|  |
| --- |
| **A.A. 2018-2019** |
|  |

**IL PROGETTO DI FATTIBILITA’ ECONOMICA PER LA VALORIZZAZIONE dEGLi IMMOBILI pubblici inutilizzati IN PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO**

COmunE di: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**caso studio: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**studenti:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **cOGNOME:**  **NOME:**  **MATRICOLA:** | **cOGNOME:**  **NOME:**  **MATRICOLA:** | **cOGNOME:**  **NOME:**  **MATRICOLA:** |

***FASE A – Fase conoscitiva***

Tempistica: DA CONCLUDERE ENTRO IL 3 dICEMBRE

**A.1 Inquadramento territoriale**

1. Inquadrare con una breve descrizione il territorio del **Comune** a cui si riferisce l’indagine conoscitiva, evidenziando la sua posizione a scala provinciale e regionale. Avvalersi anche di rappresentazioni grafiche su opportuna cartografia (formato A3, TAV.1). Indicare le fonti da cui sono state prese le informazioni.

|  |
| --- |
|  |

1. Inquadrare con una breve descrizione il territorio dell’**Area Vasta** nella quale è inserito il Comune, secondo le modalità di cui al punto A.1a.

|  |
| --- |
|  |

**A.2 Il contesto socio-economico**

1. Analizzare gli aspetti economici e sociali, il tessuto produttivo ecc del territorio **comunale** di riferimento. Nello specifico, riportare ed argomentare i dati relativi a: popolazione, occupazione (settori principali), agricoltura e produzioni locali, numero di imprese presenti per categoria, servizi ricettivi, luoghi della cultura, associazioni no profit, flussi turistici (presenze ed arrivi). Indicare le fonti da cui sono state prese le informazioni.

|  |
| --- |
|  |

1. Analizzare gli aspetti economici e sociali, il tessuto produttivo ecc del territorio **sovracomunale** di riferimento, secondo le modalità di cui al punto A.2a.

|  |
| --- |
|  |

**A.3 Censimento patrimonio identitario materiale e immateriale**

1. Elencare di seguito e poi mappare su opportuna cartografia (TAV. 2) il patrimonio culturale materiale ed immateriale che insiste sul **Comune** di riferimento. Nello specifico individuare: Patrimonio materiale aree archeologiche, architetture difensive, architetture religiose, palazzi nobiliari, centri storici, architetture rurali, parchi nazionali e regionali, S.I.C. (Siti di Importanza Comunitaria), Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale), geositi. Patrimonio immateriale: tradizioni orali, particolari lingue, episodi storici, personaggi illustri, pratiche sociali e rituali, abilità artigiane e gli spazi ad essi associati, particolari produzioni (anche enogastronomiche) che siano espressione di quella specifica identità culturale. Indicare le fonti da cui sono state prese le informazioni.

|  |
| --- |
|  |

1. Elencare di seguito e poi mappare su opportuna cartografia (TAV. 2) il patrimonio identitario materiale ed immateriale che insiste sull’**Area Vasta** di riferimento, secondo le modalità di cui al punto A.3a.

|  |
| --- |
|  |

1. Elencare di seguito e poi mappare su opportuna cartografia (TAV. 3) i servizi per la fruizione del patrimonio identitario materiale ed immateriale presenti nel Comune e nell’Area Vasta di riferimento

|  |
| --- |
|  |

1. Elencare di seguito e poi mappare su opportuna cartografia (TAV. 4) eventuali altre tipologie di attrattori (parchi a tema ecc.) presenti nel Comune e nell’Area Vasta di riferimento.

|  |
| --- |
|  |

1. Elencare di seguito e poi mappare su opportuna cartografia (TAV. 5) eventuali detrattori (discariche, ecomostri ecc.) presenti nel Comune e nell’Area Vasta di riferimento.

|  |
| --- |
|  |

1. Elencare di seguito e poi mappare su opportuna cartografia (TAV. 6) eventuali altri elementi ritenuti significativi ai fini della conoscenza del territorio a scala comunale e di Area Vasta.

