



COMUNE DI CASTELTERMINI

Libero Consorzio Comunale di Agrigento

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

| | |
|---|--|
| N. 63 del Registro Data 30/12/2016 | OGGETTO: Prelievo punti 9, 7 e 8 all'O.d.G. prot. n. 27204 del 23/12/2016. Trattazione punto 9) avente ad oggetto: Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria realizzazione casa anziani. Approvazione Piano Economico Finanziario dell'intervento e convenzione con il pater privato " Castelco" con allegato Business Plan e relativa approvazione progetto definitivo realizzazione 12 alloggi popolari e approvazione progetto definitivo casa anziani. |
|---|--|

L'anno Duemilasedici addì trenta del mese di dicembre alle ore 16,00 e seguenti, in seduta pubblica, di prima convocazione, nel Comune di Casteltermeni, nella Sala Consiliare, a seguito di convocazione del Presidente del Consiglio Comunale prot. n. 27204 del 23/12/2016 e O.d.g. aggiuntivo prot. n. 27316 del 28/12/2016, si è riunito il Consiglio Comunale. I Signori Consiglieri risultano assenti/presenti, per come segue:

| CONSIGLIERI | | PRESENTI | ASSENTI |
|-------------|----------------------|----------|---------|
| Nicastro | Gioacchino | P | |
| Cannella | Gerlando Calogero | P | |
| Dolore | Vincenzo | | A |
| Faraone | Vincenzo Antonio | p | |
| Cordaro | Carmela Maria | | A |
| Cordaro | Orsola Vincenza Rita | P | |
| Scozzari | Carmelo | P | |
| Giuliano | Maurizio | | A |
| Puccio | Vincenzo | P | |
| Minardi | Pietro | | A |
| Capozza | Francesco | P | |
| Sciarrabone | Carmelo | P | |
| Genuardi | Carmelo | | A |
| Di Gregorio | Calogero | | A |

Presenti : 8

Assenti: 6

E' presente il Sindaco Avv. Sapia.

Sono, altresì, presenti i Responsabile di P.O. n. 1, Dott. Sardo., P.O. n. 2 Teresa Spoto e P.O. n. 3 Geom. Giuseppe Ballone

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Maria Cristina Pecoraro.

Il Consigliere Puccio, avuta facoltà di intervento, stante che si rischia di perdere il finanziamento relativo al punto 9 all'O.d.g d prot. N. 27204 del 23.12.2016, chiede il prelievo del suddetto punto avente ad oggetto: "Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria realizzazione casa anziani. Approvazione Piano Economico Finanziario dell'intervento e convenzione con il partner privato "Castello" con allegato Business Plan e relativa approvazione progetto definitivo realizzazione 12 alloggi popolari e approvazione progetto definitivo casa anziani"

Il Consigliere Capozza, chiesta ed ottenuta la parola, evidenzia il suo disappunto in quanto pensava che fosse chiesto anche il prelievo dei punti 7 e 8 all'O.d.g. relativi, rispettivamente al Piano finanziario del Servizio di igiene Ambientale per l'anno 2016 e le tariffe TARI. Dunque dichiara che voterà contro.

Il Consigliere Puccio accoglie il suggerimento del Consigliere Capozza e ritira la proposta per riformularla nei seguenti termini: "chiedo il prelievo dei punti 9), 7) e 8) all'O.d.g prot. n. 27204 del 23.12.2016".

Il Consigliere Capozza, non condividendo l'ordine del prelievo, dichiara che si asterrà dalla votazione.

Il Consigliere Sciarrabone dichiara che si asterrà dalla votazione per le motivazioni esposte dal collega Capozza.

Il Presidente, come da richiesta del Consigliere Puccio, mette ai voti, per alzata e seduta, la proposta di prelievo dei punti 9), 7) e 8) all'O.d.g. prot. n. 27204 del 23.12.2016.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la proposta di prelievo fatta dal Consigliere Puccio e fatte proprie le motivazioni;

Con votazione espressa in forma palese per alzata e seduta che ha dato il seguente esito, accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori:

Consiglieri:

Presenti: 8

Assenti: 6 (Dolore, Cordaro Carmela, Giuliano, Genuardi, Di Gregorio e Minardi)

Votanti: 8

Astenuti: 2 (Sciarrabone e Capozza)

Voti Favorevoli: 6

Voti Contrari: 0

DELIBERA

Di prelevare i punti 9), 7) e 8) all'O.d.g. prot. n. 27204 del 23.12.2016.

Il Presidente passa alla trattazione del punto 9) all'O.d.g prot. n. 27204 del 23.12.2016, avente ad oggetto: "Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria realizzazione casa anziani. Approvazione Piano Economico Finanziario dell'intervento e convenzione con il pater privato " Castello" con allegato Business Plan e relativa approvazione progetto definitivo realizzazione 12 alloggi popolari e approvazione progetto definitivo casa anziani".

Il Geom Ballone dà lettura del dispositivo della proposta.

Il Consigliere Capozza segnala un'incongruenza tra il punto all'O.d.g dove si fa riferimento al partner privato "Castello" e la proposta che indica quale partner privato "Castelco".

Il Presidente dà atto che si tratta di un mero errore materiale per effetto della correzione automatica del P.C.; dà atto, altresì, che sulla proposta in data 29/12/2016 è stato acquisito il parere del Revisore dei Conti, Dr.ssa Marchica che in data odierna ha integrato il parere sulla scorta della documentazione agli atti con annotazione in calce allo stesso.

Pertanto viene data lettura del parere del revisore unico dei conti compresa l'integrazione.

Il Presidente, constatato che non vi sono altri interventi, mette ai voti, per alzata e seduta, la proposta iscritta al punto 9) all'o.d.g. prot. n. 27204 del 23.12.2016 avente ad oggetto: "Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria realizzazione casa anziani. Approvazione Piano Economico Finanziario dell'intervento e convenzione con il pater privato " Castelco"



COMUNE DI CASTELTERMINI
PROVINCIA DI AGRIGENTO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città – realizzazione attraverso il recupero abitativo di n°12 alloggi popolari e realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria realizzazione casa anziani. Approvazione Piano Economico Finanziario dell'intervento e. convenzione con il partner privato "Castelco" con allegato Business Plan e relativa approvazione progetto definitivo realizzazione 12 alloggi popolari e. approvazione progetto definitivo casa di anziani.

INIZIATIVA DELLA PROPOSTA

Geom. Michele Reina

UFFICIO PROPONENTE
Area n°3

Atti allegati alla proposta:

DETERMINAZIONE ADOTTATA IL

Approvata il _____ n° _____
Con le seguenti modifiche:

Rinviata il _____

Respinta il _____

ATTESTAZIONE

Art. 55 L. 142/90

Cap. _____ Art. _____

N. 342 impegno

08.02.2016 - 01.09.001

Somma Stanziata € _____

Agg. per impinguamenti € _____

Dedotti per storni € _____

Fondo disponibile € _____

Pag. ed impegni € _____

Riman. Disponibile € _____

Addi 09/12/2016

Il Ragioniere Capo

TESTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Premesso:

che con decreto dell'Assessorato Regione delle Infrastrutture e della Mobilità e dei Trasporti, del 31/10/2012, è stato pubblicato il bando per l'accesso ai contributi relativi ai programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città.

che i programmi sono attuati con il concorso di risorse pubbliche e private e comprendono interventi a carattere edilizio, nonché opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

che con determinazione dirigenziale n. 39 del 15/03/2013 è stato approvato il verbale che individua il vincitore della selezione e precisamente la ditta "Castelco Società Cooperativa" con sede in Casteltermini ;

che con deliberazione di Giunta Municipale n. 23 del 15/03/2013 ad oggetto "Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città – realizzazione attraverso il recupero abitativo di n°12 alloggi popolari e realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria – Approvazione proposta di programma", che qui si intende interamente riportata, è stata approvata la proposta di programma di cui in oggetto;

che con nota Prot. N° 64456 del 23 Dicembre 2015, l'Assessorato Regionale Infrastrutture e Mobilità, ha comunicato al comune di Casteltermini l'ammissione al finanziamento giusto decreto del Dirigente Generale n. 336 dell'11 Marzo 2014

Vista la nota dell'Assessorato Infrastrutture, Mobilità e Trasporti, prot. n. 46480 del 06/10/2016;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 06/09/2016 con la quale sono state approvate le variazioni di bilancio, dove viene prevista la quota di compartecipazione comunale;

Vista la convenzione con il partner privato "Castelco" on allegato il Piano Economico Finanziario - Business Plan, alla presente allegati;

Visto, la approvazione in linea tecnica dei relativi progetti;

Ritenuto di dover procedere all'approvazione della convenzione e dell'allegato Piano finanziario, sottoscritta dal Comune di Casteltermini ed il partner privato "Castelco Società Cooperativa", che partecipa alla realizzazione dell'intervento mediante la realizzazione di una "casa per anziani";

Ritenuto altresì, di approvare il progetto definitivo riguardante la realizzazione di n. 12 alloggi popolari dell'importo complessivo di € 1.233.124,81, secondo il quadro economico di seguito riportato:

QUADRO ECONOMICO

| | | |
|--|------|------------|
| A) Importo dei Lavori (alloggi) | Euro | 839.054,84 |
| 1) Oneri sicurezza diretti | Euro | 1,342,72 |
| 2) Oneri sicurezza diretti | Euro | 42,163,14 |
| 3) Lavori a B.A. | Euro | 795.548,98 |

Totale Importo dei Lavori Euro 839.054,84

C) Somme a disposizione dell'Amministrazione

| | | |
|---|------|-----------|
| 1) IVA sui Lavori 10% | Euro | 83.905,48 |
| 2) Competenze Tecniche | Euro | 98.470,83 |
| 2.1) (Iva, c.n.p.a., dir.segr.) su competenze tecniche | Euro | 26.468,50 |
| 3) spese tecniche per geologo (Onor, Iva, c.n.p.a., dir. segr.) | Euro | 14.493,39 |
| 3.1) Spese geognostiche | Euro | 10.193,65 |
| 4) R.U.P (onor. Iva, onero contributivi) | Euro | 8.390,54 |
| 5) Spese Tecniche Collaudi. | Euro | 8.915,38 |
| 6) Spese Tecniche Accatastamento | Euro | 8.052,48 |
| 7) Iva per collaudi e accatastamento | Euro | 4.540,78 |
| 8) Spese Pubbl. bando | Euro | 5.000,00 |
| 9) imprevisti 5% di "A" | Euro | 41.952,70 |
| 10) Acquisizione Area | Euro | 70.000,00 |
| 11) Oneri conferimento a discarica | Euro | 7.186,24 |
| 12) Ispettore operativo di cantiere | Euro | 6.500,00 |

Sommano Euro 394.069,97

Totale Progetto: (Euro 839.054,84 + Euro 394.069,97) = Euro 1.233.124,81;

Ritenuto ancora, di approvare il progetto definitivo per la realizzazione di una casa per anziani dell'importo complessivo di € 937.00,00, come di seguito riportato:

QUADRO ECONOMICO

| | | |
|--|------|------------|
| A) Importo dei Lavori (Realizzazione Casa alloggio anziani) | Euro | 648.610,18 |
| 1) Oneri diretti sicurezza | Euro | 736,87 |
| 2) Oneri speciali sicurezza | Euro | 6,404,13 |

Totale Importo dei Lavori Euro 648.610,18

B) Somme a disposizione dell'Amministrazione

| | | |
|--|------|-----------|
| 1) IVA sui Lavori 10% | Euro | 64.861,01 |
| 2) Competenze Tecniche | Euro | 99.476,53 |
| 2.1) (Iva, c.n.p.a.,dir.segr.) su competenze tecniche | Euro | 26.739,29 |
| 3) spese tecniche per geologo (Onor,Iva, c.n.p.a.,dir. segr.) | Euro | 8.000,00 |
| 3.1) Spese geognostiche | Euro | 5.000,00 |
| 5) Spese Tecniche Collaudi statico | Euro | 5.889,79 |
| 5.1) (Iva, c.n.p.a., dir.s egr.) su competenze tecniche collaudi | Euro | 1.531,31 |
| 10) Acquisizione Area | Euro | 75.000,00 |
| 11) Oneri conferimento a discarica | Euro | 1.891,97 |

Sommano Euro 288.389,82

Totale Progetto: (Euro 648.610,10 + Euro 288.389,90) = Euro 937.00,00;

Visto l'O.R.EE.LL. e ss.mm.ii.

SI PROPONE

- Di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della L.R. n. 10/1991 e s.m.i., le motivazioni di fatto e di diritto di cui alla parte introduttiva della presente proposta;
- Di approvare il programma integrato per il recupero e la riqualificazione delle città – realizzazione attraverso il recupero abitativo di n. 12 alloggi popolari e realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella realizzazione di una “Casa per Anziani”;
- Di approvare il progetto definitivo riguardante la realizzazione di n. 12 alloggi popolari dell'importo complessivo di € 1.233.124,81, come da quadro economico avanti riportato;
- Di approvare il progetto definitivo per la realizzazione di una casa per anziani dell'importo complessivo di € 937.000,00, come da quadro economico avanti riportato;
- Di approvare la relativa convenzione con allegato piano finanziario, sottoscritta tra il Comune di Casteltermini ed il partner privato Castelco Società Cooperativa, che partecipa alla realizzazione dell'intervento mediante la realizzazione di una casa per anziani;
- Di impegnare il Comune di Casteltermini, per la realizzazione del programma integrato in questione, a cofinanziare con fondi comunali l'opera nella misura di € 158.124,81, così come previsto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 6/09/2016, allegata al programma in questione;
- Di impegnare l'impresa Castelco Società Cooperativa per la realizzazione della casa per anziani a cofinanziare l'opera con € 230.000,00, derivanti da fondi propri concessi dalla Banca Nuova Filiale di Agrigento, così come si evince dalla nota del 23/11/2016 allegata alla convenzione, oltre € 115.000,00 con fondi propri, così come alla delibera di aumento capitale sociale del 4/11/2016 sottoscritta dai soci dell'impresa Castelco Società Cooperativa, allegata alla convenzione.



IL RESPONSABILE DI P.O. n°3
Geom. Michele Reina

OGGETTO: Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città – realizzazione attraverso il recupero abitativo di n°12 alloggi popolari e realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria realizzazione casa anziani. Approvazione Piano Economico Finanziario dell'intervento e convenzione con il partner privato "Castelco" con allegato Business Plan e relativa approvazione progetto definitivo realizzazione 12 alloggi popolari e approvazione progetto definitivo casa di anziani.

PARERI EX ART. 53 L. 8/6/1990 N. 142 recepita con L.R. N. 48 dell'11/12/1991

PARERE TECNICO

Si esprime parere favorevole



Il Responsabile di P.O. n° 3
Geom. Michele Reina

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Michele Reina", written over the typed name.

PARERE CONTABILE

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the typed text.

Comune di Casteltermini
(PROVINCIA di AGRIGENTO)
Ufficio del Revisore Unico
Verbale del 29/12/2016

Parere n. 23/2016

privato Castelco con allegato business plan e relativa approvazione progetto definitivo realizzazione 12 alloggi popolari e approvazione progetto definitivo casa anziani,

Si onera l'amministrazione e per essa il Segretario Generale affinché vigili sulla corretta applicazione del presente atto e provveda altresì così come previsto dal D.lgs 267/2000 a trasmettere il presente all'Organo di Controllo Regionale ed al Tesoriere nonché alla Commissione per la Finanza e gli Organici degli Enti Locali presso il Ministero dell'Interno nei successivi trenta giorni dalla sua adozione
Agrigento li 29/12/2016

IL REVISORE DEI CONTI
Dott.ssa Rosanna Marchica

Casteltermini, addì 30/12/2016, ore 18,00

Con riferimento alla richiesta del presente parere di cui all'oggetto delle proposte di deliberazione al C. Comune, le sottoscritte revisioni, preso atto delle note di trasmissione del D. DA n° 336 del 11.03.2014, Numero protocollo 76480 della Regione Siciliana, con la quale è stato comunicato al Comune di Casteltermini, l'avvenuto inserimento dell'Ente Comune nelle graduatorie di cui il Decreto del 11/03/2014 è pubblicato nelle GURS n° 12 del 21/03/2014 e concedendo il finanziamento di € 1.700.000,00 di cui € 1.105.000,00 per la realizzazione degli alloggi ed € 595.000,00 per le opere di urbanizzazione, le sottoscritte Revisioni dei Conti ritiene di ratificare il parere espresso esprimendo il parere favorevole nella sua integrità e ritirando il limite opposto

Pag. 3 a 3

Verbale del 29/12/2016 Parere 23_2016_ : "Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città realizzazione attraverso il recupero abitativo di n.12 alloggi popolari... Approvazione piano economico finanziario dell'intervento e convenzione con il partner privato Castelco con allegato business plan e relativa approvazione progetto definitivo realizzazione 12 alloggi popolari e approvazione progetto definitivo casa anziani"



COMUNE DI CASTELTERMINI
Prov. di Agrigento

Commissione Consiliare Lavori Pubblici

OGGETTO: Commissione Consiliare Lavori Pubblici del 16/12/2016

L'anno duemilasedici, il giorno sedici del mese di dicembre, alle ore 10:00, nei locali del Palazzo Municipale, a seguito di regolare convocazione della seduta (prot. n. 26515 del 14/12/2016) doveva riunirsi la commissione consiliare in oggetto. Argomento all'o.d.g. è la seguente proposta:

- Proposta di deliberazione di Consiglio Comunale: Programma integrati per il recupero e la riqualificazione delle città – realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria realizzazione casa anziani. Approvazione Piano Economico Finanziario dell'intervento e convenzione con il partner privato "Castelco" con allegato Business e relativa approvazione progetto definitivo realizzazione 12 alloggi popolari e approvazione progetto definitivo casa anziani".

Sono presenti:

Il Consigliere Francesco Capozza.

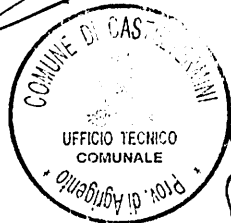
Risultano assenti tutti gli altri componenti.

Le funzioni di Segretario vengono svolte dal Geom. Giuseppe Ballone.

Considerato che non è stato raggiunto il numero legale, si dichiara la seduta deserta.

