



Città di
Sassuolo



**STRUTTURA POLIVALENTE PER DISABILI
"CENTRO SOCIO-RIABILITATIVO DIURNO E RESIDENZIALE"
"MADONNA DI SOTTO"**

STUDIO DI FATTIBILITA'



Il Direttore:
Ing. Angelo Villa

Il Collaboratore:
Geom. Sossio Tardi

oggetto

PIANO FINANZIARIO

tavola n.

PF

	Data	DESCRIZIONE
	10/02/2009	Emissione
Revisioni	a	
	b	
	c	
Archivio	G: \ R_S_A_Disabili \ Tecnico \ Progetto \ Studio di Fattibilità \	



Città di
Sassuolo



**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO RELATIVO A COSTRUZIONE E
GESTIONE CENTRO SOCIO RIABILITATIVO DIURNO E RESIDENZIALE
MADONNA DI SOTTO**

IN COMUNE DI SASSUOLO

Ipotesi e Risultati del Piano

Sassuolo febbraio 2009

L'analisi economico finanziaria del progetto

Il presente documento riporta l'analisi economico finanziaria della soluzione progettuale in oggetto; in particolare si riportano la metodologia e i risultati relativi al progetto in termini di flussi di cassa, Valore Attuale Netto (VAN), Tasso Interno di Rendimento (TIR) e *pay-back period*.

L'analisi finanziaria si basa sulla stima dei flussi di cassa in entrata e in uscita generati dal progetto all'interno di un orizzonte temporale predefinito. La tecnica utilizzata prevede quindi l'individuazione e la quantificazione di tutte le entrate e le uscite attese dalla realizzazione e dalla gestione dell'impianto per il periodo scelto come orizzonte di valutazione. I saldi netti annuali ottenuti come differenza tra le entrate e le uscite vengono attualizzati mediante un opportuno tasso di sconto; la loro somma rappresenta il Valore Attuale Netto dell'investimento¹.

¹ L'arco temporale utilizzato per la valutazione della sostenibilità finanziaria è di 30 anni. Con riferimento al tasso di inflazione, occorre specificare che non esistono previsioni sulla dinamica dei prezzi su orizzonti temporali così estesi come quello adottato, ma si è voluto egualmente ipotizzare una dinamica inflazionistica costante, pari al 2% annuo. Il tasso di attualizzazione rappresenta principalmente il costo opportunità del capitale; nel caso in esame si è adottato un valore pari al 5%, in linea con il rendimento di un titolo obbligazionario privo di rischio e di durata analoga a quella utilizzata per la valutazione.

Le ipotesi del modello

Tabella 1

LE IPOTESI DEL MODELLO FINANZIARIO

Tasso d'inflazione	2,0%
Tasso di attualizzazione	5,0%
Tasso a breve sul debito	5,0%
Tasso a breve sul credito	2,50%
IVA sui costi operativi	20%
IVA sui costi di investimento: opere edili	10%
IVA sui costi di investimento: spese tecniche	20%
IVA sui ricavi	20%
Durata della concessione	30 anni
Quote di ammortamento delle immobilizzazioni	Ammortamento costante trentennale
Manutenzione straordinaria	1,0% annuo dell'importo delle opere dopo il decimo anno di concessione
Copertura dell'investimento	250.000 euro
Contributo della Regione Emilia Romagna in conto capitale	900.000 euro IVA compresa
Durata media dei debiti verso fornitori	Mutuo al 5,0 % da rimborsare in 15 anni 60 giorni

Fonte: nostre elaborazioni.

I costi di investimento

In tabella sono riportati i costi di investimento al netto di IVA.

Tabella 2
I COSTI DI INVESTIMENTO
in euro

Tipologia	costo
Costo di costruzione dell'opera	4.500.000
Progettazione, DL, sicurezza e collaudi	675.000
Imprevisti	225.000
Arredamenti	500.000
Diritto di superficie	600.000
totale investimenti netti	6.500.000

Fonte: nostre elaborazioni.

I costi di gestione

(continua)

La stima dei costi del personale è svolta sulla base di costi di impianti con attività similari. Le spese relative alle utenze sono stimate sulla base di dati parametrici relativi ai consumi di impianti analoghi e dei costi unitari di gas, acqua ed energia elettrica.