|  |
| --- |
|  |

**A.4 Il sistema infrastrutturale**

Descrivere il sistema infrastrutturale, individuando, anche in cartografia (TAV.3) i principali snodi: Aeroporti; Ferrovia; Porti; Rete viabilità; Mobilità con i mezzi pubblici

|  |
| --- |
|  |

**A.5 Descrizione il bene da valorizzare**

Descrivere brevemente il bene da valorizzare. Di seguito, poi, sintetizzare i dati nella tabella proposta. Indicare le fonti da cui sono state prese le informazioni.

|  |
| --- |
|  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominazione** | | | **Tipologia di bene** | |
| **Anno di costruzione** | **Vincoli** □ si □no | | **Proprietà** □**Pubblica** □**privata** | |
| **Localizzazione** | | | **Foto** | |
|  | | |  | |
| **Livello di degrado**  **1)** □ Alto □ Medio □ Basso[[1]](#footnote-1) | | **È visitabile?** | **È raggiungibile con mezzi pubblici?** | **Materiale informativo**  **(nel caso di patrimonio culturale)** |
| **1)** □ si □ no | **1)** □ si □ no | **1)** □ si □ no |

**A.6 Ricognizione dei progetti già realizzati**

Descrivere eventuali interventi già realizzati sul bene prescelto con fondi europei o regionali. Qualora il bene non fosse interessato da finanziamenti pubblici, a titolo esemplificativo, scegliere un progetto riguardante un altro bene.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominazione** | **Fondo** | **Tipologia di progetto\*** | **Linea d’intervento** | **Partners** | **Importo totale** |
|  |  |  |  |  |  |
| **\* Bando centri Storici, PISL, PISU, Leader Plus, PRUSST, PIAR Altro** | | | | | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Titolo del progetto:** | |
| **Ciclo di programmazione** □ **2000-2006** □ **2007-2013** □ **2014-2020** | **Anno di realizzazione** |
| **Progetto** □ Concluso □ in itinere | |
| **Descrizione del progetto:** individuare gli obiettivi del progetto e gli interventi previsti per il raggiungimento | |
| **……………………………………………………………………**   |  |  | | --- | --- | | **Obiettivo 1** | **Intervento 1** | | **Obiettivo 2** | **Intervento 1** | | **Obiettivo n.** | **Intervento n.** | | |
|  | |
| **Modello di gestione**: individuare (se previsto) il modello di gestione facendo riferimento all’ufficio tecnico o al Sindaco. | |
|  | |
| **Quadro economico:** riportare in tabella il quadro economico del progetto selezionato | |
|  | |

*Allegare in digitale il progetto nella sua interezza, unitamente agli elaborati grafici reperiti presso gli uffici tecnici del Comune.*

**A.7 Il punto di vista degli *stakeholders* (attori)**

Ogni investimento è destinato a produrre impatti che non si esauriscono nella produzione di beni o servizi in grado di soddisfare il bisogno (o l’insieme di bisogni). Per questi motivi ogni futuro attore che interviene nello scenario ha un ruolo ben preciso e un interesse per attuare quel tipo d’intervento.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TIPOLOGIA** | **RUOLO / CONTRIBUTO** | **INTERESSI / ASPETTATIVE** |
| Comune | Committenza / Emissione Bandi / Cofinanziamento investimenti e/o gestione | Benessere Sociale /  Sviluppo del territorio |
| Privati | Investitori / Gestione delle attività | Profitto /  Sviluppo del territorio |
| No profit (Associazioni, Fondazioni ecc.) | Investitori / Gestione delle attività | Perseguimento degli scopi sociali / Sostegno alla collettività /  Sviluppo del territorio |
| …. | …. | …. |

**Interviste** *- esempio di struttura (numero minimo: 6, almeno 2 per ogni tipologia di stakeholder)*

Le interviste devono essere fatte agli *stakeholders,* di tipo istituzionale, come gli amministratori locali, gli imprenditori, i professionisti, i tecnici comunali, le associazioni. Sono utili per un’analisi dei punti di vista e delle percezioni delle diverse categorie di stakeholder.

**Dettagli dell’intervistato e ruolo svolto nel territorio oggetto di indagine**

|  |  |
| --- | --- |
| **Nome** |  |
| **Cognome** |  |
| **Età** |  |
| **Titolo di studio** |  |
| **Email** |  |
| **Ruolo** |  |

**Secondo il Suo punto di vista, quali sono le principali problematiche del territorio?**

**Secondo il Suo punto di vista, quali sono i punti di forza e le risorse del territorio? Quale ipotesi di riuso dell’immobile può essere strategicamente funzionale alla loro valorizzazione? Perché?**

**Secondo il Suo punto di vista, quali sono i punti di debolezza, le criticità, i limiti interni al territorio urbano e rurale che possono ostacolare lo sviluppo e l’ipotesi di riuso dell’immobile? Come si possono superare?**

**A Suo parere ci possono essere soggetti privati profit o no-profit interessati alla valorizzazione dell’immobile? Se si, quali?**

**A.8 Individuazione di Best Practices**

Una volta scelto il bene culturale oggetto della simulazione, descrivere una best practice, ovvero esperienze o situazione di successo relativa a beni simili a quello prescelto, esponendo gli elementi che hanno permesso di ottenere i migliori risultati rispetto ai contesti e obiettivi preposti, tenendo conto delle informazioni relative a progetti di valorizzazione e a progetti di miglioramento dell’accessibilità. Analizzare eventuali modelli di gestione e forme di PPP.

**A.6 Individuazione problemi e vocazioni, obiettivi e azioni**

Dall’analisi conoscitiva condotta, riassumere i principali problemi e le vocazioni del territorio.

|  |
| --- |
|  |

***FASE B – IPOTESI di valorizzazione***

Tempistica: DA CONCLUDERE ENTRO L’11 MARZO

**B.1.1 Idea forza del progetto**

Descrivere sinteticamente (max 5 righe) l’idea forza che il progetto intende perseguire in funzione degli obiettivi generali di sviluppo, delle risorse del territorio, del tessuto economico ecc.

|  |
| --- |
|  |

**B.1.2 Obiettivi del progetto**

Descrizione degli obiettivi per la valorizzazione del bene all’interno del contesto territoriale di riferimento.

|  |
| --- |
|  |

**B.2.1 Ipotesi d’intervento**

Descrizione dell’ipotesi d’intervento: aspetti progettuali, funzioni, soggetti coinvolti a vario titolo (soggetti profit e non profit, privati, enti ecc).

|  |
| --- |
|  |

**B.2.2 Schemi funzionali e consistenza:**

Rappresentare l’idea meta-progettuale attraverso schemi planimetrici, in scala adeguata, descrivendo le funzioni da inserire allegando una legenda con indicazione delle superfici assegnate alle rispettive funzioni.

|  |  |
| --- | --- |
| Denominazione: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| Localizzazione | foto |
|  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Piano.CodFunz** | **I livello fuori terra** | **Superficie** |
| 1.1 | *Sala/Aula1* |  |
| 1.2 | *Sala/Aula2* |  |
| 1.3 | *Servizi* |  |
| 1.4 | *Sala convegni* |  |
| 1.n | *Altro….* |  |
|  | **II livello fuori terra** | **Superficie** |
| 2.1 | *Ricettività* |  |
| 2.2 | *Sala comune* |  |
| 2.n | *Altro…* |  |

***FASE C. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO***

Tempistica: DA CONCLUDERE ENTRO IL 6 MAGGIO

**C.1 Costi di investimento**

Individuare tutte le voci d’investimento suddivise eventualmente per macro categorie di opere (opere murarie, consolidamenti, parcheggi, ecc.) e per tipologia (arredi, attrezzature, software, spese tecniche) e stimarle attraverso i procedimenti sintetici per la stima del costo di costruzione/produzione.

*PARTE I – Investimento per il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. **Stima delle somme per lavori a base d’asta** *(Costo di Costruzione)* | | | |
|  | **Costo unitario di costruzione\*** | **Quantità fisica** | **Totale** |
| Recupero dell’immobile |  |  | € |
| Sistemazioni esterne |  |  | € |
| Impianti speciali (fotovoltaico ecc.) |  |  | € |
| …………. |  |  | € |
| 1. **Totale somme per lavori a base d’asta** | | | **€** |
| **Di cui:** Importo per l’esecuzione delle lavorazioni | | | € |
| Importo per l’attuazione dei piani di sicurezza (non soggetto a ribasso)(1) | | | € |

\* Allegare fonti

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **Stima delle somme a disposizione del Promotore**(2) | |
| B 1. Lavori in economia previsti in progetto ed esclusi dall’appalto(3) | € |
| B 2. Rilievi, accertamenti e indagini | € |
| B 3. Allacciamenti ai pubblici servizi (IVA compresa) | € |
| B 4. Imprevisti(4) | € |
| B 5. Acquisizione aree o immobili(5) | € |
| B 6. Accantonamento per l’adeguamento dei prezzi di cui all’art. 133, c. 3 del D.Lgs. 163/2006 | € |
| B 7. Spese di incentivazione di cui all’art. 92, c. 5 del D.Lgs. 163/2006 (6) | € |
| B 8. Spese tecniche relative alla progettazione, direzione lavori, assistenza giornaliera e contabilità(7) | € |
| B 9. Spese tecniche relative al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione(8) | € |
| B 10. Spese per attività di consulenza e di supporto | € |
| B 11. Eventuali spese per commissioni giudicatrici | € |
| B 12. Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche | € |
| B 13. Spese per accertamenti di laboratorio, verifiche tecniche e collaudi(9) | € |
| **B.a) Totale somme a disposizione del Promotore IVA esclusa**\*\* | **€** |
| B 14. I.V.A. (se non recuperabile) ed eventuali altre imposte(10) | € |
| **B.b) Totale somme a disposizione del Promotore IVA inclusa**\*\* | **€** |

\*\* L’importo dell’investimento da considerare dipende se il soggetto investitore può recuperare l’IVA o no

1. Importo in genere compreso tra il 2 e il 5% dell’importo per l’esecuzione delle lavorazioni
2. Nel caso di progetti finanziati con fondi europei, solitamente la somma delle voci 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 non deve superare il 12%
3. Per legge fino al massimo del 10% delle somme a base d’asta, salvo diverse disposizioni regionali
4. Fino al 5% (10% nel caso di immobili di interventi di restauro) delle somme a base d’asta, salvo diverse disposizioni regionali
5. Importo da inserire solo nel caso di beni di interesse pubblico ma ancora di proprietà privata, da espropriare
6. Non superiore al 2% delle somme a base d’asta se la progettazione e la D.L. sono effettuate dall’Ufficio Tecnico dell’Ente, da inserire solo se Ente pubblico
7. Importo in genere dell’ordine del 6-10% delle somme a base d’asta
8. Importo in genere dell’ordine del 2-4% delle somme a base d’asta
9. Importo in genere dell’ordine dell’1-2% delle somme a base d’asta
10. Importo variabile in funzione della normativa in materia e della tipologia dei lavori (al 2016: abbattimento barriere architettoniche: 4%; opere di urbanizzazione e interventi di recupero: 10%; nuove costruzioni: 22%)

|  |  |
| --- | --- |
| **Riepilogo I - Investimento per il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili** *(Costo di produzione)* | |
| A) Somme per lavori a base d’asta | € |
| B) Somme a disposizione del Promotore | € |
| **Ia - Totale Investimento per il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili IVA esclusa** | **€** |
| **Ib - Totale Ia arrotondato IVA esclusa** | **€** |
| I.V.A. (se non recuperabile