Del che letto e confermato, viene sottoscritto dagli intervenuti.

Il Consigliere
Francesco Capozza



Il Segretario
Geom. Giuseppe Ballone

**CONVENZIONE PER GESTIONE
CASA DI RIPOSO /CASA PROTETTA/
COMUNITA' ALLOGGIO PER ANZIANI**

Con la presente convenzione, tra le sottoscritte parti:

- **Il COMUNE DI CASTELTERMINI**, in persona del Sindaco Avv. Nuccio Sapia nato a Melilli (SR), il _____ domiciliato per la carica presso la sede del Comune sita in Casteltermini Piazza Duomo (Cod. fisc. Part. IVA _____) in seguito denominato "Concedente";
- **La CASTELCO SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede in Casteltermini contrada Serre Borgesi in persona del presidente, Signora SCANNELLA Vincenzina, nata a Gernsbach (D) l'8 Marzo 1968 in seguito denominata "Concessionaria".

PREMESSO

-che con decreto n. 2963 del 31 ottobre 2012 del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture della Mobilità e dei Trasporti è stato emanato il "Bando pubblico per l'accesso ai contributi per i programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città", destinato alle linee di intervento di cui alle lettere c) d) ed e) dell'art. 1, comma 1 del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa allegato al D.P.C.M. 16/07/2009, e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 49 del 16.11.2012;

-che tali programmi dovranno essere finalizzati al recupero dell'ambiente urbano, mediante la realizzazione di alloggi sociali e/o il risanamento del patrimonio edilizio esistente da locare a canone sostenibile, la riqualificazione degli ambiti urbani fortemente degradati, con la conseguente dotazione di tutte quelle opere infrastrutturali e servizi pubblici indispensabili per superare la marginalizzazione sociale delle aree interessate;

-che i programmi sono attuati con il concorso di risorse pubbliche e private e devono comprendere interventi a carattere edilizio (finalizzati all'incremento del numero di alloggi a canone sostenibile da immettere sul mercato, da locare alle categorie "svantaggiate" previste dall'art. 11 della legge 133/2008 in possesso dei requisiti di ordine sociale ed economico individuati con D.A. n. 3447/U.S.D. del 12/2011), nonché opere di urbanizzazione primaria e secondaria in grado di eliminare e/o attenuare il fabbisogno di servizi, anche di tipo aggregativo;

-che i programmi devono essere obbligatoriamente promossi dai Comuni (anche in concorso con altri Enti pubblici e/o con Enti da essi vigilati) e attuati con il concorso di risorse di soggetti privati (imprese, cooperative, loro consorzi, fondazioni);

-che il Comune di Casteltermini, ritenendo che il conseguimento della sostenibilità ambientale ed economica deve procedere di pari passo con quella sociale, è interessato ad attivare tali procedure sia mediante azioni che mirano essenzialmente alla creazione di nuovi alloggi sociali attraverso interventi di nuova realizzazione e di recupero sul patrimonio esistente, sia mediante la realizzazione di infrastrutture primarie o secondarie che migliorano le condizioni sociali e occupazionali delle aree interessate.

- che, il Comune di Casteltermini - essendo interessato alla ricerca di un partner privato per la partecipazione all'avviso pubblico in premessa citato ha pubblicato un bando pubblico per la **MANIFESTAZIONE DI INTERESSE A PARTECIPARE**;

-che, l'impresa **CASTELCO SOCIETA' COOPERATIVA P.I. 02308760848** a seguito della Manifestazione di interesse avanti citata, ha presentato la propria proposta, di partecipazione congiunta all'avviso pubblico in premessa;

-che il partner privato selezionato mediante procedura di evidenza pubblica, adottata in conformità alle disposizioni comunitarie, nazionali e regionali in materia di partenariato pubblico – privato è stata l'impresa Castelco Soc. Coop.

-che l'impresa Castelco comparteciperà alla realizzazione del programma integrato per il recupero e la riqualificazione delle città in questione attraverso la realizzazione di una casa alloggio per anziani da realizzarsi nel territorio comunale di Casteltermini alle condizioni e modalità contenute al bando pubblico e nelle modalità e nelle forme contenute nella proposta contrattuale allegata alla richiesta di partecipazione

-che la Ditta CASTELCO SOCIETA' COOPERATIVA, comparteciperà alla realizzazione del PROGRAMMA INTEGRATO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DELLE CITTÀ, in questione, attraverso, **“La realizzazione e la successiva gestione di una casa alloggio per anziani, da realizzarsi nel territorio comunale di Casteltermini”**, alle condizioni e modalità contenute AL **“BANDO PUBBLICO PER L'ACCESSO AI CONTRIBUTI PER I PROGRAMMI INTEGRATI PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DELLE CITTÀ**, e nelle modalità e nelle forme contenute nella proposta progettuale, allegata alla richiesta di partecipazione alla **MANIFESTAZIONE DI INTERESSE A PARTECIPARE QUALE PARTNER PRIVATO AL “BANDO PUBBLICO PER L'ACCESSO AI CONTRIBUTI PER I PROGRAMMI INTEGRATI PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DELLE CITTÀ”**, promossa dal Comune di Casteltermini;

-che con nota Prot. N° 64456 del 23 Dicembre 2015, l'Assessorato Regionale Infrastrutture e Mobilità, ha comunicato al comune di Casteltermini l'ammissione al finanziamento giusto decreto del Dirigente Generale n. 336 dell'11 Marzo 2014;

-che, l'impresa CASTELCO SOCIETA' COOPERATIVA con proprio Piano Finanziario allegato alla presente convenzione ha dimostrato le proprie capacità finanziarie;

-che la costruenda casa alloggio per anziani sarà realizzata su terreni di proprietà della concessionaria urbanisticamente destinati, con fondi derivanti in parte dal contributo che sarà erogato dalla Regione Sicilia di cui al superiore finanziamento ed in parte con fondi propri, giusto piano finanziario e disponibilità finanziarie per i reperimento somme proprie, allegati.

-che al fine di favorire un concreto impiego della costruenda casa alloggio e il miglior utilizzo possibile delle strutture e degli impianti che ne faranno parte, anche sotto il profilo dell'economicità della gestione, il Concedente intende affidare alla Concessionaria, che accetta, la gestione della predetta casa alloggio;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente accordo.

Art. 2 – Oggetto della convenzione

Con la presente convenzione il Concedente affida alla Concessionaria la gestione della costruenda Casa Alloggio per Anziani per il periodo stabilito al successivo art. 4. La concessionaria potrà gestire la predetta struttura direttamente o mediante costituzione di apposita società, il cui oggetto sociale preveda specificatamente, la conduzione di residenze per anziani anche non autosufficienti e/o assistiti, altre residenze sempre nel contesto sanitario;

Art. 3 – Scopo

La realizzazione di detta casa alloggio per anziani, affidata alla concessionaria CASTELCO SOCIETA' COOPERATIVA, sarà conforme a quanto previsto nel "Bando pubblico per l'accesso ai contributi per i programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città", ossia mirati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondaria in grado di eliminare e/o attenuare il fabbisogno di servizi, anche di tipo aggregativo per categorie sociali svantaggiate; alla rivitalizzazione economico-produttiva dell'area e dell'insediamento di nuove attività artigianali, commerciali, culturali, turistico-ricettive finalizzate allo sviluppo locale integrato, iniziative tutte in grado di creare nuovi posti di lavoro.

Art. 4 – Durata della concessione

La durata della concessione per la realizzazione e gestione della superiore casa è di anni 45 (quarantacinque) a far data dalla ultimazione della struttura e messa a regime ed è legata alla remunerazione del capitale investito dalla concessionaria, (vedi piano finanziario). Tale concessione potrà essere rinnovata tacitamente o cessata secondo motivazioni avanzate da una delle parti. Al termine della convenzione la Concessionaria dovrà restituire al Concedente gli immobili, in perfetta efficienza, tenuto conto del naturale degrado dipendente dal tempo e dall'uso.

Art. 5 – Oneri a carico della Concessionaria

Sono a carico della concessionaria:

- 1) Redazione del progetto esecutivo;
 - 2) Acquisizione area su cui edificare;
 - 3) Approntamento dei capitali così come previsti nel piano finanziario e allegato alla presente convenzione stipulata tra la Castelco e il Comune di Casteltermini;
 - 4) Curare a proprie spese la perfetta e regolare manutenzione ordinaria degli impianti e dell'edificio;
 - 5) La Concessionaria provvederà a sua totale cura e spesa alla regolare assunzione e retribuzione del personale necessario alle attività di gestione della Casa, rispettando le vigenti disposizioni di legge sia per quanto attiene al rapporto di lavoro subordinato, sia per quanto si riferisce all'utilizzazione di lavoratori autonomi
 - 6) Il Personale sarà munito di titolo di studio attinente alla qualifica rivestita
 - 7) La società concessionaria è tenuta ad osservare le leggi vigenti in materia di sicurezza sul lavoro, e dovrà fare rispettare ai propri dipendenti e/o soci ed a quant'altri a qualsiasi titolo operano per conto suo, tutte le leggi vigenti in Italia in materia di sicurezza del lavoro, antinfortunistica, nonché le norme di sicurezza.
 - 8) La società affidataria si obbliga ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o soci derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi compresi quelli di igiene e sicurezza nonché previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri
 - 9) Saranno inoltre a totale carico della Concessionaria tutte le spese di riscaldamento, luce, acqua, telefono e in generale tutte le spese di gestione.
- 10) Attenersi rigorosamente alle norme di legge vigenti e alle ordinanze in materia.

Art. 6 – Oneri a carico del concedente

Sono a carico della concedente:

- 1) Rilascio senza alcun onere per la concessionaria di tutte le autorizzazioni edificatorie così come previste nel superiore bando pubblico;
- 2) Tutti gli introiti saranno di esclusiva competenza della Concessionaria

Art. 7. Proventi dell'attività di gestione.

Tutti gli introiti derivanti dall'attività della Casa competeranno in via esclusiva alla Concessionaria

Art. 8 – Disposizioni generali e finali

- a) il rapporto tra il Comune e la Concessionaria si configura come atto di concessione amministrativa della gestione di un servizio e, pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle norme della L. 27/01/1963 n. 19 sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale;
- b) per quanto non regolamentato dalla presente concessione si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto;
- c) il Comune sarà sempre esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che alla Concessionaria ed a terzi potessero derivare dalla presente concessione;
- d) le parti definiranno amichevolmente qualsiasi controversia che possa nascere dalla presente convenzione. Qualora ciò non fosse possibile, ogni controversia sarà deferita al giudizio di tre arbitri nominati, uno dal Comune, uno dalla Concessionaria, e uno dal Presidente del Tribunale di Agrigento. Le spese di giudizio saranno anticipate dalla parte che avrà avanzato domanda di arbitrato;
- e) le spese inerenti il presente atto, imposte, tasse e quant'altro occorra per dare corso legale alla concessione, immediate e future saranno a carico della Concessionaria;
- f) la convenzione non sarà esecutiva per il Comune sino a che non interverrà ogni approvazione di legge, mentre è fin d'ora vincolante per la Concessionaria.

Art.8 TRATTAMENTI DATI PERSONALI

- a) La società concessionari assicura che i dati sensibili saranno trattati secondo le disposizioni contenute nel codice in materia di protezione dei dati personali di cui al D. LGs n. 196/2003 e s.m.i. impegnandosi altresì a d adottare tutte le iniziative e gli interventi idonei a garantire il corretto espletamento del servizio affidato nel rispetto del suddetta normativa.

Casteltermini, li _____

Per il Comune _____

Per la Concessionaria _____

COMUNE DI CASTELTERMINI
LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI AGRIGENTO

IMPRESA CASTELCO SOCIETA' COOPERATIVA
C.DA SERRE BORGESI, SNC
92025 – CASTELTERMINI (AG)
P. IVA: 02308760848

OGGETTO: Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città” Realizzazione opere di urbanizzazione secondaria consistente nella realizzazione una casa alloggio per anziani, nel territorio comunale di Casteltermini.

- **BUSINESS PLAN E RELAZIONE ECONOMICA**
- **PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO**

L'IMPRESA

CASTELCO Società Cooperativa
[Handwritten signature]

I TECNICI

[Handwritten signature]
RITCO S.p.A.

Dott. In Scienze Economiche
Consulente Aziendale

Via Siratto n. 14/A - 37020 S.GIOV.GEMINI (G)
P.IVA: 02608450841 - C.F.: CMPKTI65R14F83JZ



➤ **PREMESSA**

Il presente documento, elaborato dai tecnici per conto dell'impresa Castelco Società Cooperativa con sede a Casteltermini, contrada Serre Borgesi, Legale Rappresentante Rag. Vincenzina SCANNELLA, ha ad oggetto lo sviluppo del piano economico e finanziario per la realizzazione di un investimento finalizzato alla realizzazione di una casa alloggio per anziani, da realizzarsi in un'area altamente urbanizzata del Comune di Casteltermini.

La finalità del piano economico e finanziario servirà ad illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'investimento.

La realizzazione di tale investimento, comporterà una sinergia tra pubblico e privato con lo scopo di ottenere dal mercato le necessarie risorse finanziarie e le competenze gestionali per fornire un servizio che concili la funzione pubblica con il dinamismo della dimensione imprenditoriale privata.

Al fine di analizzare le caratteristiche economico-finanziarie del progetto è stato predisposto un modello di analisi finanziaria nell'ambito del quale sono stati assunti come dati di input le informazioni emerse dall'analisi tecnica, dall'elaborazione del modello gestionale nonché da alcune ipotesi di natura finanziaria che riflettono le attuali condizioni di mercato.

Il documento è stato redatto per conto di Castelco Società Cooperativa, al fine di delineare le dinamiche economico finanziarie del progetto.

Per valutare tali dinamiche l'analisi è stata effettuata su due livelli:

- A. Un piano finanziario di progetto che delinea gli aspetti economici e finanziari relativi alla realizzazione e all'ammortamento finanziario dell'investimento;
- B. Un piano economico gestionale dei primi tre anni di attività, che riporta una simulazione relativa alla futura gestione dell'impianto e restituisce degli indicatori futuri di redditività inerenti la gestione;
- C. Un piano dei flussi di cassa monetari dei primi cinque anni (compresi i due di realizzazione), che permette di analizzare l'eccedenza e/o l'assorbimento di liquidità, dimostrando che i flussi monetari in entrata sono in grado di coprire il fabbisogno di liquidità.

Tali piani sono stati elaborati sulla base delle seguenti assunzioni di carattere generale:

- a. Orizzonte temporale della concessione ipotizzata in anni 45, coincidenti con la durata della gestione della struttura;
- b. Ipotesi di investimento coincidenti con quanto presentato nel quadro economico di progetto, per un importo complessivo pari ad Euro 937.000,00 (Iva, oneri e accessori compresi);
- c. Costruzione dell'impianto realizzato dall'impresa Cooperativa Castelco, tramite finanziamento regionale per Euro 595.000,00 ed apporto di risorse proprie per Euro 342.000;
- d. Rimborso del mutuo acceso dall'impresa a 10 anni, della durata di 120 rate mensili, tramite la previsione di una quota annua pari all'importo della rata di rimborso del debito;
- e. Gestione dell'impianto *quarantacinquennale* tramite concessione all'impresa costruttrice da parte dell'Amministrazione comunale;
- f. Per I, II anno si intende il periodo dei lavori, mentre per III, IV e V anno si intendono gli anni di effettiva gestione in cui la struttura produce ricavi di esercizio. Nel piano economico gestionale, calcolo degli ammortamenti e flussi di cassa, il III, IV e V anno, vengono indicati con anni I, anno II e anno III;
- g. Manutenzioni ordinarie e straordinarie a carico dell'impresa concessionaria.

Lo sviluppo del modello ha simulato la situazione economico finanziaria del privato concessionario per l'intera durata della concessione, ipotizzata pari a 45 anni comprensivi, per l'analisi dei flussi di cassa negativi, dei 2 anni necessari per la realizzazione e successivi al completamento delle opere e l'effettuazione dei collaudi secondo la normativa, sintetizzata attraverso i prospetti di conto economico e dei flussi di cassa previsionali, come riportati negli allegati del presente documento, sulla base delle ipotesi assunte per le proiezioni di ricavi e costi e per le proiezioni dei valori finanziari.

➤ **SINTESI DEL PROGETTO IMPRENDITORIALE**

La proposta progettuale concerne la realizzazione di una casa alloggio per anziani, da realizzarsi in un'area altamente urbanizzata del Comune di Casteltermini, rispettando le caratteristiche del bando pubblico della selezione del partner privato.

L'edificio interessato, risponderà a tutti i massimi criteri di accoglienza per le persone anziane anche con impedita capacità motorie, inoltre saranno rispettate le caratteristiche costruttive e dimensionali di quanto previsto al D.P.R. n 29.06.1988, pubblicato sulla G.U.R.S. n 22 del 06.08.2010, relativamente agli "Standards" strutturali ed organizzativi dei servizi e degli interventi socio-assistenziali previsti dalla L.R. 09.05.1986, n 22.

L'Edificio sarà realizzato con struttura intelaiata e cemento armato, avente fondazioni del tipo indiretto.

L'Edificio si svilupperà su due piani fuori terra, dove al piano terra, troveranno disposizioni gli spazi comuni, quali il soggiorno, le cucine, gli uffici; mentre al piano primo si troveranno oltre ai servizi, le camere, che ospiteranno i 20 ospiti della struttura, per la notte.

L'intervento sarà inserito all'interno di un'area, servita già dalla rete stradale e dalla illuminazione pubblica e dalla rete idrica, area pertanto che si presta ad ospitare per le finalità proprie, l'intervento in questione.

➤ **SETTORE DI ATTIVITÀ E FORMA GIURIDICA**

L'impresa Castelco Società Cooperativa è una cooperativa costituita con atto pubblico il 17/02/2003 ed iscritta il 24/03/2003 presso la sezione ordinaria della camera di commercio di Agrigento con numero repertorio economico amministrativo: AG-173777.

La società è iscritta dalla data del 08/02/2005 nell'albo società cooperative, sezione cooperative a mutualità prevalente, categoria di produzione e lavoro ed ha un numero totale di soci pari a 4.

Amministratore unico e rappresentante legale della cooperativa è la Sig.ra Vincenzina Scannella.

