



Comune di Nuraminis

Provincia Sud Sardegna

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Sommario

INTRODUZIONE.....	3
INPUT PER LA REALIZZAZIONE DEL MODELLO FINANZIARIO	4
Tipologia dell'intervento, consistenza dell'edificio e interventi necessari.....	4
a) Determinazione del piano dei ricavi del Comune.....	4
b) Determinazione del flusso dei costi del Comune.....	5
b.1) Costi di gestione annuale e manutenzione della struttura.....	7
La sostenibilità del progetto	20
AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE	23
Schema concessorio.....	23
Determinazione del piano dei ricavi del Concessionario.....	23
Analisi di sensibilità.....	31
INDICAZIONE DEGLI ELEMENTI QUANTITATIVI DESUMIBILI DAL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO	32

INTRODUZIONE

Il Comune dispone di una struttura di tipo residenziale a carattere comunitario, destinata ad ospitare anziani di ambo i sessi, sita in Via Francesco Cossiga snc a Nuraminis.

La struttura da adibire al servizio di comunità alloggio, costituita da n° 4 livelli per un totale di 1.606 mq è stata oggetto di recente ristrutturazione e potrà ospitare n° 32 ospiti.

E' interesse dell'Amministrazione Comunale procedere alla concessione secondo il codice degli appalti pubblici della struttura sopramenzionata, denominata "Comunità alloggio Monsignor Serci", per la quale il Comune incasserà annualmente un canone di concessione o locazione.

Il presente documento è finalizzato ad accertare la sostenibilità del progetto e dare conto dell'equilibrio economico e finanziario, ponendo in evidenza per tutta la durata dell'affidamento del servizio, *"i costi, i ricavi, gli investimenti e i relativi finanziamenti, nonché la specificazione dell'assetto economico-patrimoniale del capitale investito e dell'ammonatare dell'indebitamento"*.¹

Il piano economico e finanziario definisce, sulla base delle ipotesi progettuali formulate e contenute nella documentazione tecnica predisposta dal Concedente, le condizioni di sostenibilità del progetto e individua gli elementi di carattere quantitativo che costituiranno criteri di aggiudicazione della procedura di gara.

Gli obiettivi specifici del presente documento sono i seguenti:

1. illustrare lo schema dell'operazione;
2. indicare e quantificare gli elementi di carattere economico e finanziario per il soddisfacimento degli obiettivi dell'Amministrazione;
3. illustrare le condizioni di sostenibilità del progetto;
4. riportare gli elementi di carattere quantitativo da porre a base di gara.

¹ D.lgs 201/2022

INPUT PER LA REALIZZAZIONE DEL MODELLO FINANZIARIO

Tipologia dell'intervento, consistenza dell'edificio e interventi necessari

Il fabbricato attuale è il risultato di una radicale trasformazione, con la quale l'immobile originario è stato ristrutturato internamente, adeguato e messo a norma.

Il terzo e quarto piano attualmente possono ospitare n° 32 posti letto, suddivisi in camere doppie e singole recentemente dotate di nuovi arredi.

a) Determinazione del piano dei ricavi del Comune

La voce di ricavo prevista per la gestione della Comunità alloggio Monsignor Serci è unicamente quella derivante dai posti letto.

Nella seguente tabella vengono riepilogati i ricavi annui/euro IVA esclusa, per tutta la durata dell'investimento effettuato dal Comune ipotizzando la struttura gestita dallo stesso ed a regime, in ragione della durata del finanziamento contratto a far data dal 2024 anno di presumibile completamento della procedura di concessione e fino al 2048 data di ultimazione prevista dal piano di ammortamento.

Anno solare	Anno	n° Posti letto	% Posti letto	Totale posti letto	Tariffa mensile	% Aumento annuo	Ricavo annuo (12 mm/anno)
2024	1	32	100%	32,00	2.050,00		787.200,00
2025	2	32	100%	32,00	2.091,00	2,0%	802.944,00
2026	3	32	100%	32,00	2.132,82	2,0%	819.002,88
2027	4	32	100%	32,00	2.175,48	2,0%	835.382,94
2028	5	32	100%	32,00	2.218,99	2,0%	852.090,60
2029	6	32	100%	32,00	2.263,37	2,0%	869.132,41
2030	7	32	100%	32,00	2.308,63	2,0%	886.515,06
2031	8	32	100%	32,00	2.354,81	2,0%	904.245,36
2032	9	32	100%	32,00	2.401,90	2,0%	922.330,26
2033	10	32	100%	32,00	2.449,94	2,0%	940.776,87
2034	11	32	100%	32,00	2.498,94	2,0%	959.592,41
2035	12	32	100%	32,00	2.548,92	2,0%	978.784,26
2036	13	32	100%	32,00	2.599,90	2,0%	998.359,94
2037	14	32	100%	32,00	2.651,89	2,0%	1.018.327,14
2038	15	32	100%	32,00	2.704,93	2,0%	1.038.693,68
2039	16	32	100%	32,00	2.759,03	2,0%	1.059.467,56
2040	17	32	100%	32,00	2.814,21	2,0%	1.080.656,91
2041	18	32	100%	32,00	2.870,49	2,0%	1.102.270,05
2042	19	32	100%	32,00	2.927,90	2,0%	1.124.315,45
2043	20	32	100%	32,00	2.986,46	2,0%	1.146.801,76
2044	21	32	100%	32,00	3.046,19	2,0%	1.169.737,79
2045	22	32	100%	32,00	3.107,12	2,0%	1.193.132,55
2046	23	32	100%	32,00	3.169,26	2,0%	1.216.995,20

2047	24	32	100%	32,00	3.232,64	2,0%	1.241.335,10
2048	25	32	100%	32,00	3.297,30	2,0%	1.266.161,80

b) Determinazione del flusso dei costi del Comune

Nell'analisi dei costi svolta nell'ipotesi di gestione diretta sono stati considerati anche i seguenti oneri:

- per la ristrutturazione con acquisto di arredi e lavori;
- accesso al mutuo.

Descrizione	Costi
Adeguamento e messa a norma della struttura; Progetto definitivo – esecutivo.	890.000,00
Arredi	98.733,61
Totale progetto, lavori e arredi	988.733,61

Per l'investimento di adeguamento della struttura è stato contratto un mutuo a tasso fisso con rate semestrali posticipate, il flusso di interessi annuale che costituisce un costo del concedente e ripilogato nella tabella seguente:

N° Rate Residue	Data Scadenza	Debito Residuo	Quota Capitale	Quota Interessi	Importo Rata	Quota Capitale Annuale	Quota Interessi Annuale
58	30/06/2020	1.100.000,00	13.869,48	11.550,00	25.419,48		
57	31/12/2020	1.086.130,52	14.015,11	11.404,37	25.419,48	27.884,59	22.954,37
56	30/06/2021	1.072.115,41	14.162,27	11.257,21	25.419,48		
55	31/12/2021	1.057.953,14	14.310,98	11.108,50	25.419,48	28.473,25	22.365,71
54	30/06/2022	1.043.642,16	14.461,24	10.958,24	25.419,48		
53	31/12/2022	1.029.180,92	14.613,08	10.806,40	25.419,48	29.074,32	21.764,64
52	30/06/2023	1.014.567,84	14.766,52	10.652,96	25.419,48		
51	31/12/2023	999.801,32	14.921,57	10.497,91	25.419,48	29.688,09	21.150,87
50	30/06/2024	984.879,75	15.078,25	10.341,23	25.419,48		
49	31/12/2024	969.801,50	15.236,57	10.182,91	25.419,48	30.314,82	20.524,14
48	30/06/2025	954.564,93	15.396,55	10.022,93	25.419,48		
47	31/12/2025	939.168,38	15.558,22	9.861,26	25.419,48	30.954,77	19.884,19
46	30/06/2026	923.610,16	15.721,58	9.697,90	25.419,48		
45	31/12/2026	907.888,58	15.886,65	9.532,83	25.419,48	31.608,23	19.230,73
44	30/06/2027	892.001,93	16.053,46	9.366,02	25.419,48		
43	31/12/2027	875.948,47	16.222,03	9.197,45	25.419,48	32.275,49	18.563,47
42	30/06/2028	859.726,44	16.392,36	9.027,12	25.419,48		
41	31/12/2028	843.334,08	16.564,48	8.855,00	25.419,48	32.956,84	17.882,12
40	30/06/2029	826.769,60	16.738,40	8.681,08	25.419,48		
39	31/12/2029	810.031,20	16.914,16	8.505,32	25.419,48	33.652,56	17.186,40
38	30/06/2030	793.117,04	17.091,76	8.327,72	25.419,48		
37	31/12/2030	776.025,28	17.271,22	8.148,26	25.419,48	34.362,98	16.475,98
36	30/06/2031	758.754,06	17.452,57	7.966,91	25.419,48		

