

Proprietà/Committente

Coop. Sociale l'Aquilone s.c.s.r.l. - O.n.l.u.s.



Riccione

Via Veneto/Via Pavia

Permesso di Costruire con Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 comma 1 Lett. a _ L.R. 24/2017 in variante al RUE Vigente per la realizzazione di nuova CRA PRIMAVERA

Responsabili di Progetto:
Management e Coord. Generale

Prog. Architettonico
Prog. Strutture
Prog. Impianti climatizz. e meccanici
Prog. Impianti elettrici e speciali
Prog. Prevenzione Incendi
Sicurezza C.S.E.
Prog. Idraulico
Prog. Ambiente

Staff Progettazione

Arch Gianpiero Pirazzini
Tel 335 5988758 - gianpiero@gianpieropirazzini.it
Arch. Gianpiero Pirazzini
Ing. Carlo Triacca
P.Termotecnico Oualid Khmal
Ing. Pietro Molesini
Geom. Carlo Ballista
Geom. Massimo Giorgetti
Ing. Annalisa Copioli
Studio Tecnico ESA - Dott.ssa Alice Barbieri

Collaboratori:

Geom. Paolo Zaghini

P.I. Gianmario Baldassarri

Numero Tav.

REF

Relazione Economica Finanziaria

Responsabile dei Lavori

Direzione Lavori Generale

Arch. Gianpiero Pirazzini

Project Monitor

Direzione Lavori Strutture

Rev. B

Rev. A

Timbro e Firma
Resp. di Progetto

Emissione/Revisione

Cod.Commissa

Nome file

Comune

Fase Prog.

Argomento

Elaborato

Rev.

Scala

RC

REF

Data

Redatto

Controllato

Verificato

Controllore

Approvato

Supervisore

15-01-2025

I diritti di proprietà, diffusione e riproduzione di questo documento sono riservati all'Arch. Gianpiero Pirazzini in conformità alle vigenti normative in materia

**PROGETTO DI EDIFICAZIONE DI NUOVA
CASA RESIDENZA ANZIANI
VIA VENETO
RICCIONE**

- RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

- PREMESSA

La presente Relazione viene redatta in osservanza a quanto disposto dall'art. 38, comma 3 lett. C della Legge Urbanistica Regione Emilia Romagna n. 24/2017: *“c) la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;”*.

Si propone di dimostrare nella Relazione l'adeguatezza della disponibilità finanziaria in base a quadro economico di seguito descritto.

- SCHEMA DEL QUADRO ECONOMICO - FINANZIARIO COMPLESSIVO

Quadro economico

Per la elaborazione del quadro economico del progetto concernente la edificazione del fabbricato, con tutti i vari oneri annessi e connessi, si è proceduto ad elaborare delle stime sulla base delle informazioni avute dagli enti pubblici interessati e sulla base dei valori di mercato.

Per quanto concerne invece il quadro economico relativo all'attività propria della nuova struttura socio-sanitaria si è assunta quale base di partenza l'attuale gestione della CRA Nuova Primavera di Riccione eseguendo i necessari aggiustamenti per riproporzionare ricavi e costi ai posti letto della nuova struttura nonché alle caratteristiche del nuovo edificio.

Quadro finanziario

Alla luce delle valutazioni e delle stime effettuate per la edificazione e la messa in funzione della nuova Casa Residenza Anziani è stato assunto un esborso monetario complessivo pari ad euro

7.595.993, tenuto conto che il terreno edificabile (valore 400.000 + 88.000 di IVA) è già stato acquisito dalla Cooperativa attingendo a mezzi propri e che l'IVA stimata sui valori riguardanti la costruzione dell'edificio verrà progressivamente compensata con tributi e contributi nel corso dello stato avanzamento lavori genericamente definito come "Anno 0".