Tra le attività previste nell'oggetto sociale, considerata l'attività mutualistica della società, la cooperativa ha come oggetto la progettazione, la realizzazione e/o gestione e/o esecuzione attraverso convenzioni e/o appalti con enti pubblici e privati. A titolo esemplificativo può svolgere lavori edili di ogni genere e natura compresi quelli a carattere manutentivo di costruzioni e manutenzione di edifici pubblici e privati, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici pubblici e privati, strade di ogni ordine e grado, stradine di campagna, zone di interesse paesaggistico, aiuole parchi e giardini, la realizzazione, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti di depurazione, raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani e di rifiuti ospedalieri e loro

smaltimento, esecuzione di opere, lavori e costruzioni edili ed industriali, esecuzione di lavori di restauro di edifici ed opere storico-monumentali. La società ha per oggetto la realizzazione, anche in associazione o consorzio con altri soggetti dotati di idonei requisiti tecnici, organizzativi, finanziari o gestionali, o con finanziatori o gestori di servizi, di lavori pubblici o di pubblica utilità sulla base della normativa vigente.

La società potrà a tal fine, presentare alle amministrazioni pubbliche proposte sia in forma singola od eventualmente anche associata o consorziata. Per il presente progetto è importante specificare che la cooperativa potrà stipulare convenzioni con personale specializzato e professionisti ove non ne siano disponibili fra i soci per comprovanti motivi funzionali della società; inoltre, la cooperativa può ricevere prestiti da soci, finalizzati al raggiungimento dell'oggetto sociale e la realizzazione di specifici progetti di investimento.

Tra le certificazioni che annovera l'impresa vi sono certificazione di attestazione soa, con codice identificativo n. 04879570820, rilasciata da "Società' organismo di attestazione mediterranea s.p.a." il 01/08/2013 con scadenza il 31/07/2018 e la certificazione di qualità rilasciato da "Kiwa s.r.l." il 02/05/2016.

➤ **STORIA ED ESPERIENZE DELL'IMPRESA**

Si elencano di seguito i lavori eseguiti nell'ultimo quinquennio dall'impresa Cooperativa Castelco:

1. **COMUNE DI SAN GIOVANNI GEMINI (AG).** Lavori di ristrutturazione esterni ed interni Servizi Commerciali rurali nei monti Sicani (Area Mercatale). Importo Contrattuale: € 116.672,68;
2. **RISERVA NATURALE ORIENTATA DELLO ZINGARO - CASTELLAMARE DEL GOLFO (TP).** Lavori di restauro conservativo di un fabbricato rurale in località mazzo di Sciacca nella RNO Zingaro. Importo Contrattuale € 79.716,40;
3. **ISTITUTO D'ISTRUZIONE SUPERIORE E. FERMI VITTORIA (RG).** Lavori per la realizzazione dell'intervento di risparmio energetico, per aumentare l'attrattività dell'Istituto, garantire l'accessibilità a tutti ,migliorare e incrementare la dotazione di attrezzature sportive. Importo contrattuale € 351.413,13;

4. PROVINCIA REGIONALE DI PALERMO: Lavori di bonifica dell'amianto degli immobili di proprietà (edifici scolastici, caserme ed uffici) in Palermo e Provincia. Importo quota parte CASTELCO SOCIETA' COOPERATIVA € 139.914,57;
5. COMUNE DI CASTELTERMINI (AG): Lavori di messa in sicurezza della porzione di muro di sostegno realizzato in via Aldo Moro perimetralmente all'edificio di cui alla concessione edilizia n° 21/97 e realizzazione delle indispensabili opere di contenimento dei terreni limitrofi. Importo dei lavori € 45.000,00;
6. QUADRIFOGLIO PALERMO S.r.L. (ROMA). Lavori di costruzione di un fabbricato destinato ad uffici nell'area dello stabilimento del cantiere navale di Palermo, nell'area di proprietà di Fincantieri S.p.A. e Quadrifoglio srl Via dei Cantieri n° 75 Importo contrattuale € 393.486,00. Importo quota parte CASTELCO SOCIETA' COOPERATIVA € 200.677,89;
7. SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE MATILE – CASTELTERMINI. Lavori per la realizzazione di un edificio da destinare a residenza collettiva per anziani, in località Cipolluzze. Importo Lavori eseguiti € 624.000,00;
8. ARCIDIOCESI DI AGRIGENTO – Lavori per Costruzione della Chiesa "Maria ausiliatrice" della Parrocchia "Gesù e Maria" in Casteltermini Via Don Bosco. Importo contrattuale € 741.615,88

➤ **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO, DEI SERVIZI E DEGLI ELEMENTI DI INNOVAZIONE**

Considerato che la realizzazione delle infrastrutture può avvenire o mediante la formula dell'appalto con risorse a carico totalmente dell'amministrazione o mediante una delle formule del partenariato pubblico privato, si è pensato di raggiungere i medesimi obiettivi facendo ricorso al sistema del partenariato pubblico - privato.

Il ricorso al predetto strumento sarebbe motivato dal fatto che l'Ente ritiene di poter realizzare il suo scopo attraverso l'intervento di privati che potranno trovare, successivamente, il loro ritorno economico attraverso la gestione dell'opera realizzata.

Attraverso la realizzazione di detto intervento, si riuscirà a dotare, tutta la comunità di Casteltermini, oltre che i paesi limitrofi, di una nuova infrastruttura altamente qualificata e

rispondente ai requisiti di "servizi alle persone", rivolto a quelle persone di età avanzata che, usufruiranno della struttura.

Elemento di notevole importanza da non sottovalutare, riguarda la spinta che la messa a regime di detta infrastruttura, produrrà in termini occupazionali e quindi economici, per l'intera comunità castelterminese. La realizzazione della "casa anziani" in questione, si inserisce all'interno del programma integrato in premessa citato, come infrastrutturazione di opera di urbanizzazione secondaria, rispettando quindi i dettami del bando pubblico in argomento, precisando che oltre al rispetto della parte squisitamente formale e procedurale, verranno rispettati anche, gli aspetti sostanziali che, riguarderanno la costruzione dell'intera struttura, infatti si procederà nel rispetto dei dettami costruttivi dell' *Architettura ecologica, dell' Architettura bioclimatica, della Bioedilizia.*

La struttura interessata, risponderà a tutti i massimi criteri di accoglienza per le persone che intendono usufruire di una struttura che offra servizi altamente qualificati legati ad accudire le persone in età avanzata.

La nuova struttura, capace di ospitare un numero complessivo di 20 anziani, comprenderà al suo interno, oltre che i locali da utilizzare, per ospitare gli anziani per la notte oltre che degli spazi, per il giorno quali zone ludiche, zona pranzo e ancora dei luoghi legati alla cura e all'igiene della persona.

I principali requisiti che saranno propri della struttura sono:

- approfondimento degli aspetti impiantistici nella direzione della sostenibilità ambientale, l'obiettivo principale è infatti, il proseguimento del miglior risultato con il minor dispendio non solo in termini economiche ma soprattutto di risorse ambientali.
- un elevato livello di flessibilità d'uso, la struttura deve essere adeguata per l'accoglimento di una vasta tipologia di persone in età avanzate ogn'una legata a problematiche particolari.

il corpo di fabbrica, sarà adibito al piano terra oltre che per ospitare gli anziani per la notte anche, per lo svolgimento delle attività quotidiane giornaliere oltre alla presenza di un'area accoglienza, mentre al piano secondo essenzialmente gli spazi saranno destinati ad ospitare gli anziani per la notte.

Il corpo di fabbrica interessato, che ospiterà la casa anziani in questione, si svilupperà per una superficie complessiva sui due piani pari a mq 474,80 oltre ad avere degli spazi esterni, usufruibili dagli stessi ospiti per una superficie complessiva pari a mq. 342.

Infine si ribadisce che l'intervento in questione in fase di realizzazione, rispetterà ed applicherà tutte quelle tecnologie e materiali presenti sul mercato rispondenti ai criteri costruttivi che si rifanno ai più moderni ed innovativi.

L'idea è quella di creare una serie di servizi socio assistenziali e sanitari, con relativo appoggio logistico, che consentano ai cittadini in particolari condizioni sanitarie di godere di un costante ed efficiente servizio di assistenza.

L'arricchimento e l'estensione di tali servizi sociali riveste quindi il duplice ruolo di favorire la qualità della vita delle popolazioni presenti e rigenerare gli stili di vita del territorio, dove la persona anziana è sempre stata al centro dell'attenzione della famiglia.

I servizi agli anziani promuovono una visione positiva della persona per sostenere il loro inserimento nel contesto socio-culturale ed economico.

In generale il quadro dei servizi socio sanitari offerti nel comprensorio risulta particolarmente problematico in quanto, a fronte della diminuzione delle risorse disponibili, resta un costante incremento dei bisogni specialmente per quanto riguarda l'assistenza continua.

Le nuove necessità scaturiscono essenzialmente ai seguenti motivi che contraddistinguono l'attuale momento socio-economico:

- l'invecchiamento della popolazione, con il conseguente aumento delle malattie cronico-disabilitanti collegate all'aumento delle aspettative di vita media;
- la diminuzione della potenziale assistenza fornita dalle famiglie, sia per la riduzione numerica dei componenti della famiglia sia per l'affermarsi del ruolo occupazionale della donna nel mondo produttivo.

A tali premesse vanno aggiunte le conseguenze economiche in particolare dovute alla evoluzione, verso l'alto delle classi di età che prevede una sostanziale modifica, all'anno 2020 dell'indice di dipendenza degli anziani (rapporto tra la popolazione ultra 65enne e la popolazione potenzialmente attiva compresa tra i 15-64 anni) sulle classi di età degli occupati che passa dall'attuale 28% al 42.5%. Dato significativo è che tra gli over 65enni, circa il 26% vive da solo e/o in un nucleo monofamiliare.

➤ **IL MERCATO DELL'INIZIATIVA: SEDE E AREA GEOGRAFICA DI RIFERIMENTO**

La città, posta geograficamente nella parte settentrionale della provincia di Agrigento, può contare su una superficie di 99,98 Km², con una popolazione di circa 8.267 abitanti e una densità abitativa di 84,89 ab/Km².

Il suo territorio è inserito quasi al centro della Sicilia in un'area collinare posta ad un'altezza media sul livello del mare di 554 metri.

Il Comune confina con Acquaviva Platani, Cammarata, San Giovanni Gemini, San Biagio Platani, Santo Stefano Quisquina, Sant'Angelo Muxaro, Mussomeli, Sutera e Milena. Non distanti si trovano centri più popolosi quali Agrigento, Favara e Porto Empedocle. Questi si trovano rispettivamente alla distanza di circa 27 km e 35 km. Il capoluogo di Provincia Agrigento dista circa 37,6 Km ed è, dunque, facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici che auto private.

Da un punto di vista geografico Casteltermini si colloca in una posizione strategica, al centro della Sicilia e a cavallo tra le province di Agrigento e Caltanissetta, permettendo all'impresa di effettuare l'investimento in un territorio che gode di un forte vantaggio competitivo.

Particolare interesse pone la stazione ferroviaria che dista circa 8 minuti dal centro abitato ed è facilmente raggiungibile anche con mezzi pubblici, permettendo agli ospiti della struttura di godere di questo ulteriore ed importante servizio.

L'Area in questione, è di proprietà dell'impresa cooperativa Castelco e non è soggetta a vincoli di natura paesaggistica storica, artistica o archeologica. Le verifiche effettuate dal punto di vista geologico, geotecnico, idrologico, idraulico e sismico, fanno ritenere l'area idonea alla realizzazione della struttura. L'Area in oggetto non è soggetta a vincoli di natura paesaggistica storica, artistica o archeologica.

Le verifiche dal punto di vista geologico, geotecnico, idrologico, idraulico e sismico, fanno ritenere l'area idonea alla realizzazione dell'impianto in questione, comunque in fase di predisposizione del progetto esecutivo; dovranno essere predisposte le opportune relazioni specialistiche di approfondimento.

L' Area, dove sorgerà l'impianto interessato è coerente con le caratteristiche urbanistiche definite dal P.R.G. e relativo regolamento edilizio proprio del Comune di Casteltermini, di cui al fg 42 e alle part.ile 526 – 528 – 733; infatti questa sarà realizzata in un'area ai margini

dell'antico nucleo cittadini, in un'area di nuova espansione all'interno all'abitato cittadino, già urbanizzata e inserita nel contesto cittadino.

L'Area in questione, è stata acquistata – opzionata, dalla ditta Castelco Società Cooperativa, giusto preliminare di vendita in data 29.06.2016, registrato all'Agenzia Entrate di Mussomeli, il 30.06.2016, al n 1013.

L'Area in oggetto non è soggetta a vincoli di natura paesaggistica storica, artistica o archeologica. Le verifiche effettuate dal punto di vista geologico, geotecnico, idrologico, idraulico e sismico, fanno ritenere l'area idonea alla realizzazione dell'impianto in questione, per il quale si acquisirà relativa in fase di progettazione esecutiva di autorizzazione da parte dell'ufficio del Genio Civile.

La struttura è la sintesi delle proposte e delle richieste avanzate dalle normative vigenti in materia e dalle necessità richieste dal territorio in termini di strutture di questo tipo e si sposa perfettamente con il contesto interessato in maniera armoniosa, generando un impatto economico e sociale sicuramente positivo, assicurando un aspetto visivo e funzionale dell'ambiente circostante di notevole interesse.

Nella realizzazione degli spazi, verranno rispettati come detto tutte le normative vigenti in materia, oltre al rispetto dei requisiti di sicurezza di cui al D.M. 16.02.1982.

La struttura è la sintesi delle proposte e delle richieste avanzate dalle normative vigenti in materia e dalle necessità richieste dal territorio in termini di strutture di questo tipo e si sposa perfettamente con il contesto interessato in maniera armoniosa, generando un impatto economico e sociale sicuramente positivo, assicurando un aspetto visivo e funzionale dell'ambiente circostante di notevole interesse.

La localizzazione della struttura a pochissima distanza dal Centro cittadino è particolarmente favorevole, infatti, la presenza di una buona viabilità la rende facilmente integrabile con il centro e con i servizi di trasporto.

Il completamento della struttura consentirà alla collettività di poter usufruire di un servizio di assistenza per anziani soli o in condizione di abbandono nel territorio comunale, quindi vicino ai propri familiari e amici.

➤ **PUNTI DI FORZA E PUNTI DI DEBOLEZZA DELL'INIZIATIVA**

Tra i punti di forza che possono agevolare e portare al successo dell'iniziativa imprenditoriale si segnalano:

- a) Esperienza dell'impresa Cooperativa Castelco nel settore delle costruzioni;
- b) Bassa presenza nella zona di riferimento di strutture similari;
- c) Diversificazione e possibilità di attivazione di servizi integrativi in ambito assistenziale;
- d) Bacino di utenza potenziale abbastanza consistente;
- e) Ripartizione in un numero ampio di anni del rischio di impresa a carico del gestore;
- f) Mitigazione del rischio finanziario allocato in capo all'impresa;
- g) Presenza di risorse pubbliche regionali, quale quota di compartecipazione all'investimento iniziale.

Si segnalano, di converso, i fattori che possono ostacolare il grado di successo dell'iniziativa:

- a) Attività soggetta al naturale rischio di impresa;
- b) Congiuntura macroeconomica negativa con rischi relativi al tasso di inflazione e dei tassi di interesse;
- c) Rischi (bassi) legati alla errata previsione della domanda (tipologia e quantità assoluta) e dunque un livello di domanda inferiore a quello preventivato;
- d) Rischi legati ad una non ottimale ed efficiente conduzione della gestione del concessionario.

➤ **ANALISI DELLA DOMANDA, DEFINIZIONE DEL BACINO D'UTENZA POTENZIALE E DEI COMPETITORI PRESENTI**

Il bacino d'utenza è, topograficamente, l'area raggiungibile a partire da un punto prefissato da una cartina (detto *baricentro*) seguendo gli assi stradali.

Il bacino d'utenza è stato determinato sulla base di isocrone: vi sono stati cioè inclusi tutti i comuni dai quali è possibile raggiungere la "casa anziani" entro un tempo medio non superiore a circa 45 minuti. Questo è il tempo che ci permette di definire il grado di

attrattività della residenza per anziani e la sua semplicità. Allo stesso modo la fruibilità della casa anziani nel rispetto dei concorrenti è stata determinata in base al tempo di percorrenza.

Vi sono alcuni presupposti di base di cui bisogna tener conto:

- h. l'ampiezza dell'area d'attrazione ha sempre un limite massimo oltre il quale assume un peso del tutto marginale;
- i. Il livello di attrazione diminuisce per le aree/zone del bacino di utenza più lontane essendo influenzata dalla presenza di concorrenti simili che operano nel settore dell'assistenza alla persona.

In tale contesto risulta essenziale privilegiare quelle politiche che in prima istanza investono in azioni fortemente caratterizzate dalla prevenzione dello stato di non autosufficienza.

La domanda di servizi in favore degli anziani è alta in funzione oltre che delle esigenze di assistenza sociosanitaria anche della complessiva trasformazione sociale della famiglia nel distretto. Infatti, vivendo sempre più l'anziano da solo, venendo meno la disponibilità del nucleo all'assistenza per diversificati motivi, in carenza o assenza di valide reti di solidarietà sociale, la domanda è prevalentemente e costantemente rivolta alle strutture private.

Particolare attenzione viene conferita al settore di servizi socio - assistenziali alla popolazione affrontando in chiave strategica alcune fragilità caratterizzanti il territorio quali l'invecchiamento della popolazione che ha determinato disagi di natura sociale e sanitaria con rischi legati all'isolamento e all'emarginazione. Queste rappresentano principalmente i settori verso i quali occorre attivare azioni di protezione e tutela.

In tal senso i bisogni emersi sono:

- Ricovero in strutture residenziali;
- Centri diurni;
- Centri d'incontro per attività di aggregazione, tempo libero;
- Richiesta di qualificazione dell'anziano quale portatore di plusvalore sociale
- Sostegno alla vita relazionale
- Valorizzazione delle potenzialità residue, mediante sviluppo e mantenimento di relazioni, socializzazione, attività di svago, intrattenimento, gite sociali, attività che contribuiscono al superamento della solitudine e dell'esclusione sociale

- Miglioramento della qualità della vita, diritto a sentirsi vitali ed utili
- Supporto nell'organizzazione della vita quotidiana.