35	31/12/2031	741.301,49	17.635,82	7.783,66	25.419,48	35.088,39	15.750,57
34	30/06/2032	723.665,67	17.820,99	7.598,49	25.419,48		
33	31/12/2032	705.844,68	18.008,11	7.411,37	25.419,48	35.829,10	15.009,86
32	30/06/2033	687.836,57	18.197,20	7.222,28	25.419,48		
31	31/12/2033	669.639,37	18.388,27	7.031,21	25.419,48	36.585,47	14.253,49
30	30/06/2034	651.251,10	18.581,35	6.838,13	25.419,48		
29	31/12/2034	632.669,75	18.776,45	6.643,03	25.419,48	37.357,80	13.481,16
28	30/06/2035	613.893,30	18.973,60	6.445,88	25.419,48		
27	31/12/2035	594.919,70	19.172,83	6.246,65	25.419,48	38.146,43	12.692,53
26	30/06/2036	575.746,87	19.374,14	6.045,34	25.419,48		
25	31/12/2036	556.372,73	19.577,57	5.841,91	25.419,48	38.951,71	11.887,25
24	30/06/2037	536.795,16	19.783,13	5.636,35	25.419,48		
23	31/12/2037	517.012,03	19.990,86	5.428,62	25.419,48	39.773,99	11.064,97
22	30/06/2038	497.021,17	20.200,76	5.218,72	25.419,48		
21	31/12/2038	476.820,41	20.412,87	5.006,61	25.419,48	40.613,63	10.225,33
20	30/06/2039	456.407,54	20.627,20	4.792,28	25.419,48		
19	31/12/2039	435.780,34	20.843,79	4.575,69	25.419,48	41.470,99	9.367,97
18	30/06/2040	414.936,55	21.062,65	4.356,83	25.419,48		
17	31/12/2040	393.873,90	21.283,81	4.135,67	25.419,48	42.346,46	8.492,50
16	30/06/2041	372.590,09	21.507,29	3.912,19	25.419,48		
15	31/12/2041	351.082,80	21.733,11	3.686,37	25.419,48	43.240,40	7.598,56
14	30/06/2042	329.349,69	21.961,31	3.458,17	25.419,48		
13	31/12/2042	307.388,38	22.191,91	3.227,57	25.419,48	44.153,22	6.685,74
12	30/06/2043	285.196,47	22.424,92	2.994,56	25.419,48		
11	31/12/2043	262.771,55	22.660,38	2.759,10	25.419,48	45.085,30	5.753,66
10	30/06/2044	240.111,17	22.898,32	2.521,16	25.419,48		
9	31/12/2044	217.212,85	23.138,75	2.280,73	25.419,48	46.037,07	4.801,89
8	30/06/2045	194.074,10	23.381,71	2.037,77	25.419,48		
7	31/12/2045	170.692,39	23.627,21	1.792,27	25.419,48	47.008,92	3.830,04
6	30/06/2046	147.065,18	23.875,30	1.544,18	25.419,48		
5	31/12/2046	123.189,88	24.125,99	1.293,49	25.419,48	48.001,29	2.837,67
4	30/06/2047	99.063,89	24.379,31	1.040,17	25.419,48		
3	31/12/2047	74.684,58	24.635,30	784,18	25.419,48	49.014,61	1.824,35
2	30/06/2048	50.049,28	24.893,97	525,51	25.419,48		
1	31/12/2048	25.155,31	25.155,31	264,17	25.419,48	50.049,28	789,68

b.1) Costi di gestione annuale e manutenzione della struttura

Consumi di acqua: il consumo medio per l'anno 2024 è stato preventivato di 80 mc per ogni ospite, per un totale annuo di 2.560 mc circa.

Si considera un costo dell'aumento dell'acqua del 1% annuo, segue tabella:

Anno	n° Ospiti	Costo unitario acqua (euro/mc)	Aumento annuale (%)	Consumo medio ospite (mc)	Totale consumo annuo (mc)	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00	2,47		80	2560	6.312,96
2025	32,00	2,49	1%	80	2560	6.376,09
2026	32,00	2,52	1%	80	2560	6.439,85
2027	32,00	2,54	1%	80	2560	6.504,25
2028	32,00	2,57	1%	80	2560	6.569,29
2029	32,00	2,59	1%	80	2560	6.634,98
2030	32,00	2,62	1%	80	2560	6.701,33
2031	32,00	2,64	1%	80	2560	6.768,35
2032	32,00	2,67	1%	80	2560	6.836,03
2033	32,00	2,70	1%	80	2560	6.904,39
2034	32,00	2,72	1%	80	2560	6.973,44
2035	32,00	2,75	1%	80	2560	7.043,17
2036	32,00	2,78	1%	80	2560	7.113,60
2037	32,00	2,81	1%	80	2560	7.184,74
2038	32,00	2,83	1%	80	2560	7.256,58
2039	32,00	2,86	1%	80	2560	7.329,15
2040	32,00	2,89	1%	80	2560	7.402,44
2041	32,00	2,92	1%	80	2560	7.476,47
2042	32,00	2,95	1%	80	2560	7.551,23
2043	32,00	2,98	1%	80	2560	7.626,74
2044	32,00	3,01	1%	80	2560	7.703,01
2045	32,00	3,04	1%	80	2560	7.780,04
2046	32,00	3,07	1%	80	2560	7.857,84
2047	32,00	3,10	1%	80	2560	7.936,42
2048	32,00	3,13	1%	80	2560	8.015,78

Consumi di energia elettrica: il consumo medio per l'anno 2024 è stato preventivato di 2.500 Kw per ogni ospite, per un totale annuo di 80.000 Kw circa.

Si considera un costo dell'aumento dell'energia elettrica del 1% annuo, segue tabella:

Anno	n° Ospiti	Costo unitario energia elettrica (euro/Kw)	Aumento annuale (%)	Consumo medio ospite (kw)	Totale consumo annuo (kw)	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00	0,30		2500	80000	24.000,00
2025	32,00	0,30	1%	2500	80000	24.240,00
2026	32,00	0,31	1%	2500	80000	24.482,40
2027	32,00	0,31	1%	2500	80000	24.727,22
2028	32,00	0,31	1%	2500	80000	24.974,50
2029	32,00	0,32	1%	2500	80000	25.224,24
2030	32,00	0,32	1%	2500	80000	25.476,48
2031	32,00	0,32	1%	2500	80000	25.731,25
2032	32,00	0,32	1%	2500	80000	25.988,56
2033	32,00	0,33	1%	2500	80000	26.248,45
2034	32,00	0,33	1%	2500	80000	26.510,93
2035	32,00	0,33	1%	2500	80000	26.776,04
2036	32,00	0,34	1%	2500	80000	27.043,80
2037	32,00	0,34	1%	2500	80000	27.314,24
2038	32,00	0,34	1%	2500	80000	27.587,38
2039	32,00	0,35	1%	2500	80000	27.863,25
2040	32,00	0,35	1%	2500	80000	28.141,89
2041	32,00	0,36	1%	2500	80000	28.423,31
2042	32,00	0,36	1%	2500	80000	28.707,54
2043	32,00	0,36	1%	2500	80000	28.994,61
2044	32,00	0,37	1%	2500	80000	29.284,56
2045	32,00	0,37	1%	2500	80000	29.577,41
2046	32,00	0,37	1%	2500	80000	29.873,18
2047	32,00	0,38	1%	2500	80000	30.171,91
2048	32,00	0,38	1%	2500	80000	30.473,63

Consumi di gas: il consumo medio per l'anno 2024 è stato preventivato di 8,05 euro/mq, per un totale annuo di 1.600 circa.