La copertura dell'esborso monetario, tenuto conto dei flussi di cassa generati dall'attività della nuova Casa Residenza Anziani secondo le ipotesi formulate per la elaborazione del quadro economico e finanziario della gestione, è stata suddivisa come segue:

- Mezzi propri: 2.345.993
- Mutui/finanziamenti (quota capitale): 5.250.000

La Cooperativa ha già attivato alcuni percorsi per definire l'utilizzo di diverse fonti di finanziamento, anche agevolate, al fine di reperire le risorse necessarie ad integrare i mezzi propri, tenuto conto dei margini economici per il sostenimento degli oneri finanziari collegati e dei margini finanziari disponibili per la restituzione della quota capitale come emergenti dal quadro economico e finanziario ipotizzato.

Allegati: pianificazione economica e finanziaria dell'investimento

Pianificazione Economica e Finanziaria Nuova Struttura Riccione
Periodo - 6 anni

Pianificazione Economica						
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
Ricavi						
Fatturato a utenti convenzionati	1.009.251	1.019.343	1.029.536	1.039.832	1.050.230	1.060.732
Fatturato a utenti privati	178.850	182.427	186.004	189.581	193.158	196.735
Fatturato ad AUSL Romagna	841.829	875.502	910.522	919.628	928.824	938.112
Totale ricavi	2.029.930	2.077.272	2.126.063	2.149.040	2.172.212	2.195.580
Costi						
Costo del personale	1.156.147	1.196.612	1.238.494	1.250.879	1.263.387	1.276.021
Costo materiali e beni di consumo	146.250	149.175	152.159	155.202	158.306	161.472
Costo per servizi da terzi	95.750	97.665	99.618	101.611	103.643	105.716
Altri costi di gestione	33.659	35.342	37.109	38.964	40.913	42.958
Ammortamenti Immobilizzazioni Materiali	44.940	44.940	44.940	44.940	44.940	44.940
Ammortamento Avviamento Vecchia CRA (posti accreditati)	18.264	18.264	18.264	18.264	18.264	18.264
Ammortamento Fabbriato Nuova CRA (3%)	217.038	217.038	217.038	217.038	217.038	217.038
Costi generali di struttura (Ribalto costi amministrativi e generali)	154.500	156.045	157.605	159.182	160.773	162.381
Totale costi	1.866.548	1.915.081	1.965.227	1.986.079	2.007.264	2.028.790
Risultato ante-imposte	163.382	162.191	160.836	162.962	164.948	166.790
Imposte	5.245	5.206	5.206	5.163	5.295	5.354
Utile/perdita dell'esercizio	158.137	156.985	155.630	157.799	159.653	161.436

Pianificazione Finanziaria						
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
Flussi finanziari della gestione						
Utile/perdita dell'esercizio	158.137	156.985	155.630	157.799	159.653	161.436
(+) Ammortamento Avviamenti	18.264	18.264	18.264	18.264	18.264	18.264
(+) Ammortamenti e svalutazioni	44.940	44.940	44.940	44.940	44.940	44.940
(+) Ammortamento Fabbriato Nuova CRA	217.038	217.038	217.038	217.038	217.038	217.038
Flussi finanziari	438.379	437.227	435.872	438.041	439.895	441.677

Fabbisogno finanziario complessivo		Anno 0
Nuova Costruzione		8.566.330
Arredi		449.400
(-) Terreno (già acquisito con mezzi propri)	-	488.000
(-) IVA (compensabile con altre uscite tributarie)	-	931.737
Totale		7.595.993

Fonti di finanziamento		Anno 0
Mezzi propri		2.345.993
Mutui e finanziamenti (quota capitale)		5.250.000
Totale		7.595.993

Dettaglio di calcolo delle componenti economiche e finanziarie

Utenti convenzionati CRA	Posti	Giorni	Occupazione
Riccione	55	365	98,00%
Totale fatturato a utenti convenzionati			

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
Incremento tariffario	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Tariffa ipotizzata	51,30	51,81	52,33	52,85	53,38	53,92
Fatturato	1.009.251	1.019.343	1.029.536	1.039.832	1.050.230	1.060.732

Nota:

Per il calcolo del fatturato derivante dalla quota di compartecipazione alla spesa a carico dell'utente su posto convenzionato è stata assunta l'attuale tariffa pari ad euro 51,30 (iva esclusa) ipotizzando che la stessa potrà essere soggetta ad incrementi nell'arco degli esercizi presi in considerazione pari all'1%.