Finalità specifiche del progetto attengono all'incremento della qualità della vita come filo conduttore nella costruzione e consolidamento di un assetto capace di contribuire al rafforzamento della rete di protezione sociale attivando una struttura in grado di ospitare fino a 20 soggetti anziani.

Sulla popolazione residente oltre i 65 anni vi è da valutare che non tutti gli abitanti, ovviamente, hanno necessità di rivolgersi a strutture private, sia perché hanno condizioni ottime di salute e sia perché hanno una struttura familiare che li assiste e si prende in carico il familiare anziano. Sono disponibili degli indici che risultano comunque empiricamente affidabili e quindi utilizzabili per definire, all'interno del bacino di utenza e con la concorrenza rilevata, quanti potenziali pazienti che potranno usufruire dei servizi sanitari della struttura.

La valutazione del bacino d'utenza non può che partire dall'analisi del territorio, prima del Comune quindi delle aree considerabili omogenee.

Di seguito viene analizzato il potenziale bacino d'utenza del territorio interessato a cui la casa per anziani può orientare la propria offerta.

Analizzando il territorio di riferimento si è definito un bacino di utenza delimitato da una isocrona di percorrenza di 45 minuti di auto dall'ubicazione della struttura.

Analizzando la viabilità con *Google Maps* si è venuto a definire come bacino di utenza il territorio di 12 Comuni che sono riportati nella tabella 1 con i rispettivi abitanti.

Prendendo in esame solo tutta la popolazione residente nel bacino, così come definita, si ha dunque un bacino di utenza totale di 143.051 abitanti.

L'analisi della domanda per età di popolazione considera la fascia di età degli anziani aventi un'età oltre i 65 anni.

Se l'estensione massima del bacino è di circa 45', va però considerato che man mano che aumenta la distanza chilometrica l'attrattiva dello stesso diminuisce.

Si è quindi proceduto all'attribuzione di un livello di attrattiva diverso a seconda della distanza; nel dettaglio, ai comuni più vicini è stata attribuita l'attrattiva massima (pari al valore 1), ad altri meno vicini è stato attribuito un livello medio di attrattiva (0,6) e infine ai comuni più distanti il livello più basso (0,3).

Cioè si sono classificati i diversi centri in:

- **fascia 1:** comuni che per vicinanza o localizzazione sono contigui e distano massimo 30';
- **fascia 2:** comuni più distanti dalla struttura, meno facili da raggiungere, distano tra 30' e il tempo massimo di 45' e che per tale motivo vedono ridursi il coefficiente di attrattività.

TABELLA 1 – DEFINIZIONE DEL BACINO DI UTENZA

| bacino di utenza | TOT BACINO | CASTEL TERMINI | FASCIA 1 | | | | | | FASCIA 2 | | | | |
|--|------------|----------------|--------------------|------------|------------------|--------------------|------------|---------|----------|---------------|--------------|---------|-----------|
| | | | ACQUA VIVA PLATANI | CAM MARATA | SAN GIOV. GEMINI | SAN BIAGIO PLATANI | MUSSOM ELI | SUTERA | MILENA | S. STEFANO Q. | S. ANGELO M. | FAVARA | AGRIGENTO |
| Abitanti bacino di utenza (Istat 2011) | 14305 | 8267 | 936 | 6267 | 8087 | 3555 | 10885 | 1423 | 3171 | 4914 | 1395 | 32773 | 61378 |
| Distanza in Km da Casteltermini | | 0 Km | 10 Km | 18,8 Km | 18 Km | 19 Km | 15 Km | 19,2 Km | 26,1 Km | 35 Km | 21 Km | 41,2 Km | 39 Km |
| Distanza in minuti di percorrenza da Casteltermini | | 0' | 19' | 26' | 26' | 27' | 28' | 30' | 37' | 45' | 42' | 47' | 45' |

La definizione degli utenti è stata effettuata in base alle tipologie e un mix dei servizi che la struttura attiverà e riguarderanno il livello minimo del complesso delle prestazioni socio-assistenziali, socio-sanitarie e generali da erogare in favore degli ospiti della Casa per Anziani. I servizi si possono suddividere in due macro categorie.

1. Prestazioni essenziali di cui faranno parte:
 - ✓ Assistenza infermieristica professionale;
 - ✓ Servizio di fisioterapia;
 - ✓ Servizio socio-assistenziale;
 - ✓ Attività aggregative, ricreativo-culturali e di mobilitazione;
 - ✓ Assistenza medica per ospiti, acquisizione farmaci ed ausili per incontinenti;
 - ✓ Servizio di ristorazione diretta;
 - ✓ Servizio di pulizia, lavanderia, guardaroba e stireria;
 - ✓ Servizi per la cura della persona.
2. Servizi aggiuntivi quali ad esempio barbiere, prestazioni riabilitative, servizio di animazione, *day residency* per anziani le cui famiglie abbiano la necessità di mantenere l'anziano in ambiente sicuro e protetto, accoglienza temporanea di adulti ed anziani in situazione di emergenza sociale, preparazione, fornitura e

somministrazione dei pasti agli utenti del servizio d'assistenza domiciliare e delle mense scolastiche.

Tali servizi aggiuntivi verranno attivati sulla base di un progetto specifici di concerto con le amministrazioni pubbliche e sulla base di posti letto eventualmente e temporaneamente disponibili.

Tali servizi potranno rappresentare ricavi aggiuntivi e accessori rispetto alla gestione caratteristica e al core business che ha a che fare con la residenza e con i servizi essenziali definiti e specificati nel suddetto punto 1.

Per ciascun servizio aggiuntivo attivato verranno applicate le tariffe che opportunamente verranno definite dal gestore.

Partendo dalla popolazione totale del comprensorio potenzialmente interessato alla struttura e ripartendo i comuni per fascia e imputando un coefficiente di attrattività ad ogni comune in base alla distanza, la stima è proseguita con un'ulteriore scrematura dei pazienti potenziali, considerando quali altri parametri dell'analisi:

- a) Percentuale popolazione > 65 anni;
- b) Popolazione affetta da patologie e difficoltà a deambulare;
- c) percentuale di soggetti impegnati in attività riabilitative (si considera solo il comune di Casteltermini);

I dati Eurostat e le elaborazioni statistiche concernenti il processo di invecchiamento della popolazione, ci dicono che la media nazionale degli over 65 è del 18,6% della popolazione. Secondo dati Istat in Sicilia al 1° Gennaio 2016 è presente una popolazione over 65 pari al 14,3% della popolazione totale, dato al di sotto della media nazionale, mentre gli over 80enni sono circa il 5,2% della popolazione totale. Va inoltre specificato che, sempre da dati statistici, circa il 3,5% della popolazione over 80 è caratterizzata da patologie gravi; dunque in tale contesto si privilegerà attivare almeno un numero pari a 5 posti da destinare a soggetti affetti da tale patologie in modo tale da attivare servizi in grado di prevenire il loro stato di non autosufficienza.

Se questi dati vengono calcolati sulla popolazione residente nei comuni presi in considerazione per la definizione del bacino di utenza, si ottengono i seguenti indicatori

| Parametro | % |
|--|-------|
| Percentuale popolazione > 65 anni | 14,3% |
| Popolazione affetta da patologie e difficoltà a deambulare | 5% |
| Percentuale popolazione > 80 anni | 5,6% |
| di cui non autosufficienti | 3,5% |

Rapportando i predetti indicatori alla tabella 1, si ottiene la domanda potenziale che potrà rivolgersi e usufruire dei servizi offerti dalla casa per anziani.

TABELLA 2 – ANALISI DEL BACINO DI UTENZA

| Ipotesi bacino di utenza | TOT BACINO | CASTELTERMINI | ACQUAVIVA PLATANI | CAMMARATA | SAN GIOV. GEMINI | SAN BIAGIO PLATANI | MUSSO MELI | SUTERA | MILENA | S. STEFANO Q. | S. ANGELO M. | FAVARA | AGRIGENTO |
|--|------------|---------------|-------------------|-----------|------------------|--------------------|------------|--------|--------|---------------|--------------|--------|-----------|
| parametro di attrattività | | 100% | 30% | 20% | 20% | 15% | 10% | 15% | 15% | 5% | 10% | 3% | 2% |
| Percentuale popolazione > 65 anni | 2335 | 1182 | 40 | 179 | 231 | 76 | 156 | 31 | 68 | 35 | 20 | 141 | 176 |
| Popolazione affetta da patologie e difficoltà a deambulare | 117 | 59 | 2 | 9 | 12 | 4 | 8 | 2 | 3 | 2 | 1 | 7 | 9 |
| Popolazione non autosufficiente > 80 anni | 32 | 16 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| TOT POPOLAZIONE RAGGIUNGIBILE | 149 | | | | | | | | | | | | |

Come si evince dai dati le stime utilizzate come parametri per la stesura del relativo "Business plan" e piano delle vendite sono sicuramente **prudenti**, anche se dato il numero limitato di posti letto che verranno attivati e considerando una frequenza e un turnover costante, si può dedurre che la casa per anziani sarà sempre occupata. Anche nell'ipotesi di riservare 5 posti agli over 80enni non autosufficienti, si può immediatamente evincere che il numero di potenziali pazienti che potrebbero usufruire di tali posti è ampiamente rassicurante.

Nonostante nei paesi limitrofi esistano già diverse strutture simili a quella in oggetto, ed in particolare una struttura presente a san Giovanni gemini, una presente a Casteltermini e altre strutture similari e classificabili a residenze per anziani, si ritiene che la realizzazione della

struttura non abbia sostanziali problemi di riempimento data l'alta percentuale di soggetti che rappresentano potenziali clienti.

Infatti, dall'analisi dei dati statistici sopra riportati si può senz'altro asserire che la realizzazione della Casa per Anziani di Casteltermini, non solo rientra nei parametri numerici della fattibilità ma è anche supportata dalla sempre crescente domanda, da parte di persone anziane con età oltre i 65 anni, dei servizi socio-sanitari, nonché di strutture residenziali che nei prossimi anni interesserà non solo il territorio *Castelterminese*, ma tutti i comuni limitrofi.

All'interno del bacino d'utenza che è stato determinato non vi è solo la struttura oggetto di studio: sono presenti altre case per anziani, case albergo e strutture similari di altri competitor che potrebbero assorbire il numero di potenziali pazienti.

In tal senso la propositività del gestore verso le attività non specificatamente legate all'assistenza sanitaria, come i servizi accessori di cura alla persona, potranno trovare riscontro favorevole e incrementare l'interesse verso la nostra residenza per anziani.

in definitiva il numero di pazienti potenzialmente raggiungibili e affetti da patologie e le prospettive di invecchiamento generale della popolazione, il cui tasso di incidenza è destinato ad aumentare nei prossimi anni, consentiranno sicuramente di occupare in tempi brevi tutti i posti disponibili, anche in considerazione del fatto che l'ospitalità non è riservata solo ai residenti, ma l'offerta è rivolta anche oltre il territorio comunale.

➤ **ANALISI ECONOMICO/FINANZIARIA**

Il partenariato e coinvolgimento del privato rende possibile il finanziamento di iniziative economiche sulla base della valenza tecnico-economica del progetto stesso; infatti, il progetto viene valutato principalmente per la sua capacità di generare flussi di cassa, che costituiscono la garanzia primaria per il rimborso del debito e per la remunerazione del capitale di rischio.

La fase di gestione dell'opera costituisce fase di primaria importanza, in quanto solo una gestione efficiente e qualitativamente efficace consente di generare i flussi di cassa necessari a rimborsare il debito e remunerare gli investitori.

La caratteristica fondamentale è l'attitudine dell'attività economico-finanziaria di autofinanziarsi, cioè di produrre flussi di cassa di segno positivo in grado di compensare i

flussi di prestito (negativi) specificatamente ottenuti per finanziare l'attività, garantendo al contempo un'adeguata remunerazione del capitale investito dai finanziatori.

Nella prassi questo tipo di opere viene classificato nella categoria appartenente alle c.d. opere calde, ovvero progetti dotati di una intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi da utenza. I ricavi prospettici di tali progetti consentono al settore privato un integrale recupero dei costi di investimento nell'arco della vita della concessione. Il modello deve verificare la convenienza a realizzare il progetto, attraverso l'esame della previsione iniziale dei costi e ricavi attesi, nonché la sussistenza di margini ulteriori, se si considerano anche gli oneri relativi all'indebitamento dell'impresa.

Infatti il costo complessivo del progetto di € 937.000,00 di €, di cui 595.000,00 € con fondi pubblici derivanti dal finanziamento regionale concesso a codesta amministrazione comunale, in seguito alla partecipazione al bando in seguito all'approvazione del D.D.G. del 31 ottobre 2012 del dirigente dell'assessorato regionale delle infrastrutture, della mobilità e dei trasporti. La parte a carico dell'impresa Cooperativa Castelco, selezionata a seguito di una manifestazione di interesse pubblicata dal comune di Casteltermini volto alla ricerca di un partner privato, è di 342.000,00 euro a valere sul progetto e quadro economico complessivo presentato.

A queste somme vanno aggiunte le ulteriori somme, come gli arredi, i macchinari, le attrezzature, le spese di allacciamento, ecc..., e ogni altra spesa necessaria per mettere in funzione e in pieno esercizio la residenza per anziani.

La controprestazione a favore del concessionario consisterà unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente per fini commerciali i lavori realizzati.

Alla esecuzione delle opere seguirà la conduzione, manutenzione e gestione operativa dell'attività per quarantacinque (45) anni, periodo per il quale è stato previsto, economicamente, il rientro economico dell'investimento privato ed una remunerazione dello stesso pari a 342.000,00 euro.

La definizione del numero potenziali di pazienti e del piano di vendita, sono stati i dati di partenza necessari sia per sviluppare le modalità di gestione del servizio e permettere un'organizzazione adeguata del personale tale da gestire il flusso di utenti previsti. Questo parametro diventa poi importante nel stimare i costi di gestione generali del centro.

➤ **IL PIANO DEGLI INVESTIMENTI**

Parte già descritta nel quadro economico e nella relazione tecnica di progetto presentata dall'Arch. Vincenzo Buono.

➤ **LA STRUTTURA DELLE FONTI DI FINANZIAMENTO**

Per la realizzazione delle opere si è prevista una spesa complessiva di € 937.000,00.

Fin d'ora la cooperativa si impegna ad apportare ed integrare le risorse finanziarie eventualmente necessarie a dare al progetto la massima funzionalità ed efficienza.

Nella predisposizione della struttura delle fonti di finanziamento si tiene conto delle seguenti condizioni:

- Mutuo a lungo termine, con 120 rate costanti (€ 2.430,28) aventi periodicità mensile, durata 10 anni, di cui i primi tre mesi di preammortamento in cui si restituisce solo la quota interessi (in allegato 1, documentazione da parte della Banca Nuova, filiale di Agrigento, che erogherà il mutuo);
- Aumento del capitale sociale dell'impresa pari a € 115.000,00, (in allegato 2, delibera assemblea dei soci con disposizione di aumento capitale sociale);
- Nel corso del terzo e quarto della convenzione avverrà l'acquisto dei beni strumentali (arredi, macchinari e attrezzature, impianti) e l'impresa avrà mezzi finanziari necessari per far fronte al fabbisogno di liquidità. Nello specifico si prevede che utilizzerà fondi in entrata pari a Euro 40.000,00 per il terzo anno, derivante da quote di utili dell'impresa che, scaturiscono dalla realizzazione dell'opera sulla quota di finanziamento regionale e, con la liquidità che si formerà nel corso della gestione nel quarto anno. L'eventuale ricorso alla scoperta di conto corrente di Euro 1.661,00, del quarto anno, potrà essere compensata con maggiori ricavi da quelli prudenzialmente stimati;
- Contributo: finanziamento pari a € 595.000,00 erogato dall'assessorato infrastrutture della Regione Sicilia, quale quota di compartecipazione pubblica;
- Eventuale fido di cassa e scoperture di conto corrente: nell'intento di permettere alla gestione di usufruire di una linea di finanziamento più snella e performante si dispone la costituzione di una linea di fido in conto corrente per coprire eventuali disavanzi del saldo finanziario.

FONTI E IMPIEGHI DEL PROGETTO

| IMPIEGHI | IMPORTO | FONTI | IMPORTO |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| REALIZZAZIONE RESIDENZA PER ANZIANI | € 937.000,00 | CONTRIBUTO REGIONALE | € 595.000,00 |
| | | AUMENTO CAPITALE SOCIALE | € 115.000,00 |
| | | MUTUO A M/L TERMINE | € 230.000,00 |
| | | VERSAMENTI DEI SOCI | - |
| TOTALE | € 937.000,00 | TOTALE | € 940.000,00 |

I contributi e finanziamenti sono previsti al netto dell'Iva in quanto la normativa fiscale prevede il versamento dell'imposta direttamente del committente.

➤ **STIMA PRELIMINARE DEI TEMPI**

Il presente documento è stato predisposto considerando un periodo convenzionabile di 45 anni, suddivisi in due anni di effettiva realizzazione e rimanenti 45 anni di gestione della casa alloggio per anziani, periodo successivo alla data del collaudo delle opere realizzate.

I costi dell'intervento sono suddivisi tra il I e II anno di realizzazione con percentuali differenziate in modo da non peggiorare il fabbisogno di liquidità dell'impresa.

A proposito sono previste esborsi finanziari pari al 40% (€ 374.800) per il primo anno e al 60% (€ 562.200) nel secondo anno di realizzazione (vedi flussi uscite del Van).

➤ **IPOTESI E ASSUNZIONI DI BASE DELLA GESTIONE**

COSTI INTEGRATIVI PER METTERE IN ESERCIZIO LA STRUTTURA

All'investimento iniziale, occorre altresì considerare l'acquisto di beni strumentali necessari per mettere in pieno esercizio la struttura e rendere l'investimento funzionante e integrato con tutti i fattori di costo considerati per la realizzazione delle strutture e delle opere murarie. Di seguito una tabella esemplificativa degli impianti, attrezzature, macchine e attrezzature per un totale dei € 74.000,00. Gli acquisti verranno ripartiti tra terzo e quarto anno per consentire all'impresa di avere la liquidità necessaria ad

affrontare i suddetti investimenti in beni strumentali. Nel terzo anno saranno effettuate solo le opere e gli acquisti strettamente necessari per rendere funzionante e produttiva l'intera struttura.