Si considera un costo dell'aumento del gas del 1% annuo, segue tabella:

Anno	Sup. utile (mq)	Costo medio unitario gas (euro/mq)	Aumento annuo (%)	Costo totale annuo (euro)
2024	1600	8,05		12.880,00
2025	1600	8,13	1%	13.008,80
2026	1600	8,21	1%	13.138,89
2027	1600	8,29	1%	13.270,28
2028	1600	8,38	1%	13.402,98
2029	1600	8,46	1%	13.537,01
2030	1600	8,55	1%	13.672,38
2031	1600	8,63	1%	13.809,10
2032	1600	8,72	1%	13.947,19
2033	1600	8,80	1%	14.086,67
2034	1600	8,89	1%	14.227,53
2035	1600	8,98	1%	14.369,81
2036	1600	9,07	1%	14.513,51
2037	1600	9,16	1%	14.658,64
2038	1600	9,25	1%	14.805,23
2039	1600	9,35	1%	14.953,28
2040	1600	9,44	1%	15.102,81
2041	1600	9,53	1%	15.253,84
2042	1600	9,63	1%	15.406,38
2043	1600	9,73	1%	15.560,44
2044	1600	9,82	1%	15.716,05
2045	1600	9,92	1%	15.873,21
2046	1600	10,02	1%	16.031,94
2047	1600	10,12	1%	16.192,26
2048	1600	10,22	1%	16.354,18

Consumi dei pasti: il costo dei pasti degli ospiti si basa su una somministrazione di n° 2 pasti giornalieri e della colazione per ogni posto letto. E' stato previsto un costo per i soli alimenti di € 4,25 al giorno per ospite.

Si considera un costo dell'aumento dei pasti del 1% annuo, segue tabella:

Anno	n° Ospiti	Aumento annuo (%)	Costo singolo pasto per P.L. compresa inflazione (euro/pasto)	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00		4,25	48.960,00
2025	32,00	1%	4,29	49.449,60
2026	32,00	1%	4,34	49.944,10
2027	32,00	1%	4,38	50.443,54
2028	32,00	1%	4,42	50.947,97
2029	32,00	1%	4,47	51.457,45
2030	32,00	1%	4,51	51.972,03
2031	32,00	1%	4,56	52.491,75
2032	32,00	1%	4,60	53.016,66
2033	32,00	1%	4,65	53.546,83
2034	32,00	1%	4,69	54.082,30
2035	32,00	1%	4,74	54.623,12
2036	32,00	1%	4,79	55.169,35
2037	32,00	1%	4,84	55.721,05
2038	32,00	1%	4,89	56.278,26
2039	32,00	1%	4,93	56.841,04
2040	32,00	1%	4,98	57.409,45
2041	32,00	1%	5,03	57.983,54
2042	32,00	1%	5,08	58.563,38
2043	32,00	1%	5,13	59.149,01
2044	32,00	1%	5,19	59.740,50
2045	32,00	1%	5,24	60.337,91
2046	32,00	1%	5,29	60.941,29
2047	32,00	1%	5,34	61.550,70
2048	32,00	1%	5,40	62.166,21

Attrezzature servizio lavanderia: il costo si riferisce alla spesa presunta per paziente, per l'acquisto di biancheria da letto e da bagno, il servizio lavanderia si presume svolto internamente alla struttura attraverso il proprio personale.

Si considera un costo dell'aumento del servizio del 1% annuo, segue tabella:

Anno	n° Ospiti	Aumento annuale (%)	Costo singolo giornaliero	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00		90,000	2.880,00
2025	32,00	1%	90,900	2.908,80
2026	32,00	1%	91,809	2.937,89
2027	32,00	1%	92,727	2.967,27
2028	32,00	1%	93,654	2.996,94
2029	32,00	1%	94,591	3.026,91
2030	32,00	1%	95,537	3.057,18
2031	32,00	1%	96,492	3.087,75
2032	32,00	1%	97,457	3.118,63
2033	32,00	1%	98,432	3.149,81
2034	32,00	1%	99,416	3.181,31
2035	32,00	1%	100,410	3.213,12
2036	32,00	1%	101,414	3.245,26
2037	32,00	1%	102,428	3.277,71
2038	32,00	1%	103,453	3.310,49
2039	32,00	1%	104,487	3.343,59
2040	32,00	1%	105,532	3.377,03
2041	32,00	1%	106,587	3.410,80
2042	32,00	1%	107,653	3.444,90
2043	32,00	1%	108,730	3.479,35
2044	32,00	1%	109,817	3.514,15
2045	32,00	1%	110,915	3.549,29
2046	32,00	1%	112,024	3.584,78
2047	32,00	1%	113,145	3.620,63
2048	32,00	1%	114,276	3.656,84

Costo del personale: nella tabella che segue si sono ipotizzate forze lavoro necessarie per la corretta gestione della struttura, in funzione delle figure richieste per strutture similari. Per i primi due anni non si considera aumento degli stipendi, ogni tre anni è stata prevista una revisione dei contratti collettivi dell'1,5%.

Anno	Costo complessivo annuo del personale	Aumento annuo (%)	Costo complessivo annuo del personale con aumento
2024	602.769,30	0,0%	602.769,30
2025	602.769,30	0,0%	602.769,30
2026	602.769,30	1,5%	602.769,30
2027	611.810,84	0,0%	611.810,84
2028	611.810,84	0,0%	611.810,84
2029	611.810,84	1,5%	611.810,84
2030	620.988,00	0,0%	620.988,00
2031	620.988,00	0,0%	620.988,00
2032	620.988,00	1,5%	620.988,00
2033	630.302,82	0,0%	630.302,82
2034	630.302,82	0,0%	630.302,82
2035	630.302,82	1,5%	630.302,82
2036	639.757,36	0,0%	639.757,36
2037	639.757,36	0,0%	639.757,36
2038	639.757,36	1,5%	639.757,36
2039	649.353,72	0,0%	649.353,72
2040	649.353,72	0,0%	649.353,72
2041	649.353,72	1,5%	649.353,72
2042	659.094,03	0,0%	659.094,03
2043	659.094,03	0,0%	659.094,03
2044	659.094,03	1,5%	659.094,03
2045	668.980,44	0,0%	668.980,44
2046	668.980,44	0,0%	668.980,44
2047	668.980,44	1,5%	668.980,44
2048	679.015,15	0,0%	679.015,15

A decorrere dal 6° anno è stato inoltre previsto un ulteriore aumento dei costi del personale per spese impreviste, pari all'1,5% delle retribuzioni, distintamente indicato nella tabella riepilogativa generale di tutti i costi.

Materiale di pulizia, sanificazione e DPI: nella tabella che segue sono ipotizzate le spese annuali per l'acquisto del materiale per le pulizie e la sanificazione degli ambienti, unitamente all'acquisto dei DPI, derivante dall'elaborazione del costo giornaliero per singolo ospite.

Si considera un incremento annuale del 1%.

Anno	n° Ospiti	Aumento annuo (%)	Costo singolo giornaliero	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00		1,03	11.865,60
2025	32,00	1%	1,04	11.984,26
2026	32,00	1%	1,05	12.104,10
2027	32,00	1%	1,06	12.225,14
2028	32,00	1%	1,07	12.347,39
2029	32,00	1%	1,08	12.470,86
2030	32,00	1%	1,09	12.595,57
2031	32,00	1%	1,10	12.721,53
2032	32,00	1%	1,12	12.848,74
2033	32,00	1%	1,13	12.977,23
2034	32,00	1%	1,14	13.107,00
2035	32,00	1%	1,15	13.238,07
2036	32,00	1%	1,16	13.370,46
2037	32,00	1%	1,17	13.504,16
2038	32,00	1%	1,18	13.639,20
2039	32,00	1%	1,20	13.775,59
2040	32,00	1%	1,21	13.913,35
2041	32,00	1%	1,22	14.052,48
2042	32,00	1%	1,23	14.193,01
2043	32,00	1%	1,24	14.334,94
2044	32,00	1%	1,26	14.478,29
2045	32,00	1%	1,27	14.623,07
2046	32,00	1%	1,28	14.769,30
2047	32,00	1%	1,29	14.916,99
2048	32,00	1%	1,31	15.066,16

Attrezzatura, indumenti da lavoro, materiale sanitario e ricreativo: nella tabella che segue sono preventivate le spese annuali per l'acquisto di attrezzatura minuta, indumenti per il personale, materiale sanitario e ricreativo, derivante dall'elaborazione del costo giornaliero per singolo ospite.

Si considera un incremento annuale del 1%.