I costi delle pulizie e degli altri servizi, delle manutenzioni ordinarie, delle assicurazioni e le spese generali ed amministrative sono calcolati mediante un confronto con i dati storici di impianti analoghi.

Il costo medio annuo della manutenzione straordinaria è invece ipotizzato pari allo 0,75% del costo iniziale delle opere ed inizia ad essere imputato a partire dal quinto anno della gestione.

Si è poi ipotizzata una sostituzione completa degli arredamenti ogni 10 anni quindi due sostituzioni nell'arco della vita del bene a costo pari a quello iniziale .

I costi di gestione

In tabella sono riportati i costi di gestione annui, al netto di IVA, stimati al valore corrente.

Tabella 3
I COSTI DI GESTIONE
in euro

centro socio-riabilitativo residenziale	
<i>personale</i>	€ 600.000
<i>beni di consumo</i>	€ 67.200
<i>servizi</i>	€ 186.000
<i>altri costi</i>	€ 19.200
<i>ammortamenti</i>	€ 28.800
TOTALE PARZIALE	€ 901.200
centro socio-riabilitativo diurno	
<i>personale</i>	€ 390.000
<i>beni di consumo</i>	€ 30.000
<i>servizi</i>	€ 55.200
<i>altri costi</i>	€ 13.200
<i>ammortamenti</i>	€ 14.400
TOTALE PARZIALE	€ 502.800
appartamenti protetti	
<i>A forfait</i>	€ 10.000
TOTALE PARZIALE	€ 10.000
TOTALE GENERALE	€ 1.414.000

Fonte: nostre elaborazioni.

I ricavi e i contributi

I flussi di cassa in entrata sono costituiti dalle rette giornaliera dei vari servizi offerti dalla struttura. I ricavi di gestione sono calcolati sulla base delle ipotesi relative alla copertura garantita al 90% dei posti disponibili; per quanto riguarda gli appartamenti protetti siccome la indicazione è quella di una gestione affidata all'ufficio comune o ad associazioni di volontariato si è ipotizzato che gli stessi vengano semplicemente affittati dall'ufficio comune: affitto giornaliero 20 E (600 euro al mese). Eventuali altri servizi (pulizie, pasti, assistenza saranno oggetto di separati accordi e compensati a parte)

Tabella 4
I RICAVI
in euro

Entrate	Dimensionamento	Rette Giornaliere	totali
<i>centro socio-riabilitativo residenziale</i>	20	€ 180	€ 1.166.400
<i>centro socio-riabilitativo diurno 3 unita' da 8 persone</i>	24	€ 100	€ 777.600
<i>appartamenti protetti</i>	5	€ 20	€ 36.000
<i>centro di aggregazione sociale</i>	1		€ 12.000
Totale			€ 1.992.000

Fonte: nostre elaborazioni.

I risultati dell'analisi

Questa sezione riporta i risultati finanziari legati alla realizzazione del progetto.

Il VAN del progetto, è pari a circa 2.392.000 euro ed il *pay-back period* dell'investimento è di 14 anni. Il TIR è pari al 7,76%.

Il Annual Debt Service Cover Ratio (ADSCR) del progetto, calcolato tenendo conto della struttura finanziaria descritta,

Tale indice, nel corso della gestione, è sempre maggiore di 1.

L'*Average DSCR* è invece pari a 1,34.

Il conto economico in migliaia di euro

(continua)

