

# MONASTERO SS. TRINITA' di SERINA

**CRONOPROGRAMMA INTERVENTI E ATTIVAZIONE SERVIZI**

Legenda:           Finanziamento privato ■  
 Finanziamento pubblico ■  
 Gestione ■

Anno --> 

2018	2019	2021	...	2026	...	2033	...	2036	...	2048
------	------	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------

**Ristrutturazione e recupero**

Proposta e progetto definitivo	80										
1. lotto	1230										
3. lotto sub tetto lotto 1		700									

**Finanziamenti privato**

Mutuo 1 lotto			1100								
Finanziamento		500									

**Possibili evoluzioni del progetto in presenza di adeguati finanziamenti pubblici / privati**

2. lotto sub 1 (escl. Aree accogl./benessere)				850							
2. lotto sub 2 (Aree accogl./benessere)						630					
3. lotto sub tetto lotto 2						550					
3. lotto (completamento)							1960				

**Gestione**

Casa Anziani (gestione attuale)											
Attività di marketing e comunicazione											
SAD											
Attività Benessere (aree disponibili)											
Casa Anziani: ampliamento a 30 p.l.											
Ristorazione sociale											
Caffetteria ditattica / vendita prodotti											
Ufficio turistico											
Aree espositive / eventi											

**Possibile ampliamento dell'offerta di servizi in caso di realizzazione di ulteriori lavori**

Ristorazione commerciale											
Biblioteca / Sala polivalente											
Accoglienza / attiv. Alberghiera											
Ampliamento attività benessere (area sottotetto)											
Nuove progettualità su aree 3. lotto (non in PEF)											

**Sintesi del progetto**

**Caratteristiche dell'intervento**

Durata concessione (anni)		<b>30</b>
Inizio concessione	2019	
Fine concessione		2048
Ammortamento parte immobiliare/lavori	<b>3,33%</b>	<b>30</b>
Ammortamento attrezzature	<b>10,00%</b>	<b>10</b>
Ammortamento arredi	<b>10,00%</b>	<b>10</b>

**Input per flussi di cassa**

Tempi medi incassi (mesi)		-
Tempi medi pagamento fornitori (mesi)		2
Iva su ricavi		7,1%
Iva su Investimenti		22,0%
Iva media su Lavori (10%) sp.tecniche (22%)		10,7%
Iva MEDIA su acquisti		12,0%
Iva indeducibile (pro rata)		6,0%
Quota costi pers. a fondo TFR		2,80%
Rivalutazione fondo TFR		2,00%
Oneri finanziari su attività corrente (scop.banca)		3,00%
Tasso di inflazione	non consid	0,00%
Tasso incremento costi personale	non consid	0,00%

**Piano degli investimenti**

Spese già sostenute per la progettazione (da quantificare) di cui per redazione progetto definitivo	2016-17-18	<b>80.000</b> 40.000	
<b>1. LOTTO (finanziamento privato)</b>	2019	<b>1.230.000</b>	30
<b>3. LOTTO (sub TETTO lotto 1) - (finanziamento pubblico)</b>	2021	<b>700.000</b>	28
<b>Totale lavori</b>		<b>2.050.000</b>	
Spese tecniche ed imprevisti		108.758	
<b>TOTALE LAVORI</b>		<b>2.158.758</b>	
Oneri finanziari complessivi		557.027	
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>		<b>2.715.785 (*)</b>	
<b>Nuovi arredi e rimpiazzo arredi obsoleti</b>		<b>191.000</b>	
<b>Nuove attrezzatura e rimpiazzo attrezzature obsolete</b>		<b>154.000</b>	
<b>Manutenzione straordinaria</b>	su durata	<b>100.000</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>3.160.785</b>	
<b>Valore fidejussione</b>		<b>500.000</b>	

**FINANZIAMENTI privato**

<b>Mutuo su 1. lotto</b>	2019	<b>1.100.000</b>
Durata	anni	<b>15</b>
Tasso applicato		<b>5,00%</b>
Oneri finanziari		489.648
<b>Finanziamento "liquidità" 2019-2023</b>	2019	<b>500.000</b>
Durata	anni	<b>5</b>
Tasso applicato		<b>4,00%</b>
Oneri finanziari		56.633