Anno	n° Ospiti	Aumento annuo (%)	Costo singolo giornaliero	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00		0,49	5.644,80
2025	32,00	1%	0,49	5.701,25
2026	32,00	1%	0,50	5.758,26
2027	32,00	1%	0,50	5.815,84
2028	32,00	1%	0,51	5.874,00
2029	32,00	1%	0,51	5.932,74
2030	32,00	1%	0,52	5.992,07
2031	32,00	1%	0,53	6.051,99
2032	32,00	1%	0,53	6.112,51
2033	32,00	1%	0,54	6.173,63
2034	32,00	1%	0,54	6.235,37
2035	32,00	1%	0,55	6.297,72
2036	32,00	1%	0,55	6.360,70
2037	32,00	1%	0,56	6.424,31
2038	32,00	1%	0,56	6.488,55
2039	32,00	1%	0,57	6.553,44
2040	32,00	1%	0,57	6.618,97
2041	32,00	1%	0,58	6.685,16
2042	32,00	1%	0,59	6.752,01
2043	32,00	1%	0,59	6.819,53
2044	32,00	1%	0,60	6.887,73
2045	32,00	1%	0,60	6.956,61
2046	32,00	1%	0,61	7.026,17
2047	32,00	1%	0,62	7.096,43
2048	32,00	1%	0,62	7.167,40

Prevenzione e sicurezza alimentare e igienica: nella tabella che segue sono preventivate le spese annuali per l'adozione di misure di sicurezza in ambito alimentare e igienico sanitario, derivanti dall'elaborazione del costo giornaliero per singolo ospite.

Si considera un incremento annuale del 1%.

Anno	n° Ospiti	Aumento annule (%)	Costo singolo giornaliero	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00		0,10	1.152,00
2025	32,00	1%	0,10	1.163,52
2026	32,00	1%	0,10	1.175,16
2027	32,00	1%	0,10	1.186,91
2028	32,00	1%	0,10	1.198,78
2029	32,00	1%	0,11	1.210,76
2030	32,00	1%	0,11	1.222,87
2031	32,00	1%	0,11	1.235,10
2032	32,00	1%	0,11	1.247,45
2033	32,00	1%	0,11	1.259,93
2034	32,00	1%	0,11	1.272,52
2035	32,00	1%	0,11	1.285,25
2036	32,00	1%	0,11	1.298,10
2037	32,00	1%	0,11	1.311,08
2038	32,00	1%	0,11	1.324,19
2039	32,00	1%	0,12	1.337,44
2040	32,00	1%	0,12	1.350,81
2041	32,00	1%	0,12	1.364,32
2042	32,00	1%	0,12	1.377,96
2043	32,00	1%	0,12	1.391,74
2044	32,00	1%	0,12	1.405,66
2045	32,00	1%	0,12	1.419,72
2046	32,00	1%	0,12	1.433,91
2047	32,00	1%	0,13	1.448,25
2048	32,00	1%	0,13	1.462,73

Manutenzione aree comuni e struttura: a seguito della recente ristrutturazione dell'intera struttura si prevede la necessità di interventi di manutentivi a partire dal terzo anno. Tale costo è stato assunto pari all' 1% circa del costo per la ristrutturazione e ammodernamento dell'immobile (pari a € 890.000,00), rapportato al costo giornaliero per singolo ospite, con un incremento annuale previsto del 1%.

Anno	n° Ospiti	Aumento annule (%)	Costo singolo giornaliero	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00			0,00
2025	32,00			0,00
2026	32,00	1%	0,86	9.907,20
2027	32,00	1%	0,87	10.006,27
2028	32,00	1%	0,88	10.106,33
2029	32,00	1%	0,89	10.207,40
2030	32,00	1%	0,89	10.309,47
2031	32,00	1%	0,90	10.412,57
2032	32,00	1%	0,91	10.516,69
2033	32,00	1%	0,92	10.621,86
2034	32,00	1%	0,93	10.728,08
2035	32,00	1%	0,94	10.835,36
2036	32,00	1%	0,95	10.943,71
2037	32,00	1%	0,96	11.053,15
2038	32,00	1%	0,97	11.163,68
2039	32,00	1%	0,98	11.275,32
2040	32,00	1%	0,99	11.388,07
2041	32,00	1%	1,00	11.501,95
2042	32,00	1%	1,01	11.616,97
2043	32,00	1%	1,02	11.733,14
2044	32,00	1%	1,03	11.850,47
2045	32,00	1%	1,04	11.968,98
2046	32,00	1%	1,05	12.088,67
2047	32,00	1%	1,06	12.209,55
2048	32,00	1%	1,07	12.331,65

Spese generali (auto, telefonia, assicurazioni etc.): i costi relativi a consumi telefonici, polizze r.c. e carburanti, sono assunti forfettariamente, rapportandoli al costo giornaliero per singolo ospite, con un incremento annuale previsto del 1%.

Anno	n° Ospiti	Aumento annule (%)	Costo singolo giornaliero	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00		0,50	5.760,00
2025	32,00	1%	0,51	5.817,60
2026	32,00	1%	0,51	5.875,78
2027	32,00	1%	0,52	5.934,53
2028	32,00	1%	0,52	5.993,88
2029	32,00	1%	0,53	6.053,82
2030	32,00	1%	0,53	6.114,36
2031	32,00	1%	0,54	6.175,50
2032	32,00	1%	0,54	6.237,25
2033	32,00	1%	0,55	6.299,63
2034	32,00	1%	0,55	6.362,62
2035	32,00	1%	0,56	6.426,25
2036	32,00	1%	0,56	6.490,51
2037	32,00	1%	0,57	6.555,42
2038	32,00	1%	0,57	6.620,97
2039	32,00	1%	0,58	6.687,18
2040	32,00	1%	0,59	6.754,05
2041	32,00	1%	0,59	6.821,59
2042	32,00	1%	0,60	6.889,81
2043	32,00	1%	0,60	6.958,71
2044	32,00	1%	0,61	7.028,29
2045	32,00	1%	0,62	7.098,58
2046	32,00	1%	0,62	7.169,56
2047	32,00	1%	0,63	7.241,26
2048	32,00	1%	0,63	7.313,67

Imposte, tasse e bolli:

Le imposte dirette sono state calcolate attraverso una aliquota media annua (IRES 24% - IRAP 2,93%) considerando i ricavi e costi (compreso le quote di ammortamento dei lavori e dell'acquisto degli arredi). Nella tabella riepilogativa generale è riportata la voce "Imposte e tasse dell'esercizio" laddove sull'utile ante imposte annuale viene applicata la percentuale corrispondente all'imposizione fiscale annua.

Gli oneri per la Tari, calcolata in base alla superficie utile sulla base delle tariffe comunali per € 2.800,00 annui.

La tassa vidimazione libri sociali è quantificata in € 309,87, l'eventuale diritto annuale per l'iscrizione al registro imprese € 120,00.

Esclusivamente per la Tari e diritti della Camera di Commercio è stato previsto un incremento annuale dell'1%, segue tabella riepilogativa:

Anno	Aumento annuo (%)	Costo totale annuo (euro)
2024		3.229,87
2025	1%	3.262,17
2026	1%	3.294,79
2027	1%	3.327,74
2028	1%	3.361,02
2029	1%	3.394,63
2030	1%	3.428,57
2031	1%	3.462,86
2032	1%	3.497,49
2033	1%	3.532,46
2034	1%	3.567,79
2035	1%	3.603,46
2036	1%	3.639,50
2037	1%	3.675,89
2038	1%	3.712,65
2039	1%	3.749,78
2040	1%	3.787,28
2041	1%	3.825,15
2042	1%	3.863,40
2043	1%	3.902,03
2044	1%	3.941,06
2045	1%	3.980,47
2046	1%	4.020,27
2047	1%	4.060,47
2048	1%	4.101,08

Ammortamenti: l'ammortamento sul costo dei lavori di ristrutturazione viene considerato in 33 anni, l'acquisto degli arredi in 10 anni, per il primo esercizio la percentuale è ridotta al 50% dell'aliquota fiscale.

Segue tabella riepilogativa (per ragioni espositive con evidenza dei primi due esercizi).