Si è inoltre ipotizzato un tasso di occupazione pari al 98% tenendo conto del dato pregresso relativo alla gestione della CRA Nuova Primavera di Riccione.

Utenti non convenzionati CRA	Posti	Giorni	Occupazione
Riccione	5	365	98,00%
Totale fatturato a utenti non convenzionat			
Totale fatturato Utenti			

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
Incremento tariffario	-	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Tariffa ipotizzata	100,00	102,00	104,00	106,00	108,00	110,00
Fatturato	178.850	182.427	186.004	189.581	193.158	196.735

Nota:

Per il calcolo del fatturato derivante dalla quota di compartecipazione alla spesa a carico dell'utente su posto non convenzionato è stata ipotizzata una tariffa iniziale pari ad euro 100 con incremento progressivo di 2,00 euro per ogni anno.

Si è inoltre ipotizzato un tasso di occupazione pari al 98% tenendo conto del dato pregresso relativo alla gestione della CRA Nuova Primavera di Riccione.

Fatturato a Azienda USL Romagna			
Utenti convenzionati CRA	Posti	Giorni	Occupazione
Riccione	55	365	98,00%
Totale fatturato Azienda USL Romagna			

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
Incremento tariffario	0,00%	4,00%	4,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Tariffa ipotizzata	42,79	44,50	46,28	46,74	47,21	47,68
Fatturato	841.829	875.502	910.522	919.628	928.824	938.112

Nota:

Per il calcolo del fatturato derivante dalla quota a carico dell'FRNA (AUSL) su posto convenzionato è stata assunta una tariffa iniziale pari a quella attualmente in vigore per il Distretto Sanitario di Riccione con progressivi incrementi che tengono conto degli aumenti tariffari stimati sia per la copertura dei rinnovi del CCNL delle Cooperative Sociali.

Si è inoltre ipotizzato un tasso di occupazione pari al 98% tenendo conto del dato pregresso relativo alla gestione della CRA Nuova Primavera di Riccione.

Costi per beni e servizi		
Costo materiali e beni di consumo	Al 31/08/2024	Base Annua
a) Derrate alimentari	52.000	78.000
b) DPI e Noleggio Divise	9.500	14.250
c) Igiene e salute ospiti	30.000	45.000
d) Ausiliari e pulizie	6.000	9.000
Totale	97.500	146.250

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
Incremento del costo	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Costo	146.250,00	149.175,00	152.158,50	155.201,67	158.305,70	161.471,82

Nota:

Per la stima dei costi dei materiali e dei beni di consumo sono stati assunti i valori attuali relativi alla CRA Nuova Primavera di Riccione andando ad incrementarli del 2% per ogni anno in previsione di un progressivo aumento dei prezzi.

Costo per servizi da terzi	Al 31/08/2024	Base Annua
a) Manutenzioni	44.000	20.000
b) Animazione e rappresentanza	1.500	2.250
c) Prestazioni da terzi varie (psicoterapia, smaltimento rifiuti sanitari, HACCP ecc)	9.000	13.500
d) Energia elettrica	14.000	21.000

(Stima)

e) Riscaldamento locali	13.000	19.500
f) Utenze idriche	10.000	15.000
g) Trasporti sanitari	3.000	4.500
Totale	94.500	95.750

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
Incremento del costo	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Costo	95.750,00	97.665,00	99.618,30	101.610,67	103.642,88	105.715,74

Nota:
 Per la stima dei costi per servizi sono stati assunti i valori attuali relativi alla CRA Nuova Primavera di Riccione andando ad incrementarli del 2% per ogni anno in previsione di un progressivo aumento dei prezzi.
 Per quanto concerne le manutenzioni si è ipotizzato che nei primi sei esercizi la nuova struttura, sia con riferimento al fabbricato che con riferimento agli impianti e alle attrezzature, necessiterà di oneri inferiori rispetto a quelli che attualmente vengono sostenuti per la CRA Nuova Primavera di Riccione.