ACQUISITI BENI STRUMENTALI E IMMOBILIZZAZIONI

| ACQUISTI | III anno | IV anno |
|---|--------------------|--------------------|
| IMPIANTO DI SICUREZZA E VIDEOSORVEGLIANZA | € 0,00 | € 3.000,00 |
| APPARECCHIATURE ELETTRONICHE, INFORMATICHE E PROGRAMMI VARI | € 4.000,00 | € 9.000,00 |
| Opere di allacciamento e altre impianti | € 6.000,00 | € 8.000,00 |
| Mobili e arredamenti vari per camere e ambulatorio | € 12.000,00 | € 13.000,00 |
| Dotazioni fisse e acquisto strumentazioni sanitarie | € 11.000,00 | € 8.000,00 |
| TOTALE | € 33.000,00 | € 41.000,00 |

MANUTENZIONI STRAORDINARIE E ORDINARIE

Per la manutenzione straordinaria sono stati preventivati due interventi: il primo al 12° anno di funzionamento della struttura (2% del costo di costruzione) arrotondato ad € pari ad € 18.740,00), il secondo al 22° anno (6% del costo di costruzione - € 56.220,00) e il terzo intervento in prossimità del 32° anno di gestione (5% del costo di costruzione - 46.850,00).

Nel corso di quest'ultimo intervento di manutenzione straordinaria sono previsti gli acquisti di arredi (letti, attrezzature mediche, ecc...) che dopo più di 30 anni di gestione necessitano di una sostituzione e di un ricambio perché divenute obsolete, non innovative e poco ottimali a garantire un loro uso ottimale ed efficiente.

Come costo di costruzione si è assunto ovviamente il totale del progetto pari a € 937.000,00.

| | Manutenzione straordinaria | € 937.000,00 |
|-------------|--|---------------------|
| Anno | Aliquota spese manutenzione straordinaria | |
| 12 anno | 2,00% | € 18.740,00 |
| 22 anno | 6,00% | € 56.220,00 |
| 32 anno | 5,00% | € 46.850,00 |
| | Tot. Investimenti e manutenzione | € 121.810,00 |

Le **manutenzioni straordinarie** riguardano opere e parti strutturali, che necessitano di essere modificate, rinnovate e sostituite parti degli edifici usurati e divenute obsolete. Le manutenzioni straordinarie vengono ammortizzate con un'aliquota del 20% e in quote costanti quinquennali come si evince dal conto finanziario dell'investimento che prende a riferimento solo l'ammortamento finanziario dell'investimento, incrementando i costi di esercizio (si veda tabella 5).

Si prevede che dal 12° anno in poi la struttura necessiti di interventi manutentivi, ciò determinerà un costo per l'esercizio tale da generare una perdita, pertanto a compensazione si prevede di accantonare una somma annua. Per le manutenzioni straordinarie viene accantonato un importo variabile all'avvio a regime del primo anno di attività alla voce b12 - accantonamenti per rischi e manutenzioni future – del conto economico previsionale, per poi essere leggermente aumentato negli anni successivi, andando in tal modo ad incrementare il fondo per manutenzioni future che verrà utilizzato negli anni in cui sarà prevista la spesa per le suddette manutenzioni. Dunque, le spese future avverranno attraverso lo smobilizzo di fondi monetari dedicati.

Per le **manutenzioni ordinarie** si considerano interventi edilizi e/o di qualsiasi altro genere indispensabili per mantenere la struttura in efficienza da un punto di vista degli impianti e della tecnologia. Anche questi trovano collocazione nel conto economico previsionale alla voce altri oneri di gestione.

AMMORTAMENTI

Sono stati calcolati ammortamenti secondo le aliquote fiscali e inserite nel piano economico gestionale previsionale per i primi tre anni di attività.

| Immobilizzazioni: | Aliq. Amm. | Accantonamento I anno | Accantonamento II anno | Accantonamento III anno |
|---|------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| Materiali | | | | |
| Impianti (videosorveglianza e opere allacciamento) | 20% | € 1.200,00 | € 3.400,00 | € 3.400,00 |
| Dotazioni fisse e acquisto strumentazioni sanitarie | 20% | € 2.200,00 | € 3.800,00 | € 3.800,00 |
| Mobili e arredamenti vari per camere e ambulatorio | 20% | € 2.400,00 | € 5.000,00 | € 5.000,00 |
| tot imm.ni materiali | | € 5.800,00 | € 12.200,00 | € 12.200,00 |
| Immateriali | | | | |
| PARECCHIATURE ELETTRONICHE, INFORMATICHE E PROGRAMMI VARI | 20% | € 800,00 | € 2.600,00 | € 2.600,00 |
| Totale | | € 6.600,00 | € 14.800,00 | € 14.800,00 |

INDICIZZAZIONE

Tutte le voci di costo e di ricavo esposte nella tabella riepilogativa del VAN, sono state assoggettate ad indicizzazione al fine di permettere una più realistica proiezione dei flussi di cassa futuri, sia negativi che positivi. In tal senso, per effetto dei probabili aumenti inflattivi e per semplicità di analisi, ricavi e costi crescono in egual misura. L'indice applicato per una loro rivalutazione, stima un tasso previsionale di inflazione ipotizzati stimato come frutto della possibile inflazione pari a 0,1% dal quarto al dodicesimo anno, allo 0,2% dal tredicesimo al diciannovesimo anno, allo 0,3% dal ventesimo al trentaduesimo anno e allo 0,4% dal trentatreesimo al quarantacinquesimo anno di gestione. Solo nel primo anno di attività i flussi vengono valutati a prezzi reali e correnti.

➤ IL PIANO DI VENDITA E I RICAVI

La gestione economica consiste nella capacità del concessionario di gestire l'opera in maniera da renderla quanto più redditizia possibile. Dunque, 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, fermo restando che sarebbe ipotizzabile l'utilizzo dei numerosi spazi a disposizione all'interno della struttura, per l'erogazione di altri servizi quali la fisioterapia o le visite specialistiche.

Al fine di consentire la fruizione dei servizi offerti dalla Casa Albergo ad un target più vasta di soggetti, si è ipotizzato che la struttura praticherà tariffe medie di soggiorno al di sotto dei prezzi di mercato.

Dal punto di vista temporale la gestione va dall'entrata in funzione dell'impianto fino al termine del 45° anno di concessione.

Come meglio evidenziato nelle tabella n. 3, la scelta della tariffa del singolo posto letto è essenziale per il piano di gestione della Casa per anziani. 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.

Per quanto riguarda le tariffe, si potrà valutare l'opportunità di praticare eventuali riduzioni per gli ospiti di residenza comunale, ciò dovrà essere commisurato alla capacità

dell'impresa di conseguire e conservare nel tempo l'equilibrio economico – finanziario. Per entrambe le tipologie di utenti già menzionate sono stati previsti annualmente una quantità media di giorni di permanenza nella struttura. Il valore considerato è stato stimato in giorni 340 tendendo conto delle seguenti riflessioni. Per gli autosufficienti si è considerato che, data la loro autonomia, essi potranno trascorrere alcuni periodi dell'anno (vacanze estive, vacanze invernali, festività, ecc.) in altri luoghi, oltre ai giorni medi di posti liberi in circostanza del decesso; per i non autosufficienti sono stati considerati, invece, i giorni medi di ricovero ospedaliero (per i quali è prevista una contribuzione pari al 75% della retta sanitaria) e i giorni medi di posti liberi in circostanza del decesso. In entrambi i casi i valori sono ricavati dall'analisi di valori "reali" di alcune strutture simili, con esperienza consolidata, presenti sul territorio della Regione Sicilia.

L'analisi dei ricavi è strettamente legata alla domanda, già analizzata precedentemente. Essendo però il servizio offerto, un tipico servizio a "domanda individuale", le rette sono state calcolate relativamente basse al fine di ottenere un più ampio coinvolgimento dell'utenza interessata al servizio proposto. Per gli utenti è stata considerata una retta iniziale di € 32,00 al giorno (quota personale). Per gli ospiti non autosufficienti la retta integrativa del sistema sanitario nazionale (quota sanitaria) è di € 45,00. Inizialmente gli importi fissati per le rette degli anziani sono considerati ragionevoli al fine di ottenere una copertura adeguata dei costi.

Ai ricavi si sono aggiunti i proventi derivanti dalle attività e servizi accessori che verranno attivati dal gestore a partire dal terzo anno di gestione piena della struttura.

In base a queste premesse, i posti letto e i ricavi sono stati suddivisi e ipotizzati secondo questi dati:

- a. 15 pazienti autosufficienti e 5 pazienti non autosufficienti in media al giorno, considerando una ospitalità piena della struttura;
- b. 340 giorni di permanenza media per gli autosufficienti;
- c. retta media: € 32 per gli autosufficienti;
- d. 360 giorni di permanenza media per gli autosufficienti, non si considerano 5 giorni delle festività natalizie e pasquali;
- e. retta media: € 45 per i non autosufficienti;
- f. ulteriori ricavi da servizi accessori e aggiuntivi.

L'orientamento sarà quello del prezzo di vendita basato sui costi dove si perviene alla formazione del prezzo aggiungendo un margine di profitto ritenuto adeguato, rispetto al costo sostenuto. Ciò permetterà di essere competitivi e di intercettare, sin da subito, un numero sufficiente ampio di anziani. Naturalmente si è tenuto conto oltre che delle spese vive di gestione e funzionamento, delle spese generali, amministrative, degli ammortamenti e degli oneri fiscali.

Da come si evince dalla tabella del Van, nel corso della gestione i ricavi subiscono un incremento in funzione dei servizi aggiuntivi e integrativi che vengono erogati ed offerti dalla struttura che man mano potrà attivare nel corso della gestione.

Si è provveduto in tal senso, in maniera estimativa, a rivalutare i ricavi ad un tasso di crescita pari al 8% al settimo anno, al 8% al dodicesimo anno, al 5% al diciassettesimo anno, per poi calare al 2% al ventiduesimo anno, al 3% al ventisettesimo anno, al 2% al trentaduesimo e del 5% al trentasettesimo. Ogni incremento si riferisce al fatturato stimato nell'anno precedente.

Tra i ricavi aggiuntivi sono stati conteggiati, in questa analisi, eventuali pasti e servizi extra usufruibili dai familiari degli ospiti in quanto saranno pagati direttamente e al momento non quantificabili

TABELLA 3 - RICAVI SUDDIVISI PER TIPOLOGIA DI ATTIVITA' (RIFERITI A I ANNO DI GESTIONE)

| TIPOLOGIA ATTIVITA' | GIORNI | POSTI LETTO | TOTALE POSTI LETTO ANNO | TARIFFA MEDIA MESE | RICAVO ANNUO |
|---|------------|-------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| AFFITTO CAMERE PRESTAZIONI ESSENZIALI -PAZIENTI AUTOSUFFICIENTI | 340 | 15 | € 5.100,00 | € 32,00 | € 163.200,00 |
| AFFITTO CAMERE PRESTAZIONI ESSENZIALI -PAZIENTI NON AUTOSUFFICIENTI | 360 | 5 | € 1.800,00 | € 45,00 | € 81.000,00 |
| RICAVI DA SERVIZI AGGIUNTIVI | | | | | € 15.000,00 |
| TOTALE | 700 | 20 | € 6.900,00 | € 77,00 | € 259.200,00 |



I COSTI DI ESERCIZIO

I costi d'esercizio sono divisi in due grandi capitoli, costi del personale e costi per servizi. A questi vanno sommati i costi non monetari quali gli accantonamenti, gli ammortamenti e i costi monetari relativi agli oneri di gestione e alle spese generali e amministrative.

L'analisi dei fabbisogni del personale viene determinata in base alla tipologia degli assistiti e determinata in base ai specifici fabbisogni assistenziali. Il fabbisogno di risorse umane dovrà essere determinato in base alle tipologie degli ospiti allo scopo di garantire una offerta idonea.

Premessa indispensabile è la conoscenza della gravità della condizione che si riscontra "mediamente" in riferimento ad ognuna delle tipologie di ospiti considerati. Il personale occupato sarà incaricato appositamente per le ore necessarie al servizio. Il personale con retribuzione variabile andrà chiamato occasionalmente e solo per l'espletamento di quelle attività che non potranno essere svolte dal personale interno alla struttura.

Nel primo anno di gestione si prevede un importo di retribuzioni variabili, attraverso contratti a progetto e/o prestazioni occasionali pari a € 12.000,00. Ad un incremento di tali costi corrisponde, negli anni successivi, un incremento dei ricavi, trattandosi di prestazioni attivate a richiesta dei pazienti e di servizi integrativi che la struttura potrà offrire.

Su tali premesse la forza lavoro necessaria per una corretta gestione della struttura, le relative funzioni e il costo del personale sono indicati nella tabella che segue:

| COSTO PER IL PERSONALE | IMPORTO ANNUO |
|---|--------------------|
| 1 Direttore della residenza | € 18.600,00 |
| 1 Infermiere professionale | € 15.800,00 |
| 1 operatore OSS | € 12.200,00 |
| 1 Cuoco | € 13.600,00 |
| 1 Addetto aiuto cucina e pulizia | € 11.800,00 |
| PERSONALE CON RETRIBUZIONE VARIABILE CON CONTRATTO A PRESTAZIONE (MEDICO, FISIOTERAPISTA, LOGOPEDISTA, PSICOLOGO ED EDUCATORE, ALTRI OPERATORI INFERMIERISTICI) | € 12.000,00 |
| TOTALE | € 84.000,00 |

Il piano d'impresa prevede un impegno di forza lavoro a contratto di dipendenza a tempo determinato e indeterminato; inoltre, si presume l'impiego di forza lavoro con il ricorso a modalità contrattuali più flessibili e meno impattanti sul conto economico. Per semplificare le voci di costo vengono considerate comprensive di oneri previdenziali.

Le utenze e i servizi sono stati stimati in dati di aziende già presenti nel settore. Essendo l'attività esente dall'imposta sul valore aggiunto, i costi sono calcolati già al lordo di essa, di conseguenza l'I.V.A. resta un costo addizionale proprio per l'indetraibilità.

Nella voce 6 (costi per materie), tra le materie prime, materiale di consumo e merci: bevande, materie prime per cucinare, merci varie da utilizzare in cucina, materiale vario di consumo. Le merci, altresì, comprendono: prodotti di igiene personale, ausili per incontinenti, integratori e parafarmaci, materiale vario per attività, dispositivi di sicurezza e indumenti per personale. I farmaci, dispositivi e materiale sanitario specifico sono forniti dal Sistema Sanitario. Il costo è stato ipotizzato tenendo conto della somministrazione di almeno 2 pasti giornalieri a posto letto per una media di 350 giorni l'anno e l'acquisto di tutto il necessario per soddisfare i fabbisogni nutrizionali degli ospiti;

Tutti i servizi saranno svolti all'interno della struttura dal personale dipendente (lavanderia, pulizia, cucina, assistenza sanitaria) al fine di garantire il rispetto di elevati standard qualitativi.

Nei costi per servizi, considerando le voci di costo di strutture similari, sono presenti le seguenti voci:

- Manutenzioni e pulizie;
- Assicurazioni sono state utilizzate le medie di settore di riferimento;
- Utenze: acqua, luce, gas, energia elettrica e le spese di smaltimento rifiuti sono stati determinati in base alla consistenza dell'area della struttura e tipologia dei locali;
- Spese amministrative, legali e fiscali e altri costi per compensi a terzi;
- Oneri diversi di gestione quali la manutenzione ordinaria degli impianti e della struttura;
- Altri costi per servizi;
- Assicurazioni e spese generali;

Si giunge così a un modello economico completo che consente di determinare se i ricavi derivanti dalla gestione sono in grado di coprire integralmente i costi operativi, gli accantonamenti, gli ammortamenti, lasciando un margine per il rimborso del debito.

Per i primi tre anni dal collaudo, sia i ricavi che i costi derivano da tabelle estimative che analizzano le varianti dell'avviamento, della messa a regime e della razionalizzazione di un centro di queste dimensioni, ipotizzato in circa tre anni.

Anche i costi come i ricavi seguono vengono indicizzati ad un tasso di inflazione prospettico, con un incremento graduale rispetto all'anno precedente.