ARREDI PER ALLOGGI E COLLETTIVITÀ	VALORE CESPITI	ALIQUTA AMMOR.TO	ANNI	1°ESERCIZIO	ESERCIZIO IN CORSO
Coprimaterassi	305,66	10%	10	15,28	30,57
Letti ortopedici	31.287,14	10%	10	1.564,36	3.128,71
Materassi	5.715,74	10%	10	285,79	571,57
Guanciali	623,56	10%	10	31,18	62,36
Armadi	15.891,60	10%	10	794,58	1.589,16
Comodini	6.547,72	10%	10	327,39	654,77
Scrittoio	1.508,24	10%	10	75,41	150,82
Sedie ed altri sedili	1.501,10	10%	10	75,06	150,11
Madia	1.390,64	10%	10	69,53	139,06
Poltrone/poltroncine	6.120,00	10%	10	306,00	612,00
Armadietti	1.685,45	10%	10	84,27	168,55
Divani	359,32	10%	10	17,97	35,93
Poltrona mod. relax	233,66	10%	10	11,68	23,37
Tavolo bar	2.681,24	10%	10	134,06	268,12
Sedia legno laccata	2.689,72	10%	10	134,49	268,97
Sedia imbottita	493,92	10%	10	24,70	49,39
Tavolo modello brooklyn	1.775,28	10%	10	88,76	177,53
Tavolo 180/80 per sedie h. 38	2.123,55	10%	10	106,18	212,36
Tavolo 100/100	420,42	10%	10	21,02	42,04
Sedia h. 38 Aries	5.662,80	10%	10	283,14	566,28
Sedia h. 46 (normale) Aries	755,04	10%	10	37,75	75,50
Tavolo 180/80 per sedie h. 43	2.123,55	10%	10	106,18	212,36
Tavolo 180/80 per sedie h. 76	420,42	10%	10	21,02	42,04
Sedia h. 42 Aries	5.662,80	10%	10	283,14	566,28
Sedia h. 46 (normale)	755,04	10%	10	37,75	75,50
ristrutturazione	890.000,00	3%	33,33	13.350,00	26.700,00

OUTPUT DEL MODELLO FINANZIARIO DEL COMUNE

La sostenibilità del progetto

I livelli di redditività del progetto appaiono coerenti con le finalità sociali del medesimo.

Gli indicatori di copertura del debito indicano inoltre la capacità del progetto di rimborsare i finanziamenti contratti.

Per la valutazione di convenienza economica-finanziaria del progetto è stato utilizzato il valore attuale netto (VAN), uno dei metodi che viene maggiormente utilizzato nelle aziende per la valutazione degli investimenti.

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 riferimento. La somma dei flussi di cassa attualizzati è chiamato Valore attuale. Il progetto è attendibile quando il VAN (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.

La commissione Europea ha indicato nel 2003 attraverso la *“Guida dell'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 flussi di cassa degli investimenti pubblici pari al 5%.

L'investimento genera un VAN pari a € 313.514,36 con l'applicazione di un tasso di sconto dello 0.05.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
VALORE DELLA PRODUZIONE	787.200,00	802.944,00	819.002,88	835.382,94	852.090,60	869.132,41	886.515,06	904.245,36	922.330,26	940.776,87	959.592,41
Ricavi di esercizio/Rette	787.200,00	802.944,00	819.002,88	835.382,94	852.090,60	869.132,41	886.515,06	904.245,36	922.330,26	940.776,87	959.592,41

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
COSTI DELLA PRODUZIONE	725.454,53	726.681,38	737.827,70	748.219,83	749.583,92	760.138,81	770.845,14	772.250,56	773.670,04	784.558,25	786.006,26
Consumi acqua	6.312,96	6.376,09	6.439,85	6.504,25	6.569,29	6.634,98	6.701,33	6.768,35	6.836,03	6.904,39	6.973,44
Consumi energia elettrica	24.000,00	24.240,00	24.482,40	24.727,22	24.974,50	25.224,24	25.476,48	25.731,25	25.988,56	26.248,45	26.510,93
Consumi gas	12.880,00	13.008,80	13.138,89	13.270,28	13.402,98	13.537,01	13.672,38	13.809,10	13.947,19	14.086,67	14.227,53
Costo pasti	48.960,00	49.449,60	49.944,10	50.443,54	50.947,97	51.457,45	51.972,03	52.491,75	53.016,66	53.546,83	54.082,30
Attrezzature Servizio lavanderia	2.880,00	2.908,80	2.937,89	2.967,27	2.996,94	3.026,91	3.057,18	3.087,75	3.118,63	3.149,81	3.181,31
Costo del personale	602.769,30	602.769,30	602.769,30	611.810,84	611.810,84	611.810,84	620.988,00	620.988,00	620.988,00	630.302,82	630.302,82
Spese imprevidite personale 1,5%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.177,16	9.314,82	9.314,82	9.454,54	9.454,54
Materiali pulizia, sanificazione e DPI	11.865,60	11.984,26	12.104,10	12.225,14	12.347,39	12.470,86	12.595,57	12.721,53	12.848,74	12.977,23	13.107,00
Attrezzatura, indumenti da lavoro, materiale sanitario e ricreativo	5.644,80	5.701,25	5.758,26	5.815,84	5.874,00	5.932,74	5.992,07	6.051,99	6.112,51	6.173,63	6.235,37
Prevenzione e sicurezza alimentare e igienica	1.152,00	1.163,52	1.175,16	1.186,91	1.198,78	1.210,76	1.222,87	1.235,10	1.247,45	1.259,93	1.272,52
Manutenzione aree comuni e struttura	0,00	0,00	9.907,20	10.006,27	10.106,33	10.207,40	10.309,47	10.412,57	10.516,69	10.621,86	10.728,08
Spese generali (auto, telefonia, assicurazioni etc.)	5.760,00	5.817,60	5.875,78	5.934,53	5.993,88	6.053,82	6.114,36	6.175,50	6.237,25	6.299,63	6.362,62
Imposte, tasse, diritti e bolli	3.229,87	3.262,17	3.294,79	3.327,74	3.361,02	3.394,63	3.428,57	3.462,86	3.497,49	3.532,46	3.567,79

QUOTE AMMORTAMENTO	18.286,68	36.573,36	36.573,36	36.573,36	36.573,36	36.573,36	36.573,36	36.573,36	36.573,36	36.573,36	36.573,36
Quota ammortamento	18.286,68	36.573,36	36.573,36	36.573,36	36.573,36	36.573,36	36.573,36	36.573,36	36.573,36	36.573,36	36.573,36

REDDITO OPERATIVO	43.458,79	39.689,26	44.601,82	50.589,75	65.933,32	72.420,24	79.096,56	95.421,44	112.086,87	119.645,26	141.949,46
--------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------

ONERI E PROVENTI FINANZIARI											
Oneri finanziari da mutuo	20.524,14	19.884,19	19.230,73	18.563,47	17.882,12	17.186,40	16.475,98	15.750,57	15.009,86	14.253,49	13.481,16

DIFFERENZIALE	22.934,65	19.805,07	25.371,09	32.026,28	48.051,20	55.233,84	62.620,58	79.670,87	97.077,01	105.391,77	128.468,30
----------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

IMPOSTE E TASSE ESERCIZIO	6.176,30	5.333,50	6.832,43	8.624,68	12.940,19	14.874,47	16.863,72	21.455,36	26.142,84	28.382,00	34.596,51
----------------------------------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

REDDITO NETTO	16.758,35	14.471,56	18.538,65	23.401,60	35.111,01	40.359,36	45.756,86	58.215,50	70.934,17	77.009,76	93.871,79
----------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Tasso	5,0%
--------------	------

Anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Investimento	-1.073.115,34	16.758,35	14.471,56	18.538,65	23.401,60	35.111,01	40.359,36	45.756,86	58.215,50	70.934,17	77.009,76	93.871,79

1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

-1.073.115,34	15.960	13.126	16.014	19.253	27.510	30.117	32.519	39.403	45.725	47.277	54.885
---------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

VAN	313.514,36
------------	------------

2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
978.784,26	998.359,94	1.018.327,14	1.038.693,68	1.059.467,56	1.080.656,91	1.102.270,05	1.124.315,45	1.146.801,76	1.169.737,79	1.193.132,55	1.216.995,20	1.241.335,10	1.266.161,80
978.784,26	998.359,94	1.018.327,14	1.038.693,68	1.059.467,56	1.080.656,91	1.102.270,05	1.124.315,45	1.146.801,76	1.169.737,79	1.193.132,55	1.216.995,20	1.241.335,10	1.266.161,80