**CONTRIBUTI PUBBLICI**

<b>3. LOTTO (sub TETTO lotto 1) - (finanziamento pubblico)</b>	2021	<b>700.000 (*)</b>
(*) Quota contributi pubblici su totale investimento <b>26%</b>		

**CONTRIBUTI VARI**

<b>Fondazione Credito Bergamasco</b>	10.000
Finanziamenti SOCI, privati, azionariato popolare, ecc.	<b>0</b>
Sponsorizzazioni su iniziative di Marketing e comunicazione	600.000
<b>Totale contributi previsti</b>	<b>610.000</b>

# MONASTERO SS. TRINITA' di SERINA

## Ipotesi di gestione

<b>CURA</b>	<b>CASA ANZIANI</b>					
	TOTALE RICAVI	media	587.417	Retta media	1.655,63	1.576,79
	MARGINE TEORICO DI GESTIONE		96.895		con IVA	senza IVA
			16,5%	Posti letto anziani		30
	<b>S.A.D. (assist.domic. su territorio)</b>					
	TOTALE RICAVI	media	30.000			
MARGINE TEORICO DI GESTIONE		3.898				
		13,0%				
<b>BENES- SERE</b>	<b>ATTIVITA "BENESSERE"</b>					
	TOTALE RICAVI		14.233	a regime	15.000	
	MARGINE TEORICO DI GESTIONE		2.378			
		16,7%				
<b>ARTE E CULTURA</b>	<b>AFFITTO SPAZI</b>					
	TOTALE RICAVI	media	36.138			
	MARGINE TEORICO DI GESTIONE		9.871			
		27,3%				
<b>ARTE E TURISMO</b>	<b>EVENTI</b>					
	TOTALE RICAVI	media	36.267	a regime	40.000	
	MARGINE TEORICO DI GESTIONE		13.561			
		37,4%				
<b>CIBO</b>	<b>CAFFETTERIA DIDATTICA e VENDITA PRODOTTI</b>					
	CAFFETTERIA	media	141.000	a regime	150.000	
	VENDITA PRODOTTI locali e tipici	media	52.000	a regime	55.000	
	MARGINE TEORICO DI GESTIONE		45.888			
			32,5%			
	<b>RISTORAZIONE SOCIALE</b>					
	TOTALE RICAVI	media	75.476	Tariffa pasto materna	3,70	
MARGINE TEORICO DI GESTIONE		20.551	Tariffa pasto domiciliari	4,50		
		27,2%				
<b>COORDINAMENTO DEL PROGETTO</b>						
Coordinamento, iniziative di comunicazione e marketing, ecc.		media	65.169			
<b>RIEPILOGO ANNUO GESTIONE</b>						
TOTALE RICAVI e CONTRIBUTI		media	992.864	pari a circa 33 lavoratori occupati fra full time e part time		
COSTO DEL PERSONALE (impatto su occupazione)			522.583			
MARGINE TEORICO DI GESTIONE			115.382			
			11,6%			

ELEMENTI DEL PROGETTO

Table with columns for years 2018-2048 and rows for various project elements: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE e RECUPERO, COSTI COMPLESSIVI DI PROGETTAZIONE, I. LOTTO (finanziamento privato), 3. LOTTO (sub TETTO lotto 1) - (finanziamento pubblico), CONTRIBUTI PUBBLICI, CONTRIBUTI VARI, Ipotesi di gestione, CASA ANZIANI, ATTIVITA' "BENESSERE", ARTE E CULTURA, EVENTI, CAFFETERIA DIDATTICA e VENDITA PRODOTTI, RISTORAZIONE SOCIALE, COORDINAMENTO DEL PROGETTO, CONTO ECONOMICO CUMULATO, FLUSSO DI CASSA.

# MONASTERO di SERINA

## PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