Per la ripartizione dei costi in fissi e variabili si veda la seguente tabella:

TABELLA 4 – COSTI DI ESERCIZIO PER PIANO ECONOMICO GESTIONALE (RIPARTITI PER I PRIMI TRE ANNI DI EFFETTIVA GESTIONE)

| | ANNO I | | ANNO II | | ANNO III | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | FISSI | VARIABILI | FISSI | VARIABILI | FISSI | VARIABILI |
| 6) COSTI MATERIE | | | | | | |
| materie Prime | 0 | 48000 | 0 | 50000 | | 52000 |
| di merci | 0 | 6000 | 0 | 4500 | 0 | 5000 |
| materiale di consumo | 0 | 9000 | 0 | 8000 | | 8500 |
| carburanti | 0 | 1000 | 0 | 2000 | 0 | 2200 |
| altri costi | | 500 | | 1600 | | 1800 |
| TOTALE | 0 | 64500 | 0 | 66100 | 0 | 69500 |
| TOTALE COSTI MATERIE | 64500 | | 66100 | | 69500 | |
| 7) COSTI PER SERVIZI | | | | | | |
| Energia elettrica | | 9000 | | 10000 | | 11000 |
| Assicurazioni | 0 | 8000 | 0 | 8000 | 0 | 8500 |
| Consulenze tecniche | | 4500 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costi automezzi | 800 | 0 | 0 | 1000 | 0 | 1000 |
| Assicurazioni veicoli | 0 | 700 | 0 | 700 | 0 | 700 |
| Pubblicità | 0 | 2000 | 0 | 1500 | 0 | 1000 |
| Consulenze amministrative | 3000 | | 3000 | | 3000 | |
| Consulenze legali | | 1000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese generali | 2000 | 0 | 3000 | 0 | 4500 | 0 |
| TOTALE | 5800 | 25200 | 6000 | 21200 | 7500 | 22200 |
| TOTALE COSTI PER SERVIZI | 31000 | | 27200 | | 29700 | |
| 9) COSTI PER IL PERSONALE | | | | | | |
| Manodopera diretta | 72000 | 12000 | 72000 | 18000 | 72000 | 20000 |
| Accantonamento Tfr | 5700 | 0 | 5700 | 0 | 5700 | 0 |
| TOTALE | 77700 | 12000 | 77700 | 18000 | 77700 | 20000 |
| TOTALE COSTI PERSONALE | 89700 | | 95700 | | 97700 | |
| 10) Ammortamenti e Svalutazioni | | | | | | |
| a) Ammortamento beni immateriali | 800 | | 2600 | 0 | 2600 | 0 |
| c) Ammortamento beni materiali | 5800 | | 12200 | 0 | 12200 | 0 |
| TOTALE | 6600 | 0 | 14800 | 0 | 14800 | 0 |
| TOTALE AMMORTAMENTI | 6600 | | 14800 | | 17800 | |
| 12) ACCANTONAMENTO PER RISCHI | | | | | | |
| Fissi | 0 | 1500 | 0 | 1500 | 0 | 1500 |
| Variabili | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale | 0 | 1500 | 0 | 1500 | 0 | 1500 |

| | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|
| 14) ONERI DIV. DI GESTIONE | | | | | | |
| altri costi | 4000 | | 4500 | | 5000 | |
| TOTALE | 4000 | 0 | 4500 | 0 | 5000 | 0 |
| TOTALE ONERI DIV. DI GESTIONE | 4000 | | 4500 | | 5000 | |
| Riepilogo | | | | | | |
| 6) Costi materie | 0 | 64500 | 0 | 66100 | 0 | 69500 |
| Totale | 64500 | | 66100 | | 69500 | |
| 7) Costi per servizi | 5800 | 25200 | 6000 | 21200 | 7500 | 22200 |
| Totale | 31000 | | 27200 | | 29700 | |
| 9) Costo per il personale | 77700 | 12000 | 77700 | 18000 | 77700 | 20000 |
| Totale | 89700 | | 95700 | | 97700 | |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | 6600 | 0 | 14800 | 0 | 14800 | 0 |
| Totale | 6600 | | 14800 | | 17800 | |
| 12) Accantonamento per rischi | 0 | 1500 | 0 | 1500 | 0 | 1500 |
| Totale | 1500 | | 1500 | | 1500 | |
| 14) Oneri diversi di gestione | 4000 | 0 | 4500 | 0 | 5000 | 0 |
| Totale | 4000 | | 4500 | | 5000 | |
| | | | | | | |
| Totale costi fissi | 94100 | | 103000 | | 108000 | |
| Totale costi variabili | 103200 | | 106800 | | 113200 | |
| | | | | | | |
| Totale costi della produzione | 197300 | | 209800 | | 221200 | |

➤ **IL CONTO ECONOMICO RELATIVO ALL'AMMORTAMENTO FINANZIARIO DELL'INVESTIMENTO**

La **tabella 5** prende a riferimento ricavi e costi di massima, (tenuti costanti per esemplificare) al fine di determinare l'ammortamento finanziario dell'intero progetto suddiviso nei 45 anni della concessione. E' da precisare che per rendere più realistico tale ammortamento vengono ammortizzate, sempre a quote costanti, le spese relative alle manutenzioni straordinarie, così come sopra descritte.

Ciò permette di evidenziare il margine operativo lordo e netto di massima distribuito in tutto l'intero arco della concessione e gestione futura. Quindi l'importo totale ammortizzato, oltre a comprendere l'investimento iniziale per € 937.000,00 considera gli investimenti in manutenzione straordinaria per ulteriori € 121.810,00, arrivando ad un totale ammortizzato di € 1.058.810,00. Il risultati sono ottenuti prendendo in considerazione le quote di

ammortamento finanziario dell'investimento iniziale costante aumentato dell'ammortamento delle manutenzioni straordinarie

Di seguito viene illustrato il conto finanziario a ricavi e costi costanti distribuito su tutto il periodo della convenzione. La tabella ci permette di estrapolare i risultati operativi lordo e netto di ogni anno, determinato come differenza tra ricavi della produzione, stimati nel III anno ovvero I anno di effettiva gestione, e costi di esercizio. Per i costi di esercizio, a differenza del conto economico previsionale, vengono considerati solo i costi del personale, utenze, costi generali e amministrativi. Per questa analisi non vengono considerati i costi inerenti l'acquisto di materie prime, merci e semilavorati che vengono invece considerati nel conto economico gestionale previsionale.

Ciò ci consente, in maniera immediata e in prima battuta, di avere una valutazione positiva dei risultati del progetto di investimenti ripartiti su 45 anni, ovvero il periodo di convezione.

TABELLA 5 – CONTO FINANZIARIO E AMMORTAMENTO DELL'INVESTIMENTO

| ANNI | | RICAVI | COSTI ESERCIZIO | QUOTA AMM.TO | RISULTATO OPERATIVO LORDO (MOL) | RISULTATO OPERATIVO NETTO (MON) |
|------|---|--------------|-----------------|--------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 2017 | 1 | € - | € - | € - | € - | € - |
| 2018 | 2 | € - | € - | € - | € - | € - |
| 2019 | 3 | € 259.200,00 | € 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 2020 | 4 | € 259.200,00 | € 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 2021 | 5 | € 259.200,00 | € 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 2022 | 6 | € 259.200,00 | € 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 2023 | 7 | € 259.200,00 | € 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 2024 | 8 | € 259.200,00 | € 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 2025 | 9 | € 259.200,00 | € 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 2026 | 0 | € 259.200,00 | € 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 2027 | 1 | € 259.200,00 | € 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 2028 | 1 | € - | € - | € - | € - | € - |
| 2028 | 2 | € 259.200,00 | € 124.748,00 | € 25.538,70 | € 134.452,00 | € 108.913,30 |
| 2029 | 3 | € 259.200,00 | € 124.748,00 | € 25.538,70 | € 134.452,00 | € 108.913,30 |
| 2030 | 4 | € 259.200,00 | € 124.748,00 | € 25.538,70 | € 134.452,00 | € 108.913,30 |
| 2031 | 5 | € 259.200,00 | € 124.748,00 | € 25.538,70 | € 134.452,00 | € 108.913,30 |
| 2032 | 6 | € 259.200,00 | € 124.748,00 | € 25.538,70 | € 134.452,00 | € 108.913,30 |
| 2033 | 7 | € 259.200,00 | € 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 2034 | 8 | € 259.200,00 | € 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |

RELAZIONE ECONOMICA E PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO "CASA ALLOGGIO PER ANZIANI CASTELTERMINI"

| | | | | | | |
|-----|---|------------|------------|---------------------|--------------------------|--------------|
| 203 | 1 | € | € | | | |
| 5 | 9 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 203 | 2 | € | € | | | |
| 6 | 0 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 203 | 2 | € | € | | | |
| 7 | 1 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 203 | 2 | € | € | | | |
| 8 | 2 | 259.200,00 | 132.244,00 | € 33.034,70 | € 126.956,00 | € 93.921,30 |
| 203 | 2 | € | € | | | |
| 9 | 3 | 259.200,00 | 132.244,00 | € 33.034,70 | € 126.956,00 | € 93.921,30 |
| 204 | 2 | € | € | | | |
| 0 | 4 | 259.200,00 | 132.244,00 | € 33.034,70 | € 126.956,00 | € 93.921,30 |
| 204 | 2 | € | € | | | |
| 1 | 5 | 259.200,00 | 132.244,00 | € 33.034,70 | € 126.956,00 | € 93.921,30 |
| 204 | 2 | € | € | | | |
| 2 | 6 | 259.200,00 | 132.244,00 | € 33.034,70 | € 126.956,00 | € 93.921,30 |
| 204 | 2 | € | € | | | |
| 3 | 7 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 204 | 2 | € | € | | | |
| 4 | 8 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 204 | 2 | € | € | | | |
| 5 | 9 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 204 | 3 | € | € | | | |
| 6 | 0 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 204 | 3 | € | € | | | |
| 7 | 1 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 204 | 3 | € | € | | | |
| 8 | 2 | 259.200,00 | 130.370,00 | € 31.160,70 | € 128.830,00 | € 97.669,30 |
| 204 | 3 | € | € | | | |
| 9 | 3 | 259.200,00 | 130.370,00 | € 31.160,70 | € 128.830,00 | € 97.669,30 |
| 205 | 3 | € | € | | | |
| 0 | 4 | 259.200,00 | 130.370,00 | € 31.160,70 | € 128.830,00 | € 97.669,30 |
| 205 | 3 | € | € | | | |
| 1 | 5 | 259.200,00 | 130.370,00 | € 31.160,70 | € 128.830,00 | € 97.669,30 |
| 205 | 3 | € | € | | | |
| 2 | 6 | 259.200,00 | 130.370,00 | € 31.160,70 | € 128.830,00 | € 97.669,30 |
| 205 | 3 | € | € | | | |
| 3 | 7 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 205 | 3 | € | € | | | |
| 4 | 8 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 205 | 3 | € | € | | | |
| 5 | 9 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 205 | 4 | € | € | | | |
| 6 | 0 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 205 | 4 | € | € | | | |
| 7 | 1 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 205 | 4 | € | € | | | |
| 8 | 2 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 205 | 4 | € | € | | | |
| 9 | 3 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 206 | 4 | € | € | | | |
| 0 | 4 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| 206 | 4 | € | € | | | |
| 1 | 5 | 259.200,00 | 121.000,00 | € 21.790,70 | € 138.200,00 | € 116.409,30 |
| | | | | € | | |
| | | | | 1.058.810,00 | TOT. AMMORTIZZATO | |

➤ **IL CONTO ECONOMICO GESTIONALE PREVISIONALE**

Il Piano economico finanziario è illustrato negli allegati. I valori del Conto economico illustrati riflettono l'impostazione generale del Piano.

L'andamento del risultato d'esercizio nei diversi anni del Piano è sostanzialmente a pareggio nel primo esercizio e positivo negli altri anni.

Tale dinamica risulta essere collegata ad un progressivo incremento dei ricavi, alla contabilizzazione degli oneri finanziari che presentano un andamento decrescente, diversamente dall'ammortamento della rata che invece prevede quote costanti. I risultati dell'investimento sono complessivamente positivi.

Dopo aver superato l'ostacolo derivante dall'incertezza dei primi anni di gestione, in cui sono previste entrate volutamente prudenziali, i dati economici e finanziari sono più che soddisfacenti. L'operazione permette la creazione di liquidità e il sostenimento di tutti gli oneri previsti.

Vi potranno essere delle oscillazioni durante la fase di gestione dovute essenzialmente ad una contrazione dei ricavi rispetto a quelli congetturati. Anche le manutenzioni straordinarie potrebbero influenzare la liquidità futura, ma grazie alla creazione di appositi fondi monetari prima citati, tali oscillazioni non ne compromettono comunque la liquidità. Il momento più delicato dell'investimento è connesso ai primi 3 anni di gestione sono state formulate ipotesi considerando uno scenario pessimistico, con l'intento di mettere alla prova la gestione.

Dal conto economico risulta che il risultato netto della gestione (utile di esercizio) assume un valore positivo a partire dal primo anno, per poi irrobustirsi e generare utili sostanziosi già dal terzo anno, con la previsione che vi sia un andamento crescente degli utili, a conferma che, a regime, l'attività è in grado di garantire l'autofinanziamento.

TABELLA 6 – CONTO ECONOMICO GESTIONALE (PRIMI TRE ANNI DI EFFETTIVA GESTIONE)

| CONTO ECONOMICO | | ANNO I | ANNO II | ANNO III |
|--|--|----------------|----------------|-----------------|
| A) VALORE DELLA PRODUZIONE | | | | |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | | 244.200 | 265.000 | 268.000 |
| 5) Altri ricavi e proventi | | 15.000 | 18000 | 22000 |
| TOTALE DEL VALORE DELLA PRODUZIONE | | 259.200 | 283.000 | 290.000 |
| B) COSTI DELLA PRODUZIONE | | | | |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | | 64.500 | 66.100 | 69.500 |
| 7) Per servizi | | 31.000 | 27.200 | 29.700 |

| | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|
| 9) Per il personale | 89.700 | 95.700 | 97.700 |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni | 6.600 | 14.800 | 14.800 |
| 12) Accantonamenti per rischi | 1.500 | 1.500 | 1.500 |
| 14) Oneri diversi di gestione | 4.000 | 4.500 | 5.000 |
| TOTALE DEI COSTI DELLA PRODUZIONE | 197.300 | 209.800 | 218.200 |
| | | | |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B) | 61.900 | 73.200 | 71.800 |
| C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (+/-) | -10863 | -9947 | -8986 |
| D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | | | |
| 18) Rivalutazioni (+) | 0 | 0 | 0 |
| 19) Svalutazioni (-) | 0 | 0 | 0 |
| E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (+/-) | -2000 | -2000 | -4000 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | 49.037 | 61.253 | 58.814 |
| | | | |
| 22) Imposte correnti sul reddito dell'esercizio e differite (-/+) | 4708 | 5880 | 5646 |
| | | | |
| 23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO | 44.329 | 55.373 | 53.168 |

➤ PREVISIONE DEI FLUSSI DI CASSA DIFFERENZIALI DEL PROGETTO

Il procedimento di valutazione dell'investimento deve tenere conto del valore temporale del denaro, pertanto nell'analisi è stato considerato il metodo del Valore Attuale Netto. Tale criterio inoltre non utilizza i rendimenti contabili del progetto ma i flussi di cassa.

Per applicare la regola del VAN è necessario prevedere i flussi di cassa generati dal progetto nel corso della sua vita. In secondo luogo, si rende necessario calcolare il costo opportunità del capitale. Tale costo dovrebbe riflettere sia il valore temporale del denaro, sia il rischio del progetto. In terzo luogo, utilizzando il costo opportunità del capitale, occorre scontare i flussi di cassa futuri del progetto.

La differenza tra flussi in entrata e flussi in uscita è il primo dato preso in considerazione dall'indice in questione: ossia i flussi di cassa previsionali differenziali. Per creare un dato omogeneo è necessario "riportare indietro nel tempo" i flussi di cassa incamerati in anni futuri.

Nella tabella 7 viene sviluppato il piano finanziario dell'investimento ed è determinato il Valore Attuale Netto dello stesso al termine di ciascun anno a partire dall'inizio dei lavori (previsti per il 2017) e così per 43 anni (fino al 2061 compreso), da cui un periodo totale della concessione di 45 anni, essendo previsti 2 anni per la realizzazione della struttura.

Il tasso prescelto per l'attualizzazione dei flussi finanziari fa riferimento al tasso di interesse privo di rischio, ipotizzato pari al **2,28% annuo**, in linea con il rendimento di un titolo obbligazionario con adeguato grado di rischio e durata ritenuta compatibile con il periodo di gestione - rendimento di un titolo di stato BTP di durata pari a 30 anni. In dettaglio si è preso

a riferimento l'emissione del nuovo BTP a 30 anni, con cedola annua del 2,28% come da comunicato ufficiale dell'ultima collocazione del Ministero del Tesoro, Ottobre 2016.

Un VAN positivo testimonia la capacità del progetto di liberare i flussi monetari sufficienti a ripagare i capitali impiegati nell'operazione e lasciare eventualmente riserve per altre destinazioni.

Il progetto è attendibile quanto più il VAN, ovvero la differenza di tutte le previsioni di flussi positivi e negativi, rivela un valore maggiore di zero.

Dai calcoli effettuati e sulla base dei dati e delle ipotesi, si può concludere come il VAN cumulato dell'investimento su di un orizzonte temporale di 43 anni, decorrenti dalla fine dei lavori e dall'entrata in funzione della struttura, risulti positivo (€ **1.107.189**), da cui ne deriva la fattibilità finanziaria del progetto e permette di ripagare l'investimento effettuato in corrispondenza del ventisettesimo anno.

Dall'analisi risulta che l'impresa genera un flusso di cassa positivo cumulato a partire dal 21 anno dalla concezione, in quanto il drenaggio di liquidità dei primi 20 anni incide particolarmente essendovi una previsione dei ricavi costante e uniformemente distribuiti negli anni. La generazione di flusso finanziario positivo si mantiene dunque crescente per il restante periodo di analisi con una leggera flessione negli anni in cui sono previsti lavori di ammodernamento.