787.468,75	798.542,23	800.034,11	801.540,91	812.803,09	814.340,18	815.892,64	827.347,04	828.930,71	830.530,21	842.180,41	843.812,07	845.460,04	857.309,71
7.043,17	7.113,60	7.184,74	7.256,58	7.329,15	7.402,44	7.476,47	7.551,23	7.626,74	7.703,01	7.780,04	7.857,84	7.936,42	8.015,78
26.776,04	27.043,80	27.314,24	27.587,38	27.863,25	28.141,89	28.423,31	28.707,54	28.994,61	29.284,56	29.577,41	29.873,18	30.171,91	30.473,63
14.369,81	14.513,51	14.658,64	14.805,23	14.953,28	15.102,81	15.253,84	15.406,38	15.560,44	15.716,05	15.873,21	16.031,94	16.192,26	16.354,18
54.623,12	55.169,35	55.721,05	56.278,26	56.841,04	57.409,45	57.983,54	58.563,38	59.149,01	59.740,50	60.337,91	60.941,29	61.550,70	62.166,21
630.302,82	639.757,36	639.757,36	639.757,36	649.353,72	649.353,72	649.353,72	659.094,03	659.094,03	659.094,03	668.980,44	668.980,44	668.980,44	679.015,15
9.454,54	9.596,36	9.596,36	9.596,36	9.740,31	9.740,31	9.740,31	9.886,41	9.886,41	9.886,41	10.034,71	10.034,71	10.034,71	10.185,23
13.238,07	13.370,46	13.504,16	13.639,20	13.775,59	13.913,35	14.052,48	14.193,01	14.334,94	14.478,29	14.623,07	14.769,30	14.916,99	15.066,16
6.297,72	6.360,70	6.424,31	6.488,55	6.553,44	6.618,97	6.685,16	6.752,01	6.819,53	6.887,73	6.956,61	7.026,17	7.096,43	7.167,40
1.285,25	1.298,10	1.311,08	1.324,19	1.337,44	1.350,81	1.364,32	1.377,96	1.391,74	1.405,66	1.419,72	1.433,91	1.448,25	1.462,73
10.835,36	10.943,71	11.053,15	11.163,68	11.275,32	11.388,07	11.501,95	11.616,97	11.733,14	11.850,47	11.968,98	12.088,67	12.209,55	12.331,65
6.426,25	6.490,51	6.555,42	6.620,97	6.687,18	6.754,05	6.821,59	6.889,81	6.958,71	7.028,29	7.098,58	7.169,56	7.241,26	7.313,67
3.603,46	3.639,50	3.675,89	3.712,65	3.749,78	3.787,28	3.825,15	3.863,40	3.902,03	3.941,06	3.980,47	4.020,27	4.060,47	4.101,08
26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00
26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00	26.700,00

164.615,50	173.117,72	191.593,03	210.452,77	219.964,46	239.616,72	259.677,40	270.268,41	291.171,05	312.507,58	324.252,13	346.483,13	369.175,07	382.152,09
12.692,53	11.887,25	11.064,97	10.225,33	9.367,97	8.492,50	7.598,56	6.685,74	5.753,66	4.801,89	3.830,04	2.837,67	1.824,35	789,68
151.922,97	161.230,47	180.528,06	200.227,44	210.596,49	231.124,22	252.078,84	263.582,67	285.417,39	307.705,69	320.422,09	343.645,46	367.350,72	381.362,41
40.912,86	43.419,36	48.616,21	53.921,25	56.713,64	62.241,75	67.884,83	70.982,81	76.862,90	82.865,14	86.289,67	92.543,72	98.927,55	102.700,90
111.010,12	117.811,10	131.911,85	146.306,19	153.882,86	168.882,47	184.194,01	192.599,85	208.554,49	224.840,55	234.132,42	251.101,74	268.423,17	278.661,51

12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
111.010,12	117.811,10	131.911,85	146.306,19	153.882,86	168.882,47	184.194,01	192.599,85	208.554,49	224.840,55	234.132,42	251.101,74	268.423,17	278.661,51
0,56	0,53	0,51	0,48	0,46	0,44	0,42	0,40	0,38	0,36	0,34	0,33	0,31	0,30
61.815	62.478	66.624	70.376	70.496	73.683	76.536	76.218	78.602	80.705	80.038	81.752	83.229	82.290

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE

La concessione ha ad oggetto la gestione della Comunità alloggio Monsignor Serci di Nuraminis.

In particolare, la concessione prevede quanto segue:

- Gestione tecnica e funzionale della struttura;
- Gestione delle attività caratteristiche (socio-sanitarie) all'interno della struttura;
- Manutenzione ordinaria della struttura.

Schema concessorio

Secondo lo schema concessorio individuato, ad avvenuta aggiudicazione, il Concessionario sarà responsabile della struttura e risponderà in toto del funzionamento di questa, dal punto di vista tecnico/organizzativo, sanitario.

Il Concessionario tratterrà i ricavi derivanti dalle rette giornaliere in funzione del numero di occupanti.

La concessione si sviluppa su un orizzonte temporale pari a 9 anni.

Le attività di gestione avranno inizio previsto nel 2024.

Determinazione del piano dei ricavi del Concessionario

I ricavi di esercizio del Concessionario sono costituiti dalle rette giornaliere per ciascun ospite.

La struttura ha la capienza di 32 posti complessivi.

Nella seguente tabella vengono riepilogati i ricavi annui/euro IVA esclusa per tutta la durata della concessione, ipotizzando l'inizio a far data dal 2024 anno di presumibile completamento della procedura di concessione e fino al 2032.

Anno solare	Anno	n° Posti letto	% Posti letto	Totale posti letto	Tariffa mensile	% Aumento annuo	Ricavo annuo (12 mm/anno)
2024	1	32	100%	32,00	2.050,00		787.200,00
2025	2	32	100%	32,00	2.091,00	2,0%	802.944,00
2026	3	32	100%	32,00	2.132,82	2,0%	819.002,88
2027	4	32	100%	32,00	2.175,48	2,0%	835.382,94
2028	5	32	100%	32,00	2.218,99	2,0%	852.090,60
2029	6	32	100%	32,00	2.263,37	2,0%	869.132,41

2030	7	32	100%	32,00	2.308,63	2,0%	886.515,06
2031	8	32	100%	32,00	2.354,81	2,0%	904.245,36
2032	9	32	100%	32,00	2.401,90	2,0%	922.330,26

Determinazione del piano dei costi del Concessionario

Con l'atto di concessione del servizio, il concessionario acquista il diritto all'esercizio della concessione e alla gestione del servizio e nel contempo il dovere di sostenere i costi per il funzionamento il servizio e l'effettuazione dei lavori di manutenzione ordinaria della struttura.

I costi a carico del Concessionario sono costituiti dai costi necessari per la gestione tecnica e funzionale della struttura nonché per l'erogazione dei servizi socio-sanitari ed assistenziali:

Consumi di acqua: il consumo medio per l'anno 2024 è stato preventivato di 80 mc per ogni ospite, per un totale annuo di 2.560 mc circa.

Si considera un costo dell'aumento dell'acqua del 1%, segue tabella:

Anno	n° Ospiti	Costo unitario acqua (euro/mc)	Aumento annuale (%)	Consumo medio ospite (mc)	Totale consumo annuo (mc)	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00	2,47		80	2560	6.312,96
2025	32,00	2,49	1%	80	2560	6.376,09
2026	32,00	2,52	1%	80	2560	6.439,85
2027	32,00	2,54	1%	80	2560	6.504,25
2028	32,00	2,57	1%	80	2560	6.569,29
2029	32,00	2,59	1%	80	2560	6.634,98
2030	32,00	2,62	1%	80	2560	6.701,33
2031	32,00	2,64	1%	80	2560	6.768,35
2032	32,00	2,67	1%	80	2560	6.836,03

Consumi di energia elettrica: il consumo medio per l'anno 2024 è stato preventivato di 2.500 Kw per ogni ospite, per un totale annuo di 80.000 Kw circa.

Si considera un costo dell'aumento dell'energia elettrica del 1%, segue tabella:

Anno	n° Ospiti	Costo unitario energia elettrica (euro/Kw)	Aumento annule (%)	Consumo medio ospite (kw)	Totale consumo annuo (kw)	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00	0,30		2500	80000	24.000,00
2025	32,00	0,30	1%	2500	80000	24.240,00
2026	32,00	0,31	1%	2500	80000	24.482,40
2027	32,00	0,31	1%	2500	80000	24.727,22
2028	32,00	0,31	1%	2500	80000	24.974,50
2029	32,00	0,32	1%	2500	80000	25.224,24
2030	32,00	0,32	1%	2500	80000	25.476,48
2031	32,00	0,32	1%	2500	80000	25.731,25
2032	32,00	0,32	1%	2500	80000	25.988,56

Consumi di gas: il consumo medio per l'anno 2024 è stato preventivato di 8,05 euro/mq, per un totale annuo di 1.600 circa.

Si considera un costo dell'aumento del gas del 1%, segue tabella:

Anno	Sup. utile (mq)	Costo medio unitario gas (euro/mq)	Aumento annule (%)	Costo totale annuo (euro)
2024	1600	8,05		12.880,00
2025	1600	8,13	1%	13.008,80
2026	1600	8,21	1%	13.138,89
2027	1600	8,29	1%	13.270,28
2028	1600	8,38	1%	13.402,98
2029	1600	8,46	1%	13.537,01
2030	1600	8,55	1%	13.672,38
2031	1600	8,63	1%	13.809,10
2032	1600	8,72	1%	13.947,19

Consumi dei pasti: il costo dei pasti degli ospiti si basa su una somministrazione di n° 2 pasti giornalieri e della colazione per ogni posto letto. E' stato previsto un costo per i soli alimenti di € 4,25 al giorno per ospite.

Si considera un costo dell'aumento dei pasti del 1%, segue tabella:

Anno	n° Ospiti	Aumento annule (%)	Costo singolo pasto per P.L. compresa inflazione (euro/pasto)	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00		4,25	48.960,00
2025	32,00	1%	4,29	49.449,60
2026	32,00	1%	4,34	49.944,10
2027	32,00	1%	4,38	50.443,54
2028	32,00	1%	4,42	50.947,97
2029	32,00	1%	4,47	51.457,45
2030	32,00	1%	4,51	51.972,03
2031	32,00	1%	4,56	52.491,75
2032	32,00	1%	4,60	53.016,66

Attrezzature servizio lavanderia: il costo si riferisce alla spesa presunta per paziente per l'acquisti di lenzuola e asciugamani, il servizio lavanderia si presume svolto internamente alla struttura attraverso il proprio personale.

Si considera un costo dell'aumento del servizio del 1%, segue tabella:

Anno	n° Ospiti	Aumento annule (%)	Costo singolo giornaliero	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00		90,000	2.880,00
2025	32,00	1%	90,900	2.908,80
2026	32,00	1%	91,809	2.937,89
2027	32,00	1%	92,727	2.967,27
2028	32,00	1%	93,654	2.996,94
2029	32,00	1%	94,591	3.026,91
2030	32,00	1%	95,537	3.057,18
2031	32,00	1%	96,492	3.087,75
2032	32,00	1%	97,457	3.118,63

Costo del personale: nella tabella che segue si sono ipotizzate forze lavoro necessarie per la corretta gestione della struttura, in funzione delle figure richieste per strutture similari. Per i primi due anni non si considera aumento degli stipendi, ogni tre anni è stata prevista una revisione dei contratti collettivi del 1,5%.

Anno	Costo complessivo annuo del personale	Aumento annuo (%)	Costo complessivo annuo del personale con aumento
2024	602.769,30	0,0%	602.769,30
2025	602.769,30	0,0%	602.769,30
2026	602.769,30	1,5%	602.769,30
2027	611.810,84	0,0%	611.810,84
2028	611.810,84	0,0%	611.810,84
2029	611.810,84	1,5%	611.810,84
2030	620.988,00	0,0%	620.988,00
2031	620.988,00	0,0%	620.988,00
2032	620.988,00	1,5%	620.988,00

A decorrere dal 6° anno è stato inoltre previsto un ulteriore aumento dei costi del personale per spese impreviste, pari all'1,5% delle retribuzioni, distintamente indicato nella tabella riepilogativa generale di tutti i costi.

Materiale di pulizia, sanificazione e DPI: nella tabella che segue sono ipotizzate le spese annuali per l'acquisto del materiale per le pulizie e la sanificazione degli ambienti, unitamente all'acquisto dei DPI, derivante dall'elaborazione del costo giornaliero per singolo ospite.

Si considera un incremento annuale del 1%.

Anno	n° Ospiti	Aumento annuo (%)	Costo singolo giornaliero	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00		1,03	11.865,60
2025	32,00	1%	1,04	11.984,26
2026	32,00	1%	1,05	12.104,10
2027	32,00	1%	1,06	12.225,14
2028	32,00	1%	1,07	12.347,39
2029	32,00	1%	1,08	12.470,86
2030	32,00	1%	1,09	12.595,57
2031	32,00	1%	1,10	12.721,53
2032	32,00	1%	1,12	12.848,74

Attrezzatura, indumenti da lavoro, materiale sanitario e ricreativo: nella tabella che segue sono preventivate le spese annuali per l'acquisto di attrezzatura minuta, indumenti per il personale, materiale sanitario e ricreativo, derivante dall'elaborazione del costo giornaliero per singolo ospite, il 50% di tale spese viene assunto nella costruzione del modello finanziario come quota di ammortamento per l'acquisto di beni < € 516,46. Si considera un incremento annuale del 1%.

Anno	n° Ospiti	Aumento annule (%)	Costo singolo giornaliero	Costo totale annuo (euro)	Quota amm.to beni < € 516,46
2024	32,00		0,49	5.644,80	2.822,40
2025	32,00	1%	0,49	5.701,25	2.850,62
2026	32,00	1%	0,50	5.758,26	2.879,13
2027	32,00	1%	0,50	5.815,84	2.907,92
2028	32,00	1%	0,51	5.874,00	2.937,00
2029	32,00	1%	0,51	5.932,74	2.966,37
2030	32,00	1%	0,52	5.992,07	2.996,03
2031	32,00	1%	0,53	6.051,99	3.025,99
2032	32,00	1%	0,53	6.112,51	3.056,25

Prevenzione e sicurezza alimentare e igienica: nella tabella che segue sono preventivate le spese annuali per l'adozione di misure di sicurezza in ambito alimentare e igienico sanitario, derivanti dall'elaborazione del costo giornaliero per singolo ospite. Si considera un incremento annuale del 1%.

Anno	n° Ospiti	Aumento annule (%)	Costo singolo giornaliero	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00		0,10	1.152,00
2025	32,00	1%	0,10	1.163,52
2026	32,00	1%	0,10	1.175,16
2027	32,00	1%	0,10	1.186,91
2028	32,00	1%	0,10	1.198,78
2029	32,00	1%	0,11	1.210,76
2030	32,00	1%	0,11	1.222,87
2031	32,00	1%	0,11	1.235,10
2032	32,00	1%	0,11	1.247,45

Manutenzione aree comuni e struttura: Il Concessionario dovrà effettuare, nel corso della concessione, gli interventi di manutenzione ordinaria necessari al mantenimento della piena funzionalità delle opere realizzate.

A seguito della recente ristrutturazione dell'intera struttura si prevede la necessità di interventi di manutentivi a partire dal terzo anno.

Tale costo è stato assunto pari all' 0,5% circa del costo per la ristrutturazione e ammodernamento dell'immobile (pari a € 890.000,00), rapportato al costo giornaliero per singolo ospite, con un incremento annuale previsto del 1%.

Anno	n° Ospiti	Aumento annule (%)	Costo singolo giornaliero	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00			0,00
2025	32,00			0,00
2026	32,00	1%	0,430	4.953,60
2027	32,00	1%	0,434	5.003,14
2028	32,00	1%	0,439	5.053,17
2029	32,00	1%	0,443	5.103,70
2030	32,00	1%	0,447	5.154,74
2031	32,00	1%	0,452	5.206,28
2032	32,00	1%	0,456	5.258,35

Spese generali (auto, telefonia, assicurazioni etc.): i costi relativi a consumi telefonici, polizze r.c. e carburanti, sono assunti forfettariamente, rapportandoli al costo giornaliero per singolo ospite, con un incremento annuale previsto del 1%.

Anno	n° Ospiti	Aumento annule (%)	Costo singolo giornaliero	Costo totale annuo (euro)
2024	32,00		0,50	5.760,00
2025	32,00	1%	0,51	5.817,60
2026	32,00	1%	0,51	5.875,78
2027	32,00	1%	0,52	5.934,53
2028	32,00	1%	0,52	5.993,88
2029	32,00	1%	0,53	6.053,82
2030	32,00	1%	0,53	6.114,36
2031	32,00	1%	0,54	6.175,50
2032	32,00	1%	0,54	6.237,25

Canone concessorio:

Il Canone è stato quantificato dai valori medi di mercato e dei valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate su piattaforma OMI, mediante l'utilizzo di un moltiplicatore di € 2,4 parametrato ai mq della struttura (1.606).

