

**MONASTERO SS. TRINITÀ**  
**CUORE E STORIA DELLA COMUNITA' SERINESE**  
**SERINA (BG)**

**PIANO**  
**ECONOMICO E FINANZIARIO**

San Pellegrino Terme, 31/01/2018

## INDICE DEL DOCUMENTO

<b>Indice del documento</b> .....	<b>2</b>
<b>Caratteristiche dell'intervento</b> .....	<b>3</b>
Partenariato pubblico e privato .....	3
Criteri generali di sostenibilità economica e finanziaria .....	4
Individuazione dei lotti di intervento.....	5
<i>Lotto 1</i> .....	5
<i>Lotti successivi (ipotesi non valorizzata nel P.E.F.)</i> .....	6
<i>Costi di progettazione preliminare</i> .....	7
<i>Criteri contabili adottati nella formulazione del PEF</i> .....	7
<b>Ipotesi di gestione</b> .....	<b>9</b>
LA CURA.....	9
<i>Casa per Anziani "Tiraboschi Bombello"</i> .....	9
<i>S.A.D. (Servizio Assistenza Domiciliare)</i> .....	10
IL CIBO .....	10
<i>Caffetteria didattica e vendita prodotti</i> .....	10
<i>Ristorazione sociale</i> .....	11
<i>Ristorazione commerciale (non valutata nel P.E.F.)</i> .....	11
IL TURISMO.....	12
<i>Attività alberghiera e di accoglienza (non valutata nel P.E.F.)</i> .....	12
<i>Iniziative</i> .....	12
<i>L'ufficio turistico</i> .....	13
IL BENESSERE.....	13
<i>Attività rivolte al Benessere</i> .....	13
ARTE e CULTURA .....	13
<i>Esposizioni temporanee e permanenti</i> .....	13
<i>La Biblioteca (non valutata nel P.E.F.)</i> .....	14
IL COORDINAMENTO DEL PROGETTO.....	15
<i>Modalità di coordinamento</i> .....	15
<i>Marketing e Comunicazione</i> .....	15
<b>Sintesi complessiva del Progetto</b> .....	<b>16</b>
Investimenti previsti e loro suddivisione.....	17
Composizione delle attività produttive previste .....	17

## CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

In data 19/12/2016 è stato sottoscritto, tra il Comune di Serina e la Cooperativa Sociale In Cammino, un protocollo d'intesa per valutare la sostenibilità economico-finanziaria del progetto denominato "Monastero della SS. Trinità: cuore e storia della comunità serinese".

Lo scopo del progetto è di recuperare l'immobile denominato "Il Convento" (ex Monastero della SS. Trinità, del 1600) ristrutturandolo in modo tale da consentire, attraverso l'organizzazione e gestione di attività di vario genere, la generazione delle risorse necessarie all'intervento, o quanto meno ad una consistente parte delle stesse.

La Cooperativa Sociale In Cammino, attuale gestore per conto del Comune di Serina della Casa per Anziani "Tiraboschi Bombello" e attiva su tutto il territorio della Valle Brembana, ha commissionato allo studio dell'Architetto Alessandra Morri di Bergamo la predisposizione di uno studio di fattibilità tecnica che consentisse di quantificare l'entità delle risorse necessarie, considerando, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e storiche dell'edificio, la possibilità di individuare al suo interno aree idonee alla realizzazione di attività improntate su tematiche già note e sviluppate dalla Cooperativa In Cammino stessa, in modo da poter valorizzare il know-how acquisito.

Sono state quindi individuate le seguenti dimensioni, connesse alla qualità della vita ed al bene dei cittadini del territorio, veri proprietari e beneficiari della struttura:

- La cura
- Il benessere
- L'Arte e la cultura
- Gli eventi e il turismo
- L'educare
- Il cibo e la ristorazione

Lo studio ha consentito, da un lato, di quantificare in 5.920.00 IVA esclusa l'ammontare presunto dei lavori necessari, somma comprensiva di oneri per la sicurezza, oltre a circa 400.000 euro per spese tecniche, imprevisti ed accessori di legge.

## PARTENARIATO PUBBLICO E PRIVATO

In considerazione dell'entità dell'intervento, del fatto che le opere vanno a riqualificare un bene che resterà patrimonio del Comune di Serina e della popolazione, alla luce della normativa vigente in materia di Lavori Pubblici, si è ipotizzato di avvalersi della formula denominata "Partnenariato pubblico e privato".