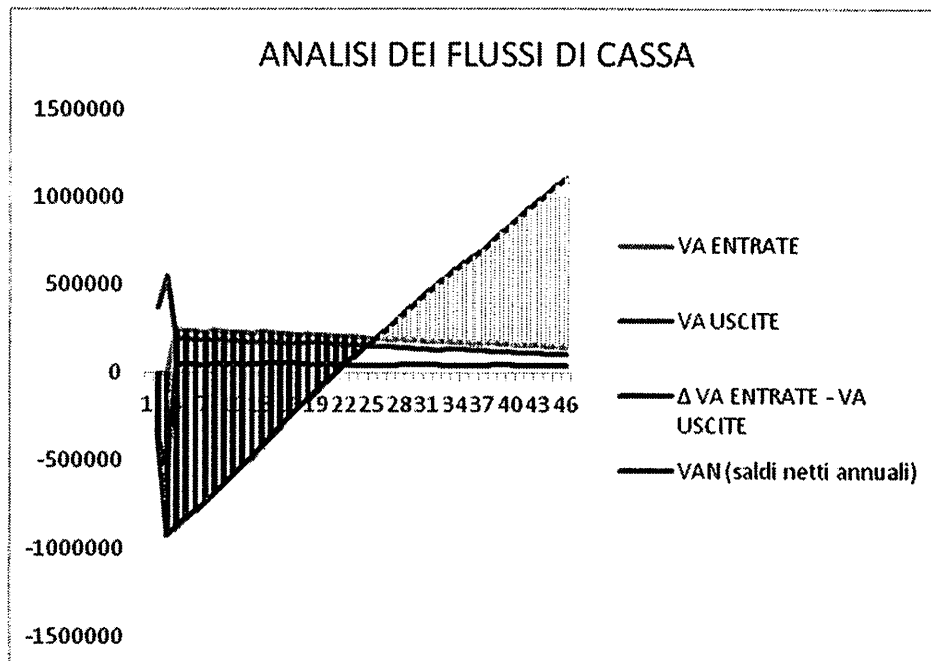
TABELLA 7 – FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI E FLUSSI DI CASSA CUMULATI (VAN)

| ANNI | | FLUSSI ENTRATA | VA ENTRATE | FLUSSI USCITE | VA USCITE | Δ VA ENTRATE - VA USCITE | VAN (saldi netti annuali) |
|------|----|----------------|------------|---------------|-----------|--------------------------|---------------------------|
| 2017 | 1 | 0 | 0 | 374.800 | 374.800 | -374.800 | -374.800 |
| 2018 | 2 | 0 | 0 | 562.200 | 549.668 | -549.668 | -924.468 |
| 2019 | 3 | 259.200 | 247.773 | 209.500 | 200.264 | 47.509 | -876.959 |
| 2020 | 4 | 259.459 | 242.492 | 209.500 | 195.800 | 46.692 | -830.267 |
| 2021 | 5 | 259.719 | 237.323 | 209.500 | 191.435 | 45.888 | -784.378 |
| 2022 | 6 | 259.978 | 232.265 | 209.500 | 187.167 | 45.097 | -739.281 |
| 2023 | 7 | 281.057 | 245.500 | 219.975 | 192.145 | 53.355 | -685.926 |
| 2024 | 8 | 281.338 | 240.267 | 219.975 | 187.862 | 52.405 | -633.521 |
| 2025 | 9 | 281.620 | 235.146 | 219.975 | 183.674 | 51.472 | -582.049 |
| 2026 | 10 | 281.901 | 230.134 | 219.975 | 179.580 | 50.554 | -531.494 |
| 2027 | 11 | 282.183 | 225.229 | 219.975 | 175.576 | 49.653 | -481.842 |
| 2028 | 12 | 305.063 | 238.063 | 230.450 | 179.837 | 58.226 | -423.616 |
| 2029 | 13 | 305.673 | 233.221 | 230.450 | 175.828 | 57.393 | -366.223 |

RELAZIONE ECONOMICA E PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO "CASA ALLOGGIO PER ANZIANI CASTELTERMINI"

| | | | | | | | |
|------|----|---------|---------|---------|---------|--------|-----------|
| 2030 | 14 | 306.284 | 228.478 | 230.450 | 171.909 | 56.570 | -309.653 |
| 2031 | 15 | 306.897 | 223.832 | 230.450 | 168.076 | 55.756 | -253.897 |
| 2032 | 16 | 307.511 | 219.280 | 230.450 | 164.330 | 54.950 | -198.947 |
| 2033 | 17 | 323.532 | 225.562 | 251.400 | 175.272 | 50.289 | -148.657 |
| 2034 | 18 | 324.179 | 220.975 | 251.400 | 171.365 | 49.609 | -99.048 |
| 2035 | 19 | 324.827 | 216.481 | 251.400 | 167.545 | 48.936 | -50.112 |
| 2036 | 20 | 325.802 | 212.290 | 251.400 | 163.810 | 48.480 | -1.633 |
| 2037 | 21 | 326.779 | 208.180 | 251.400 | 160.159 | 48.022 | 46.389 |
| 2038 | 22 | 334.315 | 208.233 | 261.875 | 163.113 | 45.120 | 91.509 |
| 2039 | 23 | 335.318 | 204.202 | 261.875 | 159.477 | 44.725 | 136.234 |
| 2040 | 24 | 336.324 | 200.249 | 261.875 | 155.922 | 44.327 | 180.562 |
| 2041 | 25 | 337.333 | 196.373 | 261.875 | 152.446 | 43.926 | 224.488 |
| 2042 | 26 | 338.345 | 192.571 | 261.875 | 149.048 | 43.523 | 268.011 |
| 2043 | 27 | 349.540 | 194.509 | 261.875 | 145.725 | 48.783 | 316.794 |
| 2044 | 28 | 350.589 | 190.743 | 261.875 | 142.477 | 48.266 | 365.061 |
| 2045 | 29 | 351.641 | 187.051 | 261.875 | 139.301 | 47.750 | 412.810 |
| 2046 | 30 | 352.696 | 183.430 | 261.875 | 136.196 | 47.234 | 460.044 |
| 2047 | 31 | 353.754 | 179.879 | 261.875 | 133.160 | 46.719 | 506.763 |
| 2048 | 32 | 361.911 | 179.924 | 282.825 | 140.607 | 39.318 | 546.081 |
| 2049 | 33 | 363.359 | 176.617 | 282.825 | 137.472 | 39.145 | 585.226 |
| 2050 | 34 | 364.812 | 173.371 | 282.825 | 134.408 | 38.963 | 624.189 |
| 2051 | 35 | 366.272 | 170.184 | 282.825 | 131.411 | 38.773 | 662.962 |
| 2052 | 36 | 367.737 | 167.000 | 282.825 | 128.482 | 38.577 | 701.536 |
| 2053 | 37 | 387.668 | 172.185 | 282.825 | 125.618 | 46.567 | 748.102 |
| 2054 | 38 | 389.219 | 169.020 | 282.825 | 122.818 | 46.202 | 794.304 |
| 2055 | 39 | 390.776 | 165.913 | 282.825 | 120.080 | 45.833 | 840.137 |
| 2056 | 40 | 392.339 | 162.863 | 282.825 | 117.403 | 45.460 | 885.597 |
| 2057 | 41 | 393.908 | 159.870 | 282.825 | 114.786 | 45.084 | 930.681 |
| 2058 | 42 | 395.484 | 156.931 | 282.825 | 112.227 | 44.704 | 975.385 |
| 2059 | 43 | 397.066 | 154.047 | 282.825 | 109.726 | 44.321 | 1.019.706 |
| 2060 | 44 | 398.654 | 151.215 | 282.825 | 107.280 | 43.936 | 1.063.642 |
| 2061 | 45 | 400.249 | 148.436 | 282.825 | 104.888 | 43.548 | 1.107.189 |

GRAFICO 1 – ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA



TIR: TASSO INTERNO DI RENDIMENTO

Indice di redditività finanziaria di un flusso monetario. Rappresenta il tasso composto annuale di ritorno effettivo che l'investimento genera.

Il tasso prescelto per l'attualizzazione dei flussi evidenzia, inoltre, il costo opportunità del capitale per un confronto con in Tasso di rendimento del progetto (TIR).

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 caso in specie il rendimento della differenza dei valori attuari dei flussi in entrata e in uscita.

Quindi, dopo aver assunto come costo opportunità il 2,28% riferibile al rendimento dei BTP trentennali, si può addivenire che avendo un tasso di rendimento del progetto del 4,34%, maggiore del costo opportunità del capitale, è molto redditizio investire in questo progetto.

TIR PROGETTO: 4,34% > 2,28%

➤ ANALISI DI REDDITIVITÀ

L'analisi degli indici di redditività esprime l'obiettivo di apprezzare l'attitudine della gestione aziendale a remunerare il capitale che ha concorso alla sua formazione. I due indici principalmente usati sono:

- ROI - Redditività del capitale investito che misura il rendimento degli investimenti effettuati dall'impresa a prescindere da come essa è finanziata;
- ROE - Redditività del capitale proprio: misura il rendimento dell'investimento effettuato dagli azionisti nell'impresa, rappresentato dal patrimonio netto;
- ROS: redditività delle vendite che esprime la redditività aziendale in relazione alla capacità remunerativa del flusso dei ricavi e quindi l'efficienza della vendita dei prodotti.

L'Ebitda medio di settore è del 18,92%. Dall'analisi si deduce che a partire dal terzo anno pieno di gestione piena, il valore percentuale della differenza tra valore e costi della produzione al lordo degli ammortamenti è superiore al valore medio di mercato (32,31%), con un valore medio nei primi tre anni pari a 31,19%.

Considerando che gli analisti considerano in media un Roe tra il 15-20%, l'attività in oggetto ha una buona e sostenibile redditività a partire dal terzo anno (ROE: 29,03 %).

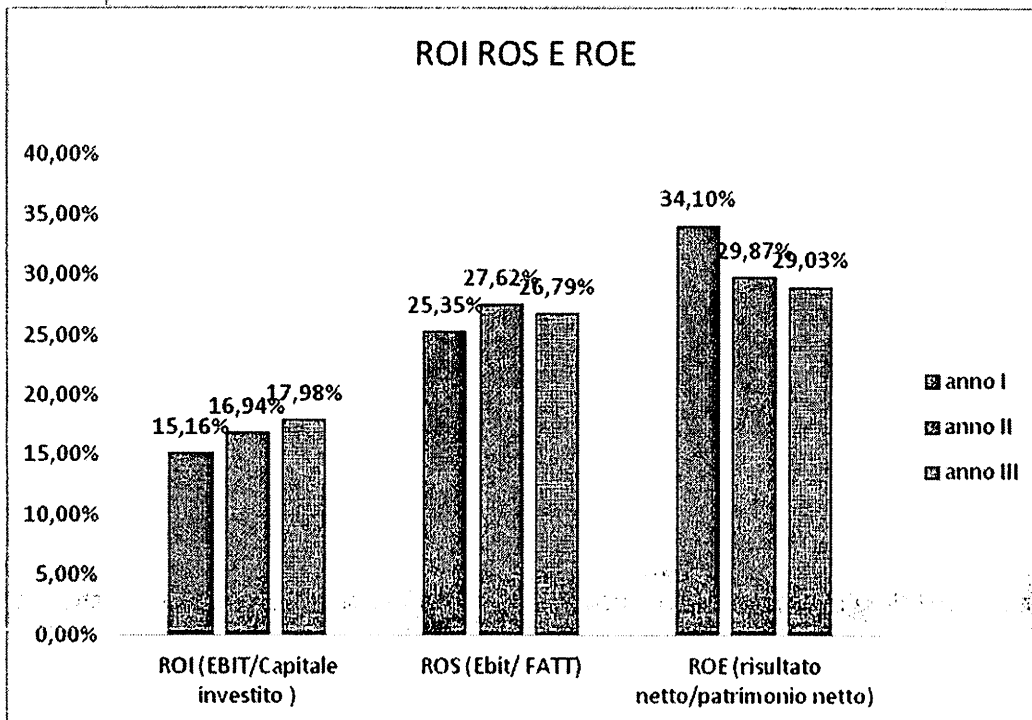
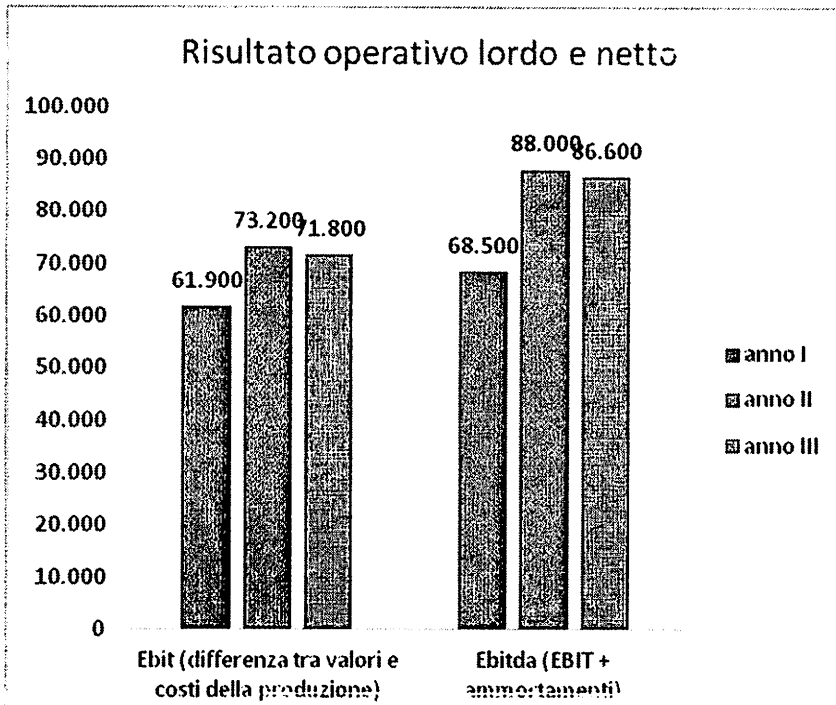
Il ritorno dall'investimento e la redditività delle vendite si mantiene elevato, sin dal primo anno di gestione, grazie all'elevato grado di soddisfacimento della capacità produttiva. Se inizialmente la gestione dipende da fonti di terzi, a partire dal terzo anno si rafforza l'autonomia finanziaria dell'impresa ed è quasi indipendente da mezzi finanziari di terzi.

Anche l'indice relativo al coefficiente di copertura delle immobilizzazioni, che esprime la capacità del capitale proprio di finanziare gli investimenti immobilizzati, è molto soddisfacente ed è quasi pari all'unità (98,23%).

TABELLA 8 – INDICATORI DI REDDITIVITA'

| Indicatori | ANNO I | ANNO II | ANNO III |
|--|---------------|----------------|-----------------|
| Ebit (differenza tra valori e costi della produzione) | 61.900 | 73.200 | 71.800 |
| % su fatturato | 23,88% | 25,87% | 24,76% |
| Ebitda (EBIT + ammortamenti) | 68.500 | 88.000 | 86.600 |
| % su fatturato | 28,05% | 33,21% | 32,31% |
| ROI (EBIT/Capitale investito) | 15,16% | 16,94% | 17,98% |
| ROS (Ebit/ FATT) | 25,35% | 27,62% | 26,79% |
| ROE (risultato netto/patrimonio netto) | 34,10% | 29,87% | 29,03% |
| Indice di indipendenza finanziaria | 0,53 | 0,82 | 0,91 |
| Coeff. copertura immobilizz. (immob./PN+ debiti a lungo) | 98,04% | 93,38% | 98,23% |

GRAFICO 2 – ANALISI DELLA REDDITIVITA'



➤ **PAYBACK PERIOD**

Il Periodo di Recupero di un investimento rappresenta il numero di periodi (di solito anni) necessari affinché i flussi di cassa positivi attesi eguaglino quelli negativi.

È stata applicata anche la regola del tempo di recupero attualizzato che risponde al quesito "quanto deve durare il progetto affinché esso abbia senso in termini di valore attuale netto?". In altri termini dopo quanti anni i flussi di cassa generati attualizzati cumulati coprono l'importo dell'esborso iniziale?

Dalla tabella 9 si evince come il tempo di recupero sia di 20,2 anni in linea con quanto emerso dall'analisi del VAN. A ciò ci si arriva avendo considerato i ricavi e i costi medi del conto economico gestionale previsionale.

Si è fatta anche una simulazione che ci dà i minori flussi finanziari da conseguire se volessimo avere un tempo di recupero più ampio. Quindi ci indica una maggiore elasticità delle entrate. Dalla simulazione si può dedurre che per meglio mitigare eventuali contrazioni dei ricavi, considerando un periodo di convenzione di 45 anni, si possono conseguire flussi finanziari medi annuali inferiori a quelli preventivati (circa € 25.178), al fine di assicurare all'impresa un margine di sicurezza.

Come flussi finanziari e costi di gestione medi annuali vengono ricavati dalla media dei ricavi e costi di esercizio medi dei primi tre anni di gestione. da ciò che si evince il punto di pareggio è in linea con i flussi finanziari liberati dal progetto (vedi van all'inizio del ventunesimo anno).

TABELLA 9 – PAY BACK PERIOD

| METODO PAY BACK PERIOD | |
|--|-------------|
| Costo di acquisizione | 937.000 |
| Flussi finanziari medi (annuali) | 262.500 |
| Costi di gestione medi (annuali) | 216.000 |
| Flussi netti di recupero | 46.500 |
| Tempo di recupero dell'investimento | 20,2 |
| SIMULAZIONE | |
| Tempo di recupero desiderato | 45,0 |
| Flussi finanziari (annuali) da conseguire | 236.822 |

➤ **ANALISI DEL BREAK EVEN POINT (PUNTO DI PAREGGIO)**

L'analisi del punto di pareggio è stata effettuata, per esemplificare, prendendo in esame il primo anno di effettiva gestione.

Indica quella particolare quantità di produzione minima necessaria sotto la quale i ricavi non andrebbero mai a superare i costi.

Nel caso esaminato le quantità annue che si prevede di produrre stanno al di sopra della quantità di equilibrio, determinando un risultato operativo soddisfacente, con un grado di sfruttamento della capacità produttiva del 94,52%. Questo indicatore esprime il margine di sicurezza dei ricavi. Per raggiungere la quantità di equilibrio di 5.535 unità, basta sfruttare il 75,83% della capacità produttiva, intesi come posti letto moltiplicati per il numero di giorni medi di utilizzo della struttura.

Dalla simulazione ricaviamo che se volessimo raggiungere un risultato operativo molto più consistente, vi sono i margini per sfruttare ulteriormente la capacità ricettiva della struttura e assicurare il gestore di un eventuale sottoutilizzo della stessa.

TABELLA 10 – ANALISI DEL PUNTO DI PAREGGIO

| BREAK-EVEN ANALYSIS CASA ANZIANI CASTELTERMINI | |
|--|--------------|
| Descrizione | SCENARIO |
| Prezzo di vendita unitario | € 38,00 |
| Costo variabile unitario | € 21,00 |
| Costi fissi | € 94.100,00 |
| Quantità prodotte | 6.900 |
| Capacità produttiva massima (quantità) | 7.300 |
| Calcolo delle quantità di equilibrio (Break-even point) | SCENARIO |
| Quantità di equilibrio | 5.535 |
| Grado di sfruttamento della capacità produttiva | 75,83% |
| Simulazione del Risultato Operativo | SCENARIO |
| Quantità prodotte | 6.900 |
| Grado di sfruttamento della capacità produttiva | 94,52% |
| Fatturato | € 262.200,00 |
| Costi variabili | € 144.900,00 |
| Margine lordo di contribuzione | € 117.300,00 |

| | |
|---|--------------------|
| Costi fissi | € 94.100,00 |
| Risultato operativo | € 23.200,00 |
| | |
| Calcolo delle quantità da produrre al variare del Risultato Operativo | SIMULAZIONE |
| Risultato operativo che si intende conseguire | € 30.000,00 |
| Quantità da produrre | 7.300 |
| Grado di sfruttamento della capacità produttiva | 100,00% |

➤ ANALISI DEL CASH FLOW GESTIONALI

Il presente paragrafo riassume tutti i flussi di cassa che sono avvenuti nel periodo considerato, i primi 5 anni, di cui i primi due di realizzazione. In particolare si riassumono le fonti che hanno incrementato i fondi liquidi disponibili per la società e gli impieghi che, al contrario, hanno comportato una riduzione delle stesse liquidità, facendo emergere una eccedenza o al contrario un deficit di liquidità.

Analizzando la tabella 10 si osserva che il flusso di cassa, ossia la ricostruzione dei flussi monetari (differenza tra tutte le entrate e le uscite monetarie) dei primi cinque anni di attività, si deduce che nel primo anno coincidente con l'inizio dei lavori, grazie al mutuo e all'aumento di capitale sociale, si potrà realizzare il 60% delle opere a carico dell'impresa; infatti le lavorazioni con l'utilizzo di fondi propri, per scongiurare sbilanciamenti monetari, saranno suddivise tra il primo e secondo anno. Della somma di € 342.000, quale compartecipazione del partner privati, si prevede un esborso del 60% (205.200) nel primo anno e del 40% (136.800) nel secondo anno di realizzazione.

Nel secondo anno si libereranno le prime risorse finanziarie grazie all'utile di impresa sulla quota di finanziamento regionale, cosicché l'impresa percepirà degli utili (40.000,00 €), necessarie per coprire il fabbisogno di liquidità.

Il terzo anno in cui è previsto la prima tranche di acquisto dei beni strumentali e durevoli vi è uno sbilanciamento di cassa di appena 1.661,00 Euro, trattandosi di somma risibile si potrà coprire la liquidità con un fido di cassa o scoperto di conto corrente.

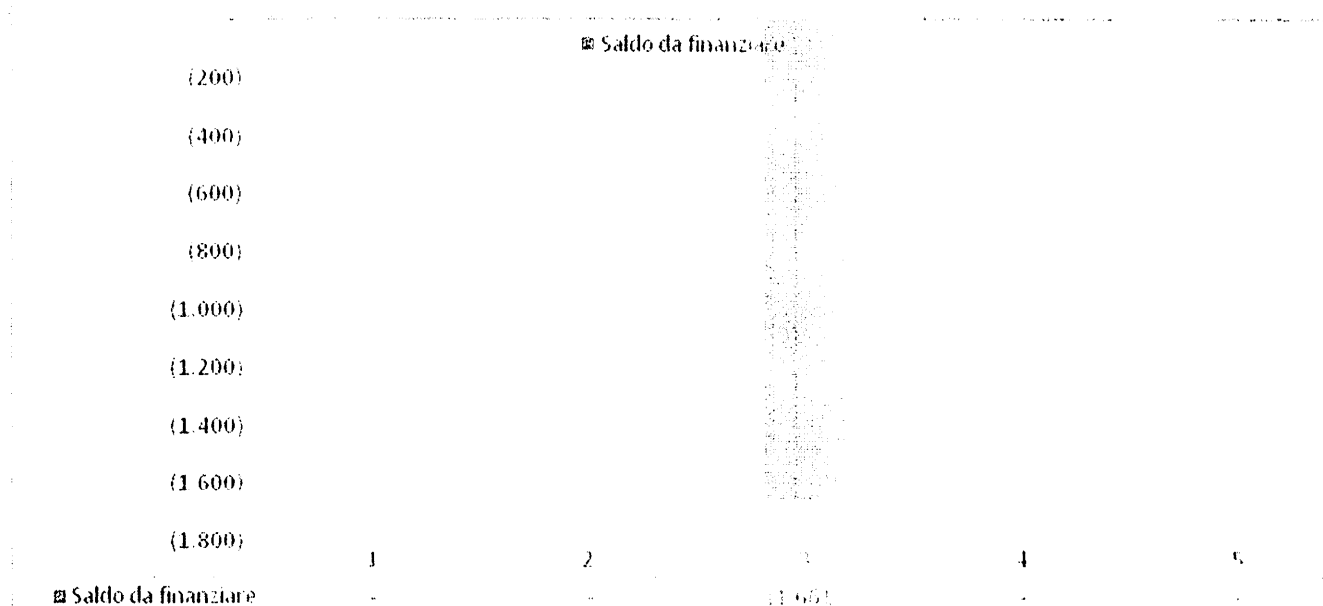
Nel quarto anno (secondo anno di effettiva gestione) con i proventi derivanti dall'utile di impresa e della gestione non sarà necessario nessun ulteriore apporto di risorse. Durante il corso dell'anno i ricavi si stabilizzeranno e si potranno acquistare la seconda tranche dei beni strumentali ammortizzabili.

A partire dal quinto anno i flussi monetari si regolarizzano con l'entrata a regime e in pieno esercizio della struttura e i soci potranno iniziare a prelevare somme di utili dalla società, essendovi eccedenza di liquidità.

TABELLA 11 - ANALISI DEL CASH FLOW GESTIONALI (PRIMI CINQUE ANNI)

| | TOTALE | I anno | II anno | III anno | IV anno | V anno |
|--|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| INCASSI PER | | | | | | |
| vendite | 777.200 | - | - | 244.200 | 265.000 | 268.000 |
| altri ricavi (servizi accessori, ecc..) | | | | 15.000 | 18.000 | 22.000 |
| quota di utile su progetto | 40.000 | - | 40.000 | - | - | - |
| accensione mutuo | 230.000 | 230.000 | - | - | - | - |
| Aumento capitale sociale | 115.000 | 115.000 | - | - | - | - |
| Liquidità da anno precedente | 148.582 | - | 137.765 | 11.802 | - 1.661 | 676 |
| TOTALE ENTRATE | 1.310.782 | 345.000 | 177.765 | 271.002 | 281.339 | 290.676 |
| PAGAMENTI PER | | | | | | |
| acquisti e lavorazioni per realizzazione struttura | 342.000 | 205.200 | 136.800 | - | - | - |
| Acquisti materie prime, merci e servizi | 288.000 | - | - | 95.500 | 93.300 | 99.200 |
| salari e stipendi | 266.000 | - | - | 84.000 | 90.000 | 92.000 |
| spese generali | 87.900 | - | - | 31.000 | 27.200 | 29.700 |
| acquisto immobilizzazioni | 74.000 | | - | 33.000 | 41.000 | - |
| rimborso mutui | 118.687 | 2.035 | 29.163 | 29.163 | 29.163 | 29.163 |
| TOTALE USCITE | 1.176.587 | 207.235 | 165.963 | 272.663 | 280.663 | 250.063 |
| Flusso Annuale (E-U) | 134.195 | 137.765 | 11.802 | -1.661 | 676 | 40.613 |
| Prelievi personali | - | - | | | | |
| Saldo da finanziare | - 1.661 | 0 | 0 | -1.661 | 0 | 0 |
| MODALITA' DI COPERTURA | | | | | | |
| scoperto di conto corrente | 1.661 | | | 1.661 | | |
| TOTALE COPERTURA | | 0 | 0 | 1.661 | 0 | 0 |
| SALDO (= 0) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

GRAFICO 3 – SBILANCIAMENTO DI CASSA



VALUTAZIONI E CONCLUSIONI

Con il modello della concessione al privato, al concessionario viene chiesto di raggiungere congiuntamente tutti gli obiettivi posti a fondamento del piano economico-finanziario.

Il piano economico - finanziario di massima elaborato ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità di base dell'iniziativa di investimento.

In sintesi, la valutazione in oggetto ha illustrato la sostenibilità economico -- finanziaria dell'operazione sotto le ipotesi date e i criteri di stime adottate. Lo scopo dell'analisi è stato quello di pervenire ad una conclusione di sostanza sulle condizioni che possano garantire il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario dell'intervento e, sotto quest'aspetto, ci pare di potere affermare che esistano le condizioni per la realizzazione dell'opera e per la gestione della stessa nel pieno rispetto dei principi di economicità e redditività.

Strutture di questo tipo, se gestite efficientemente, rappresentano un interessante opportunità d'investimento per i soggetti coinvolti ed un interessante opportunità di sviluppo per la comunità di Casteltermini, sia in termini di offerta di servizi che di opportunità di lavoro dirette ed indotte. L'insieme dei servizi erogati hanno un notevole impatto sociale, incidendo sulla qualità della vita dei cittadini, specie per la popolazione più anziana.

Dall'analisi degli indicatori e dei risultati economici e finanziari, si può desumere che l'effetto leva finanziaria del prestito è positivo, ossia l'indebitamento dell'impresa per la realizzazione del progetto fa aumentare la redditività poiché il capitale preso a prestito ed investito nell'impresa rende più di quanto costa e tale differenza è scontata positivamente dai detentori del capitale di rischio (investitori) generando utili di esercizio.

Il TIR quindi risulta maggiore del tasso di sconto per il settore di riferimento e il VAN è positivo ed è di **1.107.189 Euro**.

Dal valore del payback (recupero del finanziamento) si evince che durante il ventunesimo anno di gestione si generano risorse finanziarie pari al finanziamento stesso. Il progetto è in grado di offrire le adeguate garanzie finanziarie che consentano di ottenere, da parte di un istituto di credito, il finanziamento iniziale richiesto, in quanto vi è la capacità del progetto di generare flussi di cassa positivi adeguati a remunerare l'importo annuale richiesto dall'istituto bancario per ritornare dall'investimento (quota capitale + quota interessi).

Dunque, le risorse finanziarie generate dal progetto, sono in grado di coprire il servizio del debito bancario e permettono ai soci dell'impresa di ottenere degli utili, assicurando all'operazione un buon tasso di redditività complessivo (R.O.E. medio: 31%).

Si può concludere che la sostenibilità finanziaria e l'economicità del progetto, sulla base delle ipotesi assunte, siano dimostrabili e raggiungibili su un periodo di convenzione di anni 45.

I 45 anni della concessione sono necessari a garantire il rientro dei capitali dell'investimento assunto dall'impresa Cooperativa Castelco, determinato mediante stime e valutazioni ritenute idonee a consentire al Concessionario un ritorno economico.

I 45 anni presi in considerazione nella valutazione dei flussi finanziari (Van), fanno riferimento all'effettivo inizio dell'attività, ossia il periodo successivo al completamento dei lavori, compreso di tutte le autorizzazioni e omologazioni e l'apertura al pubblico, valutando questo lasso di tempo opportuno per raggiungere un'ottimale grado di capacità



Banca Nuova

Gruppo Banca Popolare di Vicenza

Spett.le
Castelco Società Cooperativa
C/da Serre Borgesi, snc
92025 Casteltermini (Ag)

Agrigento, 23/11/2016

OGGETTO: Piano Nazionale di edilizia abitativa DPCM 16/07/2009 "Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città": "realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria consistente nella realizzazione di una casa alloggio per anziani nel Comune di Casteltermini".

In riferimento a quanto in oggetto, facendo seguito ai colloqui, intercorsi presso codesta filiale, in merito alla eventuale concessione di un finanziamento a supporto dell'iniziativa imprenditoriale appaltata, stante la sommaria valutazione della documentazione fornita, si conferma la disponibilità alla formalizzazione di pratica di fido per la concessione di finanziamento di € 230 mgl, intervento da definire presumibilmente nella forma ipotecaria, previa analisi e valutazione dei competenti Organi.

Qualora si riterrà necessario, sarà nostra cura richiedervi documentazione aggiornata idonea ad avanzare la richiesta agli Organi di Direzione.

Distinti saluti

Banca Nuova SpA
Filiale 813 di Agrigento

ASSEMBLEE

L'anno duemilasedici il giorno quattro del mese di Novembre, presso la sede della sociale della CASTELCO SOCIETA' COOPERATIVA, alle ore 16.00 si è riunita l'Assemblea ordinaria dei Soci per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Aumento Capitale sociale per realizzazione di opere;
- 2) Varie ed eventuali.

Assume la presidenza la Signora Scannella Vincenzina, Amministratore Unico, che constata che l'avviso di convocazione è stato portato a conoscenza di tutti i soci che sono presenti i Soci Romeo Calogero, Scannella Daniele e Faraone Vanessa Rita, dichiara valida la seduta e chiama a fungere da segretario il Sig. Romeo Calogero, che accetta. Il Presidente prende la parola sul primo punto all'Ordine del Giorno, facendo presente che, la CASTELCO SOCIETA' COOPERATIVA, ha partecipato in Associazione con il Comune di Casteltermini alla realizzazione del PROGRAMMA INTEGRATO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DELLE CITTÀ, di cui al decreto n. 2963 del 31 ottobre 2012 del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture della Mobilità e dei Trasporti, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 49 del 16.11.2012, che con nota Prot. N° 64456 del 23 Dicembre 2015, l'Assessorato Regionale Infrastrutture e Mobilità, ha comunicato al comune di Casteltermini l'ammissione al finanziamento giusto decreto del Dirigente Generale n. 336 dell'11 Marzo 2014; Visto e considerato che la CASTELCO SOCIETA' COOPERATIVA dovrà partecipare alla realizzazione dell'intervento mediante la realizzazione di una "casa per anziani" da realizzarsi nel territorio del Comune di Casteltermini, dell'importo totale di Euro 937.000,00, di cui Euro 595.000,00 provenienti da finanziamento pubblico regionale imputato al superiore Decreto, n. 330 coll'11 Marzo 2014, mentre il rimanente importo sarà imnesso dalla CASTELCO SOCIETA' COOPERATIVA e sarà garantito e versato dalla stessa nella seguente maniera: Euro 230.000,00, provenienti da mutuo che sarà concesso dalla Banca Nuova filiale di Agrigento, mentre la restante parte di Euro 115.000,00 si provvederà attraverso l'aumento del capitale sociale che, i soci della CASTELCO SOCIETA' COOPERATIVA, si impegnano a versare in rate mensili continuative a far data dell'inizio dei lavori delle opere, riguardanti la realizzazione della casa di anziani interessata.

Dopo ampia discussione, l'Assemblea all'unanimità

DELIBERA

Di accendere un mutuo presso la Banca Nuova filiale di Agrigento per Euro 230.000,00, mentre per l'importo di euro 115.000,00 si provvederà con un aumento del capitale sociale che viene sottoscritto dai soci sottoelencati:

SCANNELLA Vincenzina aumento di una quota pari ad euro 28.750,00;

ROMEO Calogero aumento di una quota pari ad euro 24.750,00;

SCANNELLA Daniele aumento di una quota pari ad euro 24.750,00;

FARAONE Vanessa Rita aumento di una quota pari ad euro 36.750,00;

I suddetti soci si impegnano a versare il capitale sottoscritto in rate mensili continuative a far data dell'inizio dei lavori delle opere riguardanti la realizzazione della casa di anziani interessata.

Null'altro essendovi su cui discutere e deliberare il Presidente, alle ore 18.50, toglie la seduta previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

IL SEGRETARIO

Romeo Calogero

IL PRESIDENTE

Scannella Vincenzina

con allegato Business Plan e relativa approvazione progetto definitivo realizzazione 12 alloggi popolari e approvazione progetto definitivo casa anziani”.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta e fatte proprie le motivazioni;

Visti gli allegati pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile;

Visto l'allegato parere favorevole del Revisore Unico dei conti Dr.ssa Marchica reso con verbale n. 23 del 29.12.2016 come integrato, giusta annotazione in calce allo stesso, in data 30.12.2016;

Visto il verbale di commissione consiliare LL.PP. del 16.12.2016;

Con votazione espressa in forma palese per alzata e seduta che ha dato il seguente esito, accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori:

Consiglieri:

Presenti: 8

Assenti: 6 (Dolore, Cordaro Carmela, Giuliano, Genuardi, Di Gregorio e Minardi)

Votanti: 8

Astenuti: 2 (Sciarrabone e Capozza)

Voti Favorevoli: 6

Voti Contrari: 0

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto: “Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria realizzazione casa anziani. Approvazione Piano Economico Finanziario dell'intervento e convenzione con il pater privato “ Castelco” con allegato Business Plan e relativa approvazione progetto definitivo realizzazione 12 alloggi popolari e approvazione progetto definitivo casa anziani” che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

Il Consigliere Cannella chiede l'immediata esecutività, stante che si rischia di perdere il finanziamento.

Il Presidente mette ai voti la proposta di immediata esecutività fatta dal Consigliere Cannella e dato atto della presenza di n. 8 Consiglieri e dell'assenza di n. 6 Consiglieri (Dolore, Cordaro Carmela, Giuliano, Genuardi, Di Gregorio e Minardi) e proclama il risultato per come segue:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la proposta di dichiarazione di immediata esecutività

Con votazione espressa in forma palese per alzata e seduta che ha dato il seguente esito, accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori:

Consiglieri:

Presenti: 8

Assenti: 6 (Dolore, Cordaro Carmela, Giuliano, Genuardi, Di Gregorio e Minardi)

Votanti: 8

Astenuti: 2 (Sciarrabone e Capozza)

Voti Favorevoli: 6

Voti Contrari: 0

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione avente ad oggetto: “Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria realizzazione casa anziani. Approvazione Piano Economico Finanziario dell'intervento e convenzione con il pater privato “ Castelco” con allegato Business Plan e relativa approvazione progetto definitivo realizzazione 12 alloggi popolari e approvazione progetto definitivo casa anziani” immediatamente esecutiva.

Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

IL CONSIGLIERE ANZIANO IL PRESIDENTE

Sig. Gerlando C. Cannella

Sig. Gioacchino Nicastro

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Maria Cristina Pecoraro

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 32, comma 5° della L. 18 giugno 2009 n. 69 e s.m.i. si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo On - Line del sito ufficiale del Comune dal _____ al _____ per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 11 comma 1 L.R. 44/91, oggi art. 711 comma 1 testo coord. leggi regionali relative all'ordinamento degli enti locali (GURS 09/05/2008) Casteltermini, li _____

Il Responsabile della Pubblicazione all'albo on -line

IL SEGRETARIO COMUNALE

Su conforme attestazione del Responsabile della pubblicazione all'albo on - line del Comune .

CERTIFICA

Che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo on - line del Comune dal _____ al _____ per quindici giorni consecutivi.

Casteltermini, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è:

è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 12 L.R. 44/91, oggi art. 712 testo coordinato delle leggi regionali, giorno _____, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione;

è stata dichiarata immediatamente esecutiva

Casteltermini, li _____



IL SEGRETARIO GENERALE

Si attesta che la presente copia è conforme all'originale e si rilascia in carta libera per uso amministrativo.

Casteltermini, li _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE