale documento - (escluso Iva e Cnpaia)	**€**	**72.879,07**

QUADRO ECONOMICO

Opere interne - arredi – spese progettuali

OPERE INTERNE	€	462.845,75
Oneri della sicurezza	€	15.679,98
Imprevisti per opere non valutate (5%)	€	23.926,29
TOTALE LAVORI	**€**	**502.452,02**
ARREDI	€	42.780,19
Imprevisti per arredi non valutati (5%)	€	2.139,01
TOTALE ARREDI	**€**	**44.919,20**
SPESE PROGETTUALI		
Progetto di fattibilità - preliminare/definitivo - SPESA GIA' SOSTENUTA DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	€	38.141,36
Progetto definitivo - esecutivo - sicurezza di cantiere - Direzione dei lavori - contabilità - collaudo	€	72.879,07
TOTALE SPESE PROGETTUALI	**€**	**111.020,43**
TOTALE IMPONIBILE	**€**	**658.391,65**
SOMME A DISPOSIZIONE		
Iva sui lavori (10% - ristrutturazione)	€	50.245,20
Iva su acquisto arredi (22% - ristrutturazione)	€	9.882,22
Iva (22%) su spese tecniche	€	24.424,49
CNPAIA (4%) su spese tecniche	€	5.417,80
Accantonamento (3%) su totale imponibile	€	19.751,75
Totale somme a disposizione	**€**	**109.721,47**

CATEGORIE E CLASSIFICHE DEI LAVORI e PROGETTAZIONE OGGETTO DELL'APPALTO

Tabella di riepilogo costo dei LAVORI con fattore di imprevisti del 5% compreso oneri della sicurezza:

Num.	Descrizione lavori	Lavori interni	Totale lavori	Fattore di imprevisti (5%)	Totale imponibile lavori
1	Opere edili e strutt	€ 341.290,19	€ 341.290,19	1,05	**€ 358.354,70**
2	Opere idro-sanitarie	€ 59.914,69	€ 59.914,69	1,05	**€ 62.910,42**
3	Opere elettriche	€ 61.640,87	€ 61.640,87	1,05	**€ 64.722,91**
4	Oneri della sicurezza	€ 15.679,98	€ 15.679,98	1,05	**€ 16.463,98**
	Totale lavori		€ 478.525,73		**€ 502.452,02**

Tabella di riepilogo ARREDI con fattore di imprevisti del 5%:

Num.	Descrizione lavori	Lavori interni	Totale lavori	Fattore di imprevisti (5%)	Totale imponibile lavori
1	Arredi	€ 42.780,19	€ 42.780,19	1,05	**€ 44.919,20**

Tabella di riepilogo CATEGORIE DEI LAVORI:

Num.	Descrizione lavori	Lavori interni	Categoria	Att.ne SOA	% dei lavori	Tipo di attività
1	Opere edili e sicurezza	€ 374.818,68			74,60%	**Prevalente**
2	Opere idro-sanitarie	€ 62.910,42			12,52%	**Subappaltabile**
3	Opere elettriche	€ 64.722,91			12,88%	**Subappaltabile**
	Totale lavori	€ 502.452,01				

Tabella di riepilogo ONERI DI PROGETTAZIONE:

Num.	Descrizione lavori	Totale offerta	Tipo di attività
1	Progettazione integral	€ 111.020,43	

Tabella di riepilogo oggetto del bando di gara

Offerta finanziaria all'amministrazione comunale proprietaria dell'immobile:

Num.	Descrizione	Offerta annua	Nr. anni	Totale
1	Canone di locazione annuo per i primi due anni (con 40 p.l.)	€ 2.500,00	2	€ **5.000,00**
2	Canone di locazione annuo per i successivi 28 anni (con 52 p.l.)	€ 5.000,00	28	€ **140.000,00**

Tabelle di riepilogo

PIANO DEI RICAVI: punto A) della tabella riepilogativa nel Piano Economico Finanziario

Quadro economico: prestazione del servizio (rette ospiti) così come indicato nel Piano Economico e Finanziario Asseverato a pag. 15:

Anno solare	Anno	nr. Posti letto	% posti letto	Totale posti letto annuo	Tariffa media giornaliera (euro/gg)	% di inflazione su tariffa giornaliera mensile	Ricavo annuo (365 gg/anno)
2019	1	40	90%	36	58,52	0%	€ 768.952,80
2020	2	40	90%	36	58,52	0%	€ 768.952,80
2021	3	52	90%	46,8	56,90	0%	€ 971.965,80
2022	4	52	90%	46,8	56,90	0%	€ 971.965,80
2023	5	52	90%	46,8	56,90	0%	€ 971.965,80
2024	6	52	90%	46,8	56,90	0%	€ 971.965,80
2025	7	52	90%	46,8	57,47	1%	€ 981.685,46
2026	8	52	90%	46,8	57,47	0%	€ 981.685,46
2027	9	52	90%	46,8	57,47	0%	€ 981.685,46
2028	10	52	90%	46,8	57,47	0%	€ 981.685,46
2029	11	52	90%	46,8	57,47	0%	€ 981.685,46
2030	12	52	90%	46,8	57,47	0%	€ 981.685,46
2031	13	52	90%	46,8	58,04	1%	€ 991.502,31
2032	14	52	90%	46,8	58,04	0%	€ 991.502,31
2033	15	52	90%	46,8	58,04	0%	€ 991.502,31
2034	16	52	90%	46,8	58,04	0%	€ 991.502,31
2035	17	52	90%	46,8	58,04	0%	€ 991.502,31
2036	18	52	90%	46,8	58,04	0%	€ 991.502,31
2037	19	52	90%	46,8	58,62	1%	€ 1.001.417,34
2038	20	52	90%	46,8	58,62	0%	€ 1.001.417,34
2039	21	52	90%	46,8	58,62	0%	€ 1.001.417,34
2040	22	52	90%	46,8	58,62	0%	€ 1.001.417,34
2041	23	52	90%	46,8	58,62	0%	€ 1.001.417,34
2042	24	52	90%	46,8	58,62	0%	€ 1.001.417,34
2043	25	52	90%	46,8	59,21	1%	€ 1.011.431,51
2044	26	52	90%	46,8	59,21	0%	€ 1.011.431,51
2045	27	52	90%	46,8	59,21	0%	€ 1.011.431,51
2046	28	52	90%	46,8	59,21	0%	€ 1.011.431,51
2047	29	52	90%	46,8	59,21	0%	€ 1.011.431,51
2048	30	52	90%	46,8	59,21	0%	€ 1.011.431,51
Totale ricavi in 30 anni relativa ai posti letto della casa di riposo							€ 29.341.988,49

PIANO DEI COSTI: punto B) della tabella riepilogativa nel Piano Economico Finanziario

Quadro economico fase progettuale e realizzazione dei lavori (escluso IVA e imprevisti) così come indicato nel Piano Economico e Finanziario Asseverato a pag. 16:

Descrizione	Costi (euro)
Progetto di fattibilità – preliminare - definitivo	38.141,36
Progettazione esecutiva, Vigili del Fuoco, Direzione Lavori, sicurezza cantiere, collaudo, accatastamento	72.879,07
Realizzazione opere interne, imprevisti 5%	502.452,02
Arredi, imprevisti 5%	44.919,20
Totale progetto, lavori e arredi	**658.391,65**

Quadro economico: locazione immobile così come indicato nel Piano Economico e Finanziario Asseverato a pag. 18:

Anno	Locazione annua proposta con aumento Istat (Euro)
1	€ 2.500,00
2	€ 2.500,00
3	€ 5.000,00
4	€ 5.000,00
5	€ 5.000,00
6	€ 5.050,00
7	€ 5.100,50
8	€ 5.151,51
9	€ 5.203,02
10	€ 5.255,05
11	€ 5.307,60
12	€ 5.360,68
13	€ 5.414,28
14	€ 5.468,43
15	€ 5.523,11
16	€ 5.578,34
17	€ 5.634,13
18	€ 5.690,47
19	€ 5.747,37
20	€ 5.804,84
21	€ 5.862,89
22	€ 5.921,52
23	€ 5.980,74
24	€ 6.040,54
25	€ 6.100,95
26	€ 6.161,96
27	€ 6.223,58
28	€ 6.285,82
29	€ 6.348,67
30	€ 6.412,16
Totale locazione in 30 anni	**€ 162.628,16**

Per gli ulteriori COSTI di gestione (interessi finanziari, consumi energia elettrica, acqua, gas, tari, telefoniche, polizze R.C. immobile e attività, Polizza R.C. servizio mensa, Polizza Veicoli, manutenzioni, costo del personale, costo alimenti, pasti, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile) vedere la relazione del PIANO ECONIOMICO FINANZIARIO da pagina 14 a pagina 27. Tutti i suddetti costi sono stati tabellati.

Alessandria, 05/11/2018

Il tecnico incaricato:

UGO QUATTROCCOLO
N° 3428
Ordine degli Architetti - Torino

Il proponente:

Cooperativa Soc. BIOS
Società Cooperativa Sociale ONLUS
P.zza G. Ambrosoli, 5
15121 ALESSANDRIA
C.F. e P. IVA 01561690064