Lo studio di fattibilità economico-finanziaria del progetto ha considerato l'ipotesi di copertura dei costi con risorse private per almeno il 51%, a fronte di una concessione per 30 anni al soggetto gestore della possibilità di utilizzare e sviluppare le attività legate alle tematiche in premessa e che si andranno di seguito a dettagliare.



### CRITERI GENERALI DI SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA

La necessità di reperire buona parte delle risorse necessarie attraverso economie generate dalla gestione dei servizi che si andranno ad attivare ha richiesto la suddivisione dell'intervento in lotti, le cui caratteristiche tecniche sono dettagliate nella documentazione predisposta dallo studio dell'Architetto Morri.

Anche la suddivisione nel tempo dei lotti è funzionale a tale necessità di generare e/o reperire le risorse necessarie alla realizzazione del lotto successivo.

**Il Piano Economico e Finanziario proposto prende in considerazione i lavori (e le attività) limitatamente al 1° lotto, rimandando i successivi sviluppi ad un secondo momento in funzione della verifica sull'effettiva possibilità di reperimento delle risorse necessarie.**

Lo studio di fattibilità predisposto si propone di verificare le condizioni di equilibrio economico e finanziario dell'operazione, indicando il quadro delle dotazioni economiche e finanziarie necessarie e degli eventuali vincoli ad esse connessi.

I criteri utilizzati per la verifica di fattibilità sono i seguenti:

- L'esistenza delle condizioni di fattibilità economica viene verificata "in primis" con riferimento alla stima delle valorizzazioni indotte sull'esistente dalle trasformazioni previste (es. ampliamento della ricettività della Casa per Anziani "Tiraboschi Bombello");
- La stima degli indicatori muove dalla definizione di entrate ed uscite delle varie attività individuate, dove le entrate sono rappresentate dai ricavi generati dalle attività ed i costi comprendono tutte le spese necessarie per la realizzazione delle attività stesse, ivi compresi eventuali specifici investimenti in arredi e/o attrezzature (per semplificazione sono state adottate convenzionalmente solamente tali due categorie);
- L'ammontare degli investimenti specifici stimati per ogni attività considera:
  - l'acquisizione di beni aggiuntivi rispetto all'esistente (es. ampliamento Casa Tiraboschi Bombello)
  - l'acquisizione di beni funzionali alla realizzazione di ogni attività proposta
  - la necessità, in funzione della durata stimata della concessione in anni 30, di provvedere nel tempo alla sostituzione per obsolescenza dei beni acquisiti.
- È stata inserita una previsione generica di "manutenzione straordinaria" ipotizzando in capo al gestore tutto quanto concerne necessità specifiche di ogni attività (attrezzature, arredi, adeguamento alle normative, ecc.), lasciando in capo al Comune di Serina gli oneri di manutenzione straordinaria degli impianti e dell'immobile; tale ammontare andrà meglio specificato in funzione di eventuale definizione di competenze fra gestore dei servizi e proprietà dell'immobile.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI INTERVENTO

MONASTERO SS. TRINITA' di SERINA

**CRONOPROGRAMMA INTERVENTI E ATTIVAZIONE SERVIZI**

Legenda: Finanziamento privato (arancione)  
Finanziamento pubblico (blu)  
Gestione (verde)

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

**Ristrutturazione e recupero**

Proposta e progetto definitivo

1. lotto

3. lotto sub tetto lotto 1

**Gestione**

Casa Anziani (gestione attuale)

Attività di marketing e comunicazione

SAD

Attività Benessere (aree disponibili)

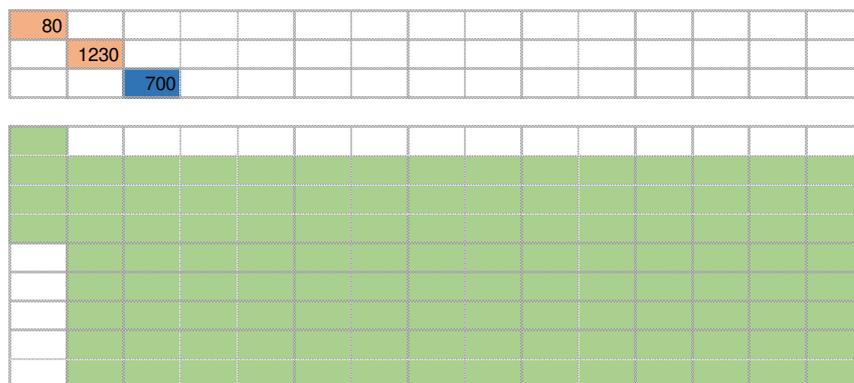
Casa Anziani: ampliamento a 30 p.l.