Altri costi di gestione	Al 31/08/2024	Base Annuale	
a) Assicurazione fabbricati	1.000	5.000	(Stima)
b) Telefonia	1.000	1.500	
c) Tassa smaltimento rifiuti	6.800	15.300	(Stima)
d) IMU	7.906	11.859	(Stima)
Totale	16.706	33.659	

Nota:
 Per la stima degli altri costi di gestione sono stati assunti valori di stima.
 Per l'assicurazione del fabbricato si è ipotizzato un costo di assicurazione di euro 5.000 annui tenuto conto delle dimensioni del fabbricato.
 Per la tassa di smaltimento rifiuti si è stimato un costo pari a quello attuale con un incremento del 50% tenuto conto della evoluzione nella gestione dello smaltimento dei rifiuti, tale per cui i comuni stanno via via passando alla TCP (Tariffa Corrispettiva Puntuale) in sostituzione della TARI; tale evoluzione ha comportato notevoli incrementi del costo di smaltimento dei rifiuti.
 Per quanto concerne l'IMU sul nuovo fabbricato si è stimato un costo pari a quello attuale con un incremento del 50% tenuto conto delle maggiori dimensioni della struttura.

Costo del personale			
Costo del personale dipendente	Al 31/08/2024	Base Annuale	
Salari e stipendi	422.000	640.913	(incrementato di 1,25%)
Oneri sociali	120.000	182.250	(incrementato di 1,25%)
TFR	26.000	39.488	(incrementato di 1,25%)
Altri costi del personale	1.300	2.700	Stima
Totale	569.300	865.350	
Costo del personale di terzi	Al 31/08/2024	Base Annuale	
Cucina	56.000	89.040	(incrementato di 6%)
Ausiliario/Pulizie	82.000	130.380	(incrementato di 6%)
Lavanderia/Guardaroba	47.000	71.377	(incrementato di 6% solo in parte)
Totale	185.000	290.797	
Totale complessivo	754.300	1.156.147	

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
Incremento del costo	0,00%	3,50%	3,50%	1,00%	1,00%	1,00%
Costo	1.156.147,02	1.196.612,17	1.238.493,60	1.250.878,53	1.263.387,32	1.276.021,19

Nota:
 Per la stima dei costi del personale sono stati assunti i valori attuali della CRA Nuova Primavera di Riccione con un incremento dell'1,25%; per quanto concerne il personale di terzi l'incremento è stato assunto al 6% al fine di tenere conto della effettiva applicazione del CCNL. Al costo corrente così rettificato si è provveduto poi ad applicare ulteriori incrementi negli esercizi successivi al primo in considerazione dell'ulteriore rinnovo del CCNL e di un incremento generale progressivo del costo del lavoro.

Ammortamenti Immobilizzazioni Materiali	
Arredi e attrezzature	Costo di acquisto
a) Cucina	40.000
b) Lavanderia	40.000
c) Camere (1 letto + 1 armadio + 1 comodino + 1 cassettiera)	210.000

d) Sala da pranzo (30 tavoli + scaffalature/armadi + 30 sedie)	27.000
e) Sala comune (30 sedie + 10 tavoli + 20 divanetti)	19.000
f) Piatti e tovaglie e posate (60 euro a persona)	3.600
g) Televisori (10)	5.000
h) Uffici e ingresso	20.000
i) Camera mortuaria	15.000
l) Sollevatori e Barelle Doccia (6 pezzi + 4 pezzi)	34.800
m) Apparecchiature elettromedicali e palestra	20.000
n) Arredi vari (tendaggi, mensole, ecc)	15.000
Totale	449.400
Percentuale media di ammortamento	10%
Ammortamento	44.940

	Al 31/08/2024	Base Annuale
Ammortamento Avviamento Vecchia CRA (posti accreditati)	12.176	18.264

Nota:

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base dei valori di acquisto stimati per l'acquisto di arredi e attrezzature della nuova struttura; l'aliquota di ammortamento è stata assunta per l'intero importo dei beni da includere nella nuova struttura al 10%. È stato inoltre imputato l'ammortamento dell'Avviamento iscritto a seguito dell'acquisizione totalitaria della CRA Nuova Primavera in quanto esso è inerente alla sussistenza di 55 posti letto accreditati e convenzionati che verranno trasferiti nella nuova struttura.

	Valore stimato fabbricato	% di ammortamento	Quota amm.to annua
Ammortamento fabbricato Nuova CRA (al netto del terreno)	7.234.593	3%	217.038

Nota:

La quota annua di ammortamento, pari al 3% annuo, è stata calcolata sul valore complessivo stimato della nuova CRA con tutti gli oneri annessi e connessi ad esclusione dell'imposta sul valore aggiunto e del valore del terreno su cui l'edificio verrà edificato in quanto esso non può essere soggetto ad ammortamento.

Costi generali di struttura		
	Al 31/08/2024	Base Annuale
Costi generali di struttura	103.000	154.500

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
Incremento del costo	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Costo	154.500,00	156.045,00	157.605,45	159.181,50	160.773,32	162.381,05

Nota:

I costi generali di struttura sono stati assunti sulla base del valore attuale della CRA Nuova Primavera di Riccione e sono stati successivamente incrementati del 1% su base annua al fine di tenere conto di un aumento generalizzato dei prezzi.

Imposte							
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	
Ricavi	2.029.930	2.077.272	2.126.063	2.149.040	2.172.212	2.195.580	
Deduzioni							
a) 80% costo del lavoro	1.156.147	1.196.612	1.238.494	1.250.879	1.263.387	1.276.021	
b) Altri costi	710.401	718.469	726.733	735.200	743.876	752.769	
Imponibile	163.382	162.191	160.836	162.962	164.948	166.790	
Aliquota IRAP	3,21%	3,21%	3,21%	3,21%	3,21%	3,21%	
IRAP	5.245	5.206	5.163	5.231	5.295	5.354	

Nota:

Le imposte (solo IRAP in quanto la Cooperativa è esente da IRES) sono state calcolate sulla base dell'aliquota ridotta attualmente in vigore.

Costo di Costruzione del Fabbricato

Costi generali						
			Costo	Aliquota IVA	IVA	Totale Uscita di Cassa
Terreno			400.000	22%	88.000	488.000
Progettazioni/DL			405.600	22%	89.232	494.832
<i>Oneri Comunali</i>						-
U1			213.642	0%	-	213.642
U2			118.480	0%	-	118.480
Contributo Straord.			95.000	0%	-	95.000
CC			114.041	0%	-	114.041
Totale			1.346.763		177.232	1.523.995
Fabbricato						
	Mq	€/Mq	Costo	Aliquota IVA	IVA	Totale Uscita di Cassa
ST Piano terra	2.013	1.300	2.617.433	10%	261.743	2.879.176
ST Piano Primo	1.663	1.300	2.161.640	10%	216.164	2.377.804
Vani tecnici PT (Cabine elettriche e gas)	56	400	22.564	10%	2.256	24.820
Vani tecnici P1 (Centrale idrica e altri impianti)	96	500	48.185	10%	4.819	53.004
Logge/Terrazzi PT	67	400	26.664	10%	2.666	29.330
Logge/Terrazzi PT	67	400	26.664	10%	2.666	29.330
Gas Medicali	1	65.000	65.000	10%	6.500	71.500
Imprevisti (barriere acustiche, allacciamenti, ecc.)			200.000	10%	20.000	220.000
Impianto FV	60	1.200	72.000	10%	7.200	79.200
Arredi			449.400	22%	98.868	548.268
Totale			5.689.550		622.883	6.312.433
Opere Esterne						
	Mq	€/Mq	Costo	Aliquota IVA	IVA	Totale Uscita di Cassa
Parcheeggio esterno	1.520	120	182.400	22%	40.128	222.528
Piazzali interni	2.736	120	328.320	22%	72.230	400.550
Giardino	1.268	45	57.060	22%	12.553	69.613
Verde laminazione	1.525	20	30.500	22%	6.710	37.210
Totale			598.280	22%	131.622	729.902
			Costo		IVA ***	Totale Uscita di Cassa
Totale generale			7.634.593		931.737	8.566.330

(***) Credito massimo compensabile in F24 in ciascun anno solare:	700.000 euro
---	--------------