Detto canone sarà soggetto all'indicizzazione ISTAT – FOI annuale, a partire dall'anno successivo, ipotizzato come in tabella:

Anno	Aumento annuo (%)	Costo mensile	Costo totale annuo (euro)
2024		3.854,40	46.252,80
2025	1,2%	3.900,65	46.807,83
2026	1,2%	3.947,46	47.369,53
2027	1,2%	3.994,83	47.937,96
2028	1,2%	4.042,77	48.513,22
2029	1,2%	4.091,28	49.095,38
2030	1,2%	4.140,38	49.684,52
2031	1,2%	4.190,06	50.280,73
2032	1,2%	4.240,34	50.884,10

Imposte, tasse e bolli:

Le imposte dirette sono state calcolate attraverso una aliquota media annua (IRES 24% - IRAP 2,93%) considerando i ricavi e costi (compreso le quote di ammortamento dei lavori e dell'acquisto degli arredi). Nella tabella riepilogativa generale è riportata la voce "Imposte e tasse dell'esercizio" laddove sull'utile ante imposte annuale viene applicata la percentuale corrispondente all'imposizione fiscale annua.

Gli oneri per la Tari, calcolata in base alla superficie utile sulla base delle tariffe comunali per € 2.800,00 annui.

La tassa vidimazione libri sociali è quantificata in € 309,87, l'eventuale diritto annuale per l'iscrizione al registro imprese € 120,00.

Esclusivamente per la Tari e diritti della Camera di Commercio è stato previsto un incremento annuale dell'1%, segue tabella riepilogativa:

Anno	Aumento annule (%)	Costo totale annuo (euro)
2024		3.229,87
2025	1%	3.262,17
2026	1%	3.294,79
2027	1%	3.327,74
2028	1%	3.361,02
2029	1%	3.394,63
2030	1%	3.428,57
2031	1%	3.462,86
2032	1%	3.497,49

Analisi di sensibilità

L'analisi di sensibilità ha lo scopo di verificare la sensibilità del modello finanziario, in termini di rendimento, al variare dei principali elementi di input, in particolare:

- Importo dei ricavi da posti a libero mercato;
- Importo annuo complessivo dei costi di gestione.

L'analisi di sensibilità è stata effettuata a parità di tutte le altre condizioni di base del modello finanziario elaborata per il Comune, nell'ipotesi di gestione diretta della struttura, con evidenza dei valori di seguito riepilogati:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
VALORE DELLA PRODUZIONE	787.200,00	802.944,00	819.002,88	835.382,94	852.090,60	869.132,41	886.515,06	904.245,36	922.330,26
Ricavi di esercizio/Rette	787.200,00	802.944,00	819.002,88	835.382,94	852.090,60	869.132,41	886.515,06	904.245,36	922.330,26
COSTI DELLA PRODUZIONE	768.884,93	770.638,59	777.364,50	788.246,73	790.106,97	801.164,12	812.378,89	814.299,02	816.239,54
Consumi acqua	6.312,96	6.376,09	6.439,85	6.504,25	6.569,29	6.634,98	6.701,33	6.768,35	6.836,03
Consumi energia elettrica	24.000,00	24.240,00	24.482,40	24.727,22	24.974,50	25.224,24	25.476,48	25.731,25	25.988,56
Consumi gas	12.880,00	13.008,80	13.138,89	13.270,28	13.402,98	13.537,01	13.672,38	13.809,10	13.947,19
Costo pasti	48.960,00	49.449,60	49.944,10	50.443,54	50.947,97	51.457,45	51.972,03	52.491,75	53.016,66
Attrezzature Servizio lavanderia	2.880,00	2.908,80	2.937,89	2.967,27	2.996,94	3.026,91	3.057,18	3.087,75	3.118,63
Costo del personale	602.769,30	602.769,30	602.769,30	611.810,84	611.810,84	611.810,84	620.988,00	620.988,00	620.988,00
Spese impreviste personale 1,5%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.177,16	9.314,82	9.314,82	9.314,82
Materiali pulizia, sanificazione e DPI	11.865,60	11.984,26	12.104,10	12.225,14	12.347,39	12.470,86	12.595,57	12.721,53	12.848,74
Attrezzatura, indumenti da lavoro, materiale sanitario e ricreativo	2.822,40	2.850,62	2.879,13	2.907,92	2.937,00	2.966,37	2.996,03	3.025,99	3.056,25
Prevenzione e sicurezza alimentare e igienica	1.152,00	1.163,52	1.175,16	1.186,91	1.198,78	1.210,76	1.222,87	1.235,10	1.247,45
Manutenzione aree comuni e struttura	0,00	0,00	4.953,60	5.003,14	5.053,17	5.103,70	5.154,74	5.206,28	5.258,35
Spese generali (auto, telefonia, assicurazioni etc.)	5.760,00	5.817,60	5.875,78	5.934,53	5.993,88	6.053,82	6.114,36	6.175,50	6.237,25
Canone concessorio	46.252,80	46.807,83	47.369,53	47.937,96	48.513,22	49.095,38	49.684,52	50.280,73	50.884,10
Imposte, tasse, diritti e bolli	3.229,87	3.262,17	3.294,79	3.327,74	3.361,02	3.394,63	3.428,57	3.462,86	3.497,49
QUOTE AMMORTAMENTO	2.822,40	2.850,62	2.879,13	2.907,92	2.937,00	2.966,37	2.996,03	3.025,99	3.056,25
Quota ammortamento	2.822,40	2.850,62	2.879,13	2.907,92	2.937,00	2.966,37	2.996,03	3.025,99	3.056,25
REDDITO OPERATIVO	15.492,67	29.454,78	38.759,25	44.228,29	59.046,63	65.001,92	71.140,13	86.920,34	103.034,47
ONERI E PROVENTI FINANZIARI									
Oneri finanziari									
DIFFERENZIALE	15.492,67	29.454,78	38.759,25	44.228,29	59.046,63	65.001,92	71.140,13	86.920,34	103.034,47
IMPOSTE E TASSE ESERCIZIO	4.172,18	7.932,17	10.437,87	11.910,68	15.901,26	17.505,02	19.158,04	23.407,65	27.747,18
REDDITO NETTO	11.320,49	21.522,61	28.321,38	32.317,61	43.145,37	47.496,90	51.982,10	63.512,70	75.287,29
ROS	2,0%	3,7%	4,7%	5,3%	6,9%	7,5%	8,0%	9,6%	11,2%
EBIT	15.492,67	29.454,78	38.759,25	44.228,29	59.046,63	65.001,92	71.140,13	86.920,34	103.034,47
UTILE NETTO	11.320,49	21.522,61	28.321,38	32.317,61	43.145,37	47.496,90	51.982,10	63.512,70	75.287,29

INDICAZIONE DEGLI ELEMENTI QUANTITATIVI DESUMIBILI DAL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Gli elementi di carattere quantitativo e desumibili dal piano finanziario sono i seguenti:

- Retta unitaria mensile per i posti a libero mercato (€ 2.050,00/mm/persona IVA esclusa);
- Modalità di adeguamento inflativo delle rette 2%;
- $ROS = \text{Utile operativo (EBIT)} / \text{Vendite nette} * 100$;
- $EBIT = \text{Valore della produzione} - \text{Costi delle materie prime} - \text{Costi dei servizi} - \text{Costi del personale} - \text{Costi di funzionamento} - \text{Costi operativi tra cui gli ammortamenti}$;
- $\text{Utile netto} = \text{ricavi totali} - \text{costi totali} - \text{ammortamento} - \text{tasse}$;

Dall'analisi fin qui svolta appare evidente la remuneratività a partire dal primo anno in poi, qualora la struttura abbia la massima copertura dei posti letto annuali. Strutture similari ubicate nei comuni limitrofi, che svolgono lo stesso servizio a prezzi simili, registrano il tutto esaurito durante l'intero anno solare.

La conclusione del presente studio ha messo in evidenza come la gestione della struttura in concessione, determini una remuneratività dell'iniziativa, garantendo al contempo un servizio sociale all'intera collettività nuraminese.

Per quanto riportato fino ad ora, si ritiene che l'intervento così come valutato nella durata di 9 anni con la presente relazione finanziaria ed economica, garantisca al soggetto concessionario una remuneratività distribuita nel tempo.

In fede

Cagliari, 19.12.2023

Vito Meloni

Dottore Commercialista

(firmato digitalmente)