Ristorazione sociale

Caffetteria didattica / vendita prodotti

Ufficio turistico

Aree espositive / eventi



**Lotto 1**

- Lavori come descritti nell'elaborato tecnico (ammontare previsto: Euro 1.230.000 oltre spese tecniche e imprevisti)
  - Tempi: a partire dal 1. Anno
- Tetto lotto 1 (ammontare previsto: Euro 700.000 oltre spese tecniche ed imprevisti)
  - Tempi: contestualmente ai lavori del lotto 1

**Attività:**

- Ampliamento Casa Anziani "Tiraboschi Bombello" da 21 posti ad almeno 30 posti e mantenimento dell'assistenza domiciliare
- Ristorazione sociale: produzione, presso la cucina della Casa Anziani, di pasti per utenti a domicilio e per la Scuola Materna (attualmente presente all'interno del Monastero ma che verrà trasferita in altra sede)
- Realizzazione al piano terra di una "Caffetteria didattica"
- Attività "benessere" per la popolazione
- Aree espositive
- Ufficio turistico



## Note relative alla quantificazione dell'ammontare previsto per i lavori

I valori sopra esposti sono comprensivi, come da normativa vigente, di oneri per la sicurezza non soggetti ad eventuale ribasso d'asta.

A tali valori devono essere aggiunti gli oneri per spese tecniche ed imprevisti come quantificate dallo studio dell'Architetto Morri.

Per quanto riguarda la voce imprevisti, a prima vista sotto-stimata in considerazione dell'entità dell'intervento, della tipologia di immobile e relativi vincoli strutturali, ambientali e culturali, si è considerato di destinare a tale voce il risparmio derivante dal potenziale ribasso d'asta ottenibile mediante attivazione di procedura di aggiudicazione dei lavori stessi.

### Costi di progettazione preliminare

Nei costi di progettazione preliminare sono compresi gli oneri già sostenuti dalla In Cammino per la formulazione e definizione del progetto ed i costi di progettazione fino alla realizzazione del progetto definitivo per il primo lotto.

### Criteri contabili adottati nella formulazione del PEF

#### Durata della concessione:

- Anni 30

#### Ammortamenti

- Lavori: ammortamento suddiviso sulla base della durata di concessione residua; per il 3.lotto è stata calcolata la quota di ammortamento solo sulla parte non coperta da eventuale finanziamento a carico di Enti Pubblici, nei limiti di legge
- Arredi ed attrezzature: tutti gli investimenti specifici previsti per le singole attività ipotizzate sono stati raggruppati convenzionalmente in queste due categorie, adottando per entrambe un criterio di ammortamento su 10 anni
- Manutenzione straordinaria: l'ammontare previsto è stato considerato in parti uguali su tutta la durata della concessione

#### Parametri per definizione Cash-flow

- Ricavi: in considerazione della tipologia di attività previste non sono stati previsti giorni (mesi) di differimento degli incassi (prevalentemente rette anticipate o con pagamento di corrispettivi contestuale alla prestazione)
- Fornitori di beni e servizi: ipotizzato pagamento a 60 giorni (2 mesi)
- IVA
  - IVA su ricavi: stimata mediante ponderazione un'aliquota media pari a 8.2%
  - IVA su investimenti: 22%
  - IVA su lavori: ponderata fra lavori (10%) e spese tecniche (22%): media 10.7%



- IVA su acquisti: valore desunto da dati storici medi aziendali: 12%
- IVA non deducibile: stimata sulla base del "pro-rata" 2016 (6%)
- Costi del personale: scorporata dai costi del personale una quota relativa al TFR lasciato in azienda, stimata nella misura del 2.8% sulla base di dati storici aziendali e al netto di quanto liquidato per una fisiologica rotazione del personale; sulla parte accantonata è stato calcolato l'onere derivante dalla rivalutazione annuale (2.0%)
- Rivalutazioni: le stime sono state effettuate sulla base di valori attuali; non è stata calcolata alcuna rivalutazione dei ricavi per adeguamento tariffe all'indice di inflazione; analogamente non sono stati stimati incrementi né per gli acquisti in genere né per i costi del personale.

## Finanziamenti

L'equilibrio economico finanziario ha richiesto di ipotizzare, da parte del gestore, l'attivazione di finanziamenti in concomitanza con la realizzazione degli interventi dei primi due lotti.

Per ognuno dei finanziamenti ipotizzati sono stati quantificati e considerati i relativi oneri finanziari.

- **Finanziamento / mutuo su primo lotto**

Ammontare ipotizzato: 1.100.000 euro

Durata: 15 anni

Tasso considerato: 5%

- **Altri finanziamenti**

Ammontare ipotizzato: 500.000 euro

Durata: 5 anni

Tasso considerato: 4%

Tale modulazione dei finanziamenti necessari, così come i tassi considerati e gli oneri finanziari conseguenti, saranno oggetto di rivisitazione in funzione delle scelte tecniche che verranno definite con i partner finanziari (es. pre-ammortamento / durata).

Inoltre, dovranno essere valutate eventuali possibilità di finanziamenti legati ad azioni specifiche quali:

- Reperimento di soci sovventori nell'ambito degli operatori economici privati operanti sul territorio e potenzialmente beneficiari indiretti (indotto) dell'economia generata dal Monastero
- Reperimento di soci sovventori privati, sostenitori della Cooperativa e/o dell'iniziativa
- Attivazione di finanziamenti agevolati FRI (*"l'agevolazione consiste in un finanziamento agevolato del Fondo rotativo per il sostegno alle imprese di Cassa depositi e prestiti) rivolto a cooperative e imprese sociali per programmi di investimento tra i 200.000 e i 10 milioni di euro.; il finanziamento della durata massima di 15 anni potrà coprire l'80% delle spese ammissibili e sarà composto per il 70% dalla quota di finanziamento agevolato al tasso di interesse annuo dello 0,5% e per il 30% dalla quota di finanziamento bancario a tasso di mercato).*
- Altri finanziamenti e sponsorizzazioni, anche sulla base di specifiche azioni promozionali legate ad eventi, iniziative, attivazioni di nuove attività, ecc.

## IPOTESI DI GESTIONE

Il prospetto che segue evidenzia, in sintesi, i volumi di attività ipotizzati in un anno tipo ed a regime, suddivisi fra le varie attività.

### Volumi previsti (anno tipo a regime)

CURA	<u>CASA ANZIANI</u>	587.417	59%	62%
	<u>S.A.D. (assist.domic. su territorio)</u>	30.000	3%	
BENESSERE	<u>ATTIVITA "BENESSERE"</u>	15.000	2%	2%
ARTE E CULTURA	<u>AFFITTO SPAZI e INIZIATIVE</u>	36.138	4%	4%
EVENTI E TURISMO	<u>ATTIVITA' ACCOGLIENZA / ALBERGHIERA</u>			4%
	<u>EVENTI</u>	40.000	4%	
EDUCARE	<u>ESPERIENZE EDUCATIVE</u>		0%	0%
CIBO E RISTORAZIONE	<u>CAFFETTERIA DIDATTICA e VENDITA PRODOTTI</u>	205.000	21%	28%
	<u>RISTORAZIONE SOCIALE</u>	75.476	8%	
	<u>RISTORAZIONE COMMERCIALE (da 2.lotto)</u>		0%	
		<b>989.031</b>		

Nelle sezioni seguenti vengono riassunti gli elementi salienti di ogni attività.

## LA CURA

### Casa per Anziani "Tiraboschi Bombello"

#### Caratteristiche

È il servizio portante di tutta l'infrastruttura gestionale. Attualmente in gestione alla Cooperativa in Cammino per conto del Comune di Serina, con gli interventi previsti nel 1.lotto passerà dagli attuali 21 posti ad almeno 30 posti, in camere doppie (14 posti) o singole (16 posti).

L'ipotesi gestionale formulata ipotizza l'applicazione di due tipi di rette mensili (valori IVA compresa):

- **1550 euro in camera doppia**
- **1750 euro in camera singola**
- **riduzione per ospiti già residenti in Serina ed applicazione, in ogni caso, della retta più bassa.**

È stata stimato un indice di occupazione del 97% per le camere doppie e del 95% per le camere singole.

L'attività di assistenza, considerato che gli ospiti eleggono presso la struttura il proprio domicilio, è assicurata tramite il Servizio di Assistenza Domiciliare, beneficiando, quindi, dei possibili contributi ex Circ. 4 (considerati nel piano economico in misura di Euro 45.000 annui IVA compresa).



La cucina, già operativa, è in grado di predisporre i pasti sia per gli ospiti della Casa Anziani sia per eventuali utenti a domicilio e scuola materna (vedi Ristorazione Sociale)

L'organizzazione prevede un proprio coordinatore che si occupa sia della Casa Anziani sia del SAD.

### **Opportunità**

La sinergia con il Servizio di Assistenza Domiciliare e la disponibilità della cucina a predisporre pasti da trasportare a domicilio consente di ipotizzare, anche sulla base di esigenze stagionali, l'ampliamento dell'accoglienza presso alcune delle numerose "seconde case" presenti sul territorio, andando a colmare un'eventuale surplus di richiesta, per esempio da parte di villeggianti. La presenza di personale sanitario potrebbe, adeguatamente implementata, offrire risposta anche a bisogni sanitari domiciliari non coperti dall'ADI.

### **Criticità**

L'organizzazione strettamente legata alla presenza di ospiti con una discreta autonomia residua potrebbe trovarsi in difficoltà in situazioni di rapido deterioramento delle condizioni e, quindi, di importante perdita di autonomia, con la necessità, quindi, di dimettere l'ospite verso altra più adeguata struttura, non essendo ipotizzabile un adeguamento degli standard organizzativi a quelli previsti dalla normativa per altra tipologia di unità d'offerta (es. RSA).

## **S.A.D. (Servizio Assistenza Domiciliare)**

### **Caratteristiche**

Il servizio supporta anziani e disabili direttamente al domicilio ed è organizzato in stretta sinergia con la Casa Anziani.

### **Opportunità**

Ampliare la possibilità di accoglienza della casa anziani assistendo utenti a domicilio presso unità abitative esterne (seconde case) in cui strutturare mini-comunità anche con carattere di stagionalità.

## *IL CIBO*

## **Caffetteria didattica e vendita prodotti**

### **Caratteristiche**

Il servizio, di nuova attivazione a seguito degli interventi previsti nel 1. Lotto, prevede la realizzazione di un "pubblico esercizio" realizzato in sinergia con le realtà locali.

Il termine "caffetteria didattica" è legato all'ipotesi di collaborazione con l'Istituto Alberghiero di San Pellegrino che potrebbe avvalersi del locale per esperienze formative, tirocini e, successivamente, inserimento lavorativo anche temporaneo di suoi studenti.

La vendita di prodotti (locali e tipici) può consentire di ampliare la filiera di produttori locali con i quali si ipotizzano accordi di fornitura (anche per uso interno) e distribuzione.

## Ristorazione sociale

### Caratteristiche

Il progetto prevede la fornitura di pasti da consegnare al domicilio di utenti che ne facciano richiesta e, in considerazione del previsto trasferimento della sede della Scuola Materna (attualmente presente presso locali all'interno del Monastero), da fornire alla stessa.

La produzione, nella prima fase del progetto, può proseguire, nella cucina della Casa Anziani. Successivamente, dopo gli interventi previsti nel 2.Lotto, presso la cucina che verrà realizzata a servizio anche del Ristorante.

### Opportunità

Il potenziamento della cucina potrebbe consentire di proporsi sul mercato, anche partecipando ad appalti pubblici, per la fornitura di pasti per Scuole o Aziende di comuni limitrofi. Tale opportunità, tuttavia, non è stata prudenzialmente considerata nella formulazione del PEF.

## Ristorazione commerciale (non valutata nel P.E.F.)

### Caratteristiche

I lavori previsti nel 2. Lotto comprendono la realizzazione di un'area ristorante e relativa cucina. L'ipotesi considerata è di realizzare, analogamente a quanto già detto per quanto riguarda la "Caffetteria didattica" una sinergia con l'Istituto Alberghiero di San Pellegrino per offrire un'opportunità formativa e lavorativa ai suoi studenti.

Nello stesso tempo, per caratterizzare l'offerta e non determinare una diretta concorrenza con gli altri esercizi del Comune di Serina, si cercherà di valorizzare elementi di "educazione all'alimentazione", anche con eventi legati ad un consumo di alimenti "a chilometro zero", produzione locale, produzione biologica, ecc.

La formulazione del progetto ha considerato la suddivisione della produzione in tre stagionalità, considerando le caratteristiche territoriali e climatiche e la tipologia di offerta turistica del territorio, individuando per ogni stagione la possibile fascia di domanda (tutti i giorni, solo sera, solo weekend).

Inoltre, in considerazione della collocazione in un ambiente di pregio che, a seguito degli interventi previsti, verrà ulteriormente valorizzato, è stata prevista una produzione specifica per eventi (matrimoni, compleanni, comunioni, ecc.).

Tale caratteristica potrà essere valorizzata anche in occasione dell'offerta di eventi artistici / culturali.

### Opportunità

La caratterizzazione prevista per il Ristorante è volta anche a valorizzare e promuovere la filiera dei produttori locali, spesso in grado di offrire una qualità elevata (es. marchi locali) ma con difficoltà a farsi conoscere e superare i confini della valle.

### Criticità

Il rischio è legato ad una forte stagionalità dell'attività e alla possibile concorrenza / ostilità degli operatori già attivi nel territorio.

## IL TURISMO

### Attività alberghiera e di accoglienza (non valutata nel P.E.F.)

#### Caratteristiche

Anche in questo caso gli ambienti vengono resi disponibili con gli interventi previsti nel 2. Lotto ed in particolare è stata progettata un'area destinata ad un'accoglienza di tipo alberghiero con sola colazione (altri pasti eventualmente fruibili presso il ristorante o mediante convenzione con esercizi sul territorio, nelle località presso le quali sono individuate possibili mete ricreative o culturali).

L'area individuata consentirà di realizzare una capacità ricettiva di 20 posti.

È stato previsto che periodicamente vengano organizzate settimane tematiche (su argomenti "culturali" ovvero su iniziative mirate al "benessere" o in relazione ad eventi espositivi organizzati nel Monastero).

Analogamente a quanto già esposto riguardo al Ristorante, la previsione è stata formulata ipotizzando tre diverse stagionalità con ovvia diversa previsione di affluenza (estate, inverno, periodi intermedi).

#### Opportunità

Nei periodi a bassa affluenza turistica l'area ricettiva potrebbe essere utilizzata per soddisfare un'eventuale maggiore domanda di accoglienza in Casa Anziani.

#### Criticità

Il rischio è legato ad una forte stagionalità dell'attività e alla possibile concorrenza / ostilità degli operatori già attivi nel territorio.

### Iniziative

#### Caratteristiche

Le potenzialità offerte dalla realizzazione del Ristorante e dell'area alberghiera consentono di ipotizzare la realizzazione di eventi, sia di tipo "culturale" (convegni, dibattiti, mostre) sia volti a promuovere il territorio e le sue potenzialità, sia in stretta collaborazione con le attività collegate al "benessere".

#### Opportunità

La struttura del Monastero si propone come sede prestigiosa anche per iniziative organizzate con o per aziende del territorio che possono avvalersi di una struttura in grado di offrire un servizio completo per l'organizzazione di meeting, percorsi formativi, ecc.

## L'ufficio turistico

### Opportunità

Fra gli spazi resi disponibili vi sarà la possibilità di insediare all'interno del Monastero la sede dell'Ufficio Turistico di Serina.

Tale servizio, sia esso gestito direttamente dal Comune di Serina sia (come auspicabile) affidato in gestione, consentirà di avere all'interno della struttura uno dei principali attori per la promozione e diffusione delle iniziative e delle opportunità offerte dal Monastero oltre che dal territorio.

## IL BENESSERE

### Attività rivolte al Benessere

#### Caratteristiche

Le attività finalizzate al "benessere" che già oggi vengono realizzate dalla Cooperativa In Cammino sia presso la Casa Anziani sia in altre sedi, possono trovare negli spazi del Monastero la possibilità di ampliare la platea dei possibili fruitori in un ambiente accogliente e suggestivo.

La gamma delle attività proposte può spaziare dallo Yoga alla Meditazione al movimento dolce fino a corsi di cucina naturale, naturopatia, massaggio Shatsu, ecc.

#### Opportunità

Le attività organizzate all'interno del Monastero possono essere proposte in convenzione agli altri operatori turistici del territorio andando ad arricchire l'offerta e, quindi, l'attrattiva offerta dalla valle per il suo sviluppo turistico.

## ARTE E CULTURA

### Esposizioni temporanee e permanenti

#### Caratteristiche

Gli spazi espositivi resi disponibili già dagli interventi del 1. Lotto consentono l'organizzazione sia di esposizioni permanenti (es. Mostra su Palma il Vecchio) sia esposizioni temporanee non necessariamente di tipo artistico (es. promozione di prodotti tipici, promozione del territorio e delle sue ricchezze, mostre di carattere storico (es. legati alle miniere da sempre presenti nella zona e sempre più oggetto di valorizzazione, vedi Dossena, o di possibile ulteriore sviluppo, vedi Zorzone).

#### Opportunità

La realizzazione di spazi utilizzabili come laboratorio aprono la strada a possibili collaborazioni anche con istituzioni quali la Scuola d'Arte "Fantoni" o l'Accademia Carrara (es. laboratori di restauro, sede di corsi su materie specifiche, ecc.)

### La Biblioteca (non valutata nel P.E.F.)

Nelle aree rese disponibili dagli interventi del 2. Lotto sarà possibile trasferire la Biblioteca del Comune di Serina.

Da un punto di vista economico l'insediamento della Biblioteca non potrà portare un apporto significativo salvo una quota di **affitto**, così come per altri locali messi a disposizione, a carico del Comune di Serina, ma la sua presenza all'interno del Monastero contribuirà a valorizzare il complesso oltre ad incrementare l'afflusso di utenti spesso ignari di tutte le opportunità offerte dalla struttura.

## IL COORDINAMENTO DEL PROGETTO

### Modalità di coordinamento

La grande varietà di opportunità offerte dal progetto richiedono una grande capacità relazionale e di integrazione fra le varie attività.

Per questo motivo la Cooperativa In Cammino, oltre alla disponibilità di tutti i suoi responsabili di Area a collaborare per sviluppare e promuovere il Monastero, prevede di inserire stabilmente una figura dedicata a coordinare e gestire il tutto.

Figura, ovviamente, aggiuntiva a quella già citata relativamente alla Casa Anziani e SAD in quanto trattasi di professionalità fra loro molto diverse.

### Marketing e Comunicazione

La realizzazione di quanto descritto richiede una grande capacità di Comunicazione e di Marketing, temi che il coordinatore dovrà avere nel suo DNA e che richiedono, per essere efficaci ed incisivi, di poter essere supportati da adeguate risorse.

Il PEF, quindi, ha previsto una significativa dotazione economica a tale scopo, pur prevedendo di sopperire ad una parte dei costi ipotizzati attraverso sovvenzioni e sponsorizzazioni reperite sul territorio.

## SINTESI COMPLESSIVA DEL PROGETTO

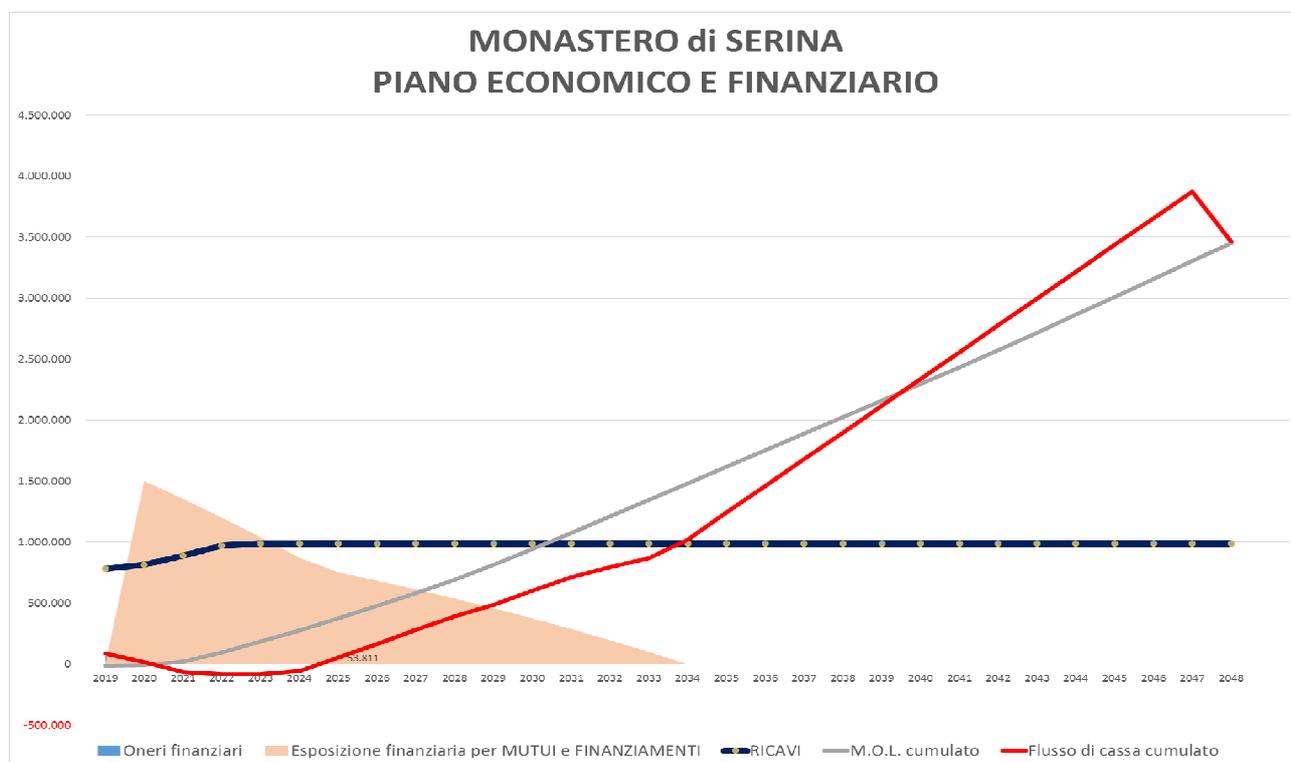
Le attività complessivamente ipotizzate produrranno, nei 30 anni di concessione in uso del Monastero, un volume di attività pari ad

**Euro 29.175.923**

con un'incidenza del costo del personale pari ad Euro 15.677.486 (54%) a fronte del quale si ipotizza un livello occupazionale medio (fra full time e part time) di circa 33 lavoratori.

Per la copertura degli investimenti in opere, attrezzature ed arredi si ipotizza la ripartizione evidenziata nel prospetto di seguito riportato.

**L'analisi del Cash-flow generato dal progetto evidenzia una sostanziale sostenibilità del progetto.**



INVESTIMENTI PREVISTI E LORO SUDDIVISIONE

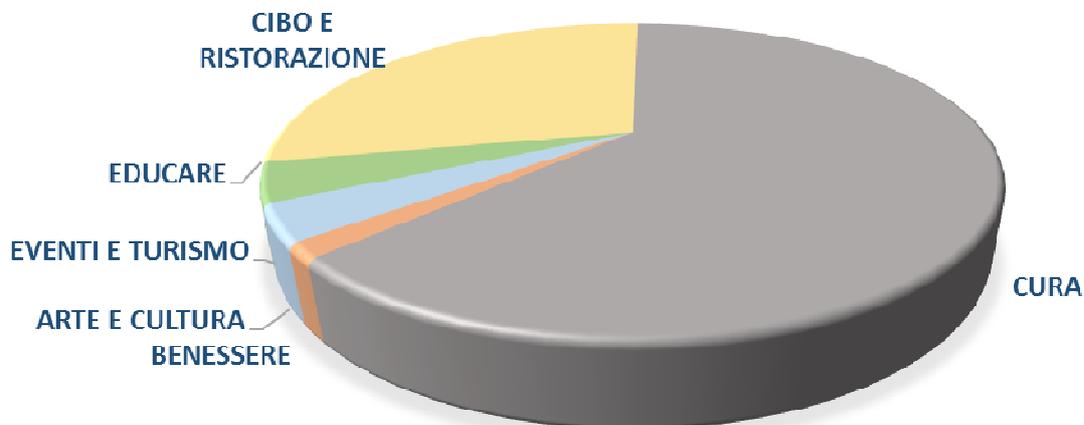
**INVESTIMENTI PREVISTI**

<b>PRIVATO</b>	<b>1. LOTTO (finanziamento privato)</b>	<b>1.230.000</b>	<b>39%</b>	78%
	<u>Spese tecniche ed imprevisti</u>	<b>108.758</b>	<b>3%</b>	
	<u>INVESTIMENTI OPERATIVI</u>	<b>345.000</b>	<b>11%</b>	
	<u>COSTI DI PROGETTO PRELIMINARE (da quantificare)</u>	<b>80.000</b>	<b>3%</b>	
	<u>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</u>	<b>100.000</b>	<b>3%</b>	
	<u>ONERI FINANZIARI</u>	<b>557.027</b>	<b>18%</b>	
<b>PUBBLICO</b>	<b>LAVORI 3. LOTTO (QUOTA)</b>	<b>700.000</b>	<b>22%</b>	

**3.120.785**

COMPOSIZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE PREVISTE

ATTIVITÀ PRESSO MONASTERO SS. TRINITÀ - SERINA  
CUORE E STORIA DELLA COMUNITÀ SERINESE



La produzione annua media realizzata dalla globalità delle attività sviluppate nelle suddette aree ammonta a circa Euro 989.000 con una redditività di gestione pari ad Euro 115.382 (11,6%).