	totali	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RICAVI											
entrate RETTE	€ 76.787.774	0	0	2.072.477	2.113.926	2.156.205	2.199.329	2.243.316	2.288.182	2.333.945	2.380.624
MANUTENZIONI STRAORDINARIE	-€ 1.326.000										
COSTI DI GESTIONE	-€ 54.506.984			- 1.471.126	- 1.500.548	1.530.559	- 1.561.170	- 1.592.394	- 1.624.242	- 1.656.726	- 1.689.861
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 20.964.790	0	0	601.351	613.378	625.646	638.159	650.922	663.940	677.219	690.764
AMMORTAMENTI	-€ 7.194.500			- 256.946	- 256.946	- 256.946	- 256.946	- 256.946	- 256.946	- 256.946	- 256.946
AMMORTAMENTI CAMBIO ARREDI	-€ 1.200.000										-120000
REDDITO OPERATIVO	€ 12.560.290	-	-	344.405	356.432	368.699	381.212	393.975	406.994	420.273	313.817
ONERI FINANZIARI	- 3.615.616,33	- 131.500,00	- 281.500,00	- 654.000,00	307.554,61	291.861,96	- 275.384,67	- 258.083,51	- 239.917,30	220.842,78	- 200.814,53
Capitalizzazione oneri finanz.	€ 744.500	131500,00	281500,00	331500,00							
REDDITO ANTE IMPOSTE	€ 9.689.173	-	-	21.905	48.877	76.837	105.828	135.892	167.077	199.430	113.003
IMPOSTE IRES	€ 2.664.523	-	-	6.024	13.441	21.130	29.103	37.370	45.946	54.843	31.076
IMPOSTE IRAP	€ 489.851	-	-	13.432	13.901	14.379	14.867	15.365	15.873	16.391	12.239
REDDITO NETTO	€ 6.534.799	€ 0	€ 0	€ 2.449	€ 21.535	€ 41.328	€ 61.858	€ 83.157	€ 105.258	€ 128.196	€ 69.688

Il conto economico in migliaia di euro

(continua)

	totali	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
RICAVI											
entrate RETTE	€ 76.787.774	2.428.237	2.476.802	2.526.338	2.576.864	2.628.402	2.680.970	2.734.589	2.789.281	2.845.067	2.901.968
MANUTENZIONI STRAORDINARIE	-€ 1.326.000	-66300	-66300	-66300	-66300	-66300	-66300	-66300	-66300	-66300	-66300
COSTI DI GESTIONE	-€ 54.506.984	-1.723.658	-1.758.131	-1.793.294	-1.829.160	-1.865.743	-1.903.058	-1.941.119	-1.979.941	-2.019.540	-2.059.931
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 20.954.790	638.279	652.370	666.744	681.405	696.359	711.612	727.170	743.040	759.226	775.737
AMMORTAMENTI	-€ 7.194.500	256.946	256.946	256.946	256.946	256.946	256.946	256.946	256.946	256.946	256.946
AMMORTAMENTI CAMBIO ARREDI	-€ 1.200.000	-120000	-120000	-120000	-120000						-120000
REDDITO OPERATIVO	€ 12.560.290	261.332	275.424	289.797	304.458	439.412	454.665	470.224	486.093	502.280	398.790
ONERI FINANZIARI	- 3.615.616,33	- 179.784,87	- 157.703,72	- 134.518,52	- 110.174,06	-84.612,37	-67.772,60	-29.590,85			
Capitalizzazione oneri finanz.	€ 744.500										
REDDITO ANTE IMPOSTE	€ 9.689.173	81.547	117.720	155.279	194.284	354.800	396.893	440.633	486.093	502.280	398.790
IMPOSTE IRES	€ 2.664.523	22.426	32.373	42.702	53.428	97.570	109.146	121.174	133.676	138.127	109.667
IMPOSTE IRAP	€ 489.851	10.192	10.742	11.302	11.874	17.137	17.732	18.339	18.958	19.589	15.553
REDDITO NETTO	€ 6.534.799	€ 48.930	€ 74.606	€ 101.275	€ 128.982	€ 240.093	€ 270.015	€ 301.120	€ 333.460	€ 344.564	€ 273.570

Il conto economico in migliaia di euro

(continua)

	totali	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
RICAVI											
entrate RETTE	€ 76.787.774	2.960.007	3.019.207	3.079.592	3.141.183	3.204.007	3.268.087	3.333.449	3.400.118	3.468.120	3.537.483
MANUTENZIONI STRAORDINARIE	-€ 1.326.000	-66300	-66300	-66300	-66300	-66300	-66300	-66300	-66300	-66300	-66300
COSTI DI GESTIONE	-€ 54.506.984	-2.101.130	-2.143.152	-2.186.015	-2.229.736	-2.274.330	-2.319.817	-2.366.213	-2.413.537	-2.461.808	-2.511.044
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 20.954.790	792.578	809.755	827.276	845.148	863.377	881.970	900.936	920.280	940.012	960.138
AMMORTAMENTI	-€ 7.194.500	-256.946	-256.946	-256.946	-256.946	-256.946	-256.946	-256.946	-256.946	-256.946	-256.946
AMMORTAMENTI CAMBIO ARREDI	-€ 1.200.000	-120000	-120000	-120000	-120000						
REDDITO OPERATIVO	€ 12.560.290	415.631	432.809	450.330	468.201	606.430	625.024	643.989	663.334	683.066	703.192
ONERI FINANZIARI	-3.615.616,33										
Capitalizzazione oneri fi. Costruz.	€ 744.500										
REDDITO ANTE IMPOSTE	€ 9.689.173	415.631	432.809	450.330	468.201	606.430	625.024	643.989	663.334	683.066	703.192
IMPOSTE IRES	€ 2.664.523	114.299	119.022	123.841	128.755	166.768	171.882	177.097	182.417	187.843	193.378
IMPOSTE IRAP	€ 489.851	16.210	16.880	17.563	18.260	23.651	24.376	25.116	25.870	26.640	27.424
REDDITO NETTO	€ 6.534.799	€ 285.123	€ 296.907	€ 308.926	€ 321.186	€ 416.011	€ 428.766	€ 441.777	€ 455.047	€ 468.583	€ 482.390

Il flusso di cassa operativo in migliaia di euro

(continua)

	totali	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RICAVI											
entrate RETTE	€ 76.787.774	0	0	2.072.477	2.113.926	2.156.205	2.199.329	2.243.316	2.288.182	2.333.945	2.380.624
contributo regione	900.000	€ 360.000	€ 540.000								
COSTI											
diritto superficie	-€ 720.000	-€ 720.000									
costruzione	-€ 6.630.000	-€ 2.630.000	-€ 3.000.000	-€ 1.000.000							
oneri finanziari in fase di costruzione	-€ 744.500	-€ 131.500	-€ 281.500	-€ 331.500							
Manutenzioni Straordinarie	-€ 1.326.000										
Cambio Arretri	-€ 1.200.000										- 600.000
Costi della Gestione	54.506.984			- 1.471.126	- 1.500.548	- 1.530.559	- 1.561.170	- 1.592.394	- 1.624.242	- 1.656.726	- 1.689.861
FLUSSO DI CASSA DISPONIBILE PER LA GESTIONE DEL DEBITO	€ 12.560.290	-3.121.500	-2.741.500	-730.149	613.378	625.646	638.159	650.922	663.940	677.219	90.764
tir	7,77%										
van	€ 2.395.221										
FINANZIAMENTO	€ 6.450.000	2.450.000	3.000.000	1.000.000							
RIMBORSO FINANZIAMENTO	-€ 6.450.000			-298907.7551	-313853.1428	-329545,8	-346023,09	-363324,2445	-381490,4567	-400564,9795	-420593,2285
ONERI FINANZIARI	-€ 2.871.116			-322500	-307554,6122	-291861,9551	-275384,6651	-258083,5106	-239917,2984	-220842,7755	-200814,5266
IMPOSTE IRES	-€ 2.664.523	0,00	0,00	-6023,81	-13441,23	-21130,29	-29102,59	-37370,28	-45946,06	-54843,23	-31075,70
IMPOSTE IRAP	-€ 489.851	0,00	0,00	-13431,79	-13900,84	-14379,28	-14867,28	-15365,04	-15872,76	-16390,64	-12238,87
FLUSSO DI CASSA PER DISTRIBUZIONE	€ 6.534.799	-671.500	268.500	-371.012	-35.372	-31.272	-27.219	-23.221	-19.286	-15.422	-573.959
DIVIDENDI	€ 0										
FLUSSO DI CASSA NETTO	€ 6.534.799	-€ 671.500	€ 268.500	-€ 371.012	-€ 35.372	-€ 31.272	-€ 27.219	-€ 23.221	-€ 19.286	-€ 15.422	-€ 573.959

Il flusso di cassa operativo in migliaia di euro

	totali	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
RICAVI											
entrate RETTE	€ 76.787.774	2.428.237	2.476.802	2.526.338	2.576.864	2.628.402	2.680.970	2.734.589	2.789.281	2.845.067	2.901.968
contributo regione	900.000										
COSTI											
diritto superficie	-€ 720.000										
costruzione	-€ 6.630.000										
oneri finanziari in fase di costruzione	-€ 744.500										
Manutenzione Straordinaria	-€ 1.326.000	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300
Cambio arredi	-€ 1.200.000										-600000
Costi della Gestione	-€ 54.506.984	- 1.723.658	- 1.758.131	- 1.793.294	- 1.829.160	- 1.865.743	- 1.903.058	- 1.941.119	- 1.979.941	- 2.019.540	- 2.059.931
FLUSSO DI CASSA DISPONIBILE PER LA GESTIONE DEL DEBITO	€ 12.560.290	638.279	662.370	666.744	681.405	696.359	711.612	727.170	743.040	759.226	175.737
tir	7,77%										
van	€ 2.395.221										
FINANZIAMENTO	€ 6.450.000										
RIMBORSO FINANZIAMENTO	-€ 6.450.000	-441622.8899	-463704.0344	-486889.2362	-511233.698	-536795.3829	-563635.152	-591816.9096			
ONERI FINANZIARI	-€ 2.871.116	-179784.8651	-157703.7206	-134518.5189	-110174.0671	-84612.37222	-57772.60308	-29590.84548			
IMPOSTE IRES	-€ 2.664.523	-22425.56	-32373.06	-42701.67	-53428.14	-97569.98	-109145.54	-121174.04	133675.61	138126.97	109667.37
IMPOSTE IRAP	-€ 489.851	-10191.96	-10741.53	-11302.10	-11873.87	-17137.08	-17731.95	-18338.72	-18957.63	-19588.92	-15552.83
FLUSSO DI CASSA PER DISTRIBUZIONE	€ 6.534.799	- 15.746	- 12.152	- 8.668	- 5.305	- 39.756	- 36.673	- 33.750	590.406	601.510	50.517
DIVIDENDI	€ 0										
FLUSSO DI CASSA NETTO	€ 6.534.799	-€ 15.746	-€ 12.152	-€ 8.668	-€ 5.305	-€ 39.756	-€ 36.673	-€ 33.750	€ 590.406	€ 601.510	€ 50.517

Il flusso di cassa operativo in migliaia di euro

	totali	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
RICAVI											
entrate RETTE	€ 76.787.774	2.960.007	3.019.207	3.079.592	3.141.183	3.204.007	3.268.087	3.333.449	3.400.118	3.468.120	3.537.483
contributo regione	900.000										
COSTI											
diritto superficie	-€ 720.000										
costruzione	-€ 6.630.000										
oneri finanziari in fase di costruzione	-€ 744.500										
MANUTENZIONI STRAORD	-€ 1.326.000	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300	-€ 66.300
CAMBIO ARREDI	-€ 1.200.000										
Costi di gestione	-€ 54.506.984	-2.101.130	-2.143.152	-2.186.015	-2.229.736	-2.274.330	-2.319.817	-2.366.213	-2.413.537	-2.461.808	-2.511.044
FLUSSO DI CASSA DISPONIBILE PER LA GESTIONE DEL DEBITO	€ 12.560.290	792.578	809.755	827.276	845.148	863.377	881.970	900.936	920.280	940.012	960.138
tir	7,77%										
van	€ 2.395.221										
FINANZIAMENTO	€ 6.450.000										
RIMBORSO FINANZIAMENTO	-€ 6.450.000										
ONERI FINANZIARI	-€ 2.871.116										
IMPOSTE IRES	-€ 2.664.523	-1.142.988,57	-1.190.222,40	-1.238.401,70	-1.287.551,37	-1.336.683,33	-1.385.815,55	-1.434.947,77	-1.484.079,99	-1.533.212,21	-1.582.344,43
IMPOSTE IRAP	-€ 489.851	-162.091,62	-168.791,54	-175.491,46	-182.191,38	-188.891,30	-195.591,22	-202.291,14	-208.991,06	-215.690,98	-222.390,90
FLUSSO DI CASSA PER DISTRIBUZIONE	€ 6.534.799	662.069	673.853	685.637	697.421	709.205	720.989	732.773	744.557	756.341	768.125
DIVIDENDI	€ 0										
FLUSSO DI CASSA NETTO	€ 6.534.799	€ 662.069	€ 673.853	€ 685.637	€ 697.421	€ 709.205	€ 720.989	€ 732.773	€ 744.557	€ 756.341	€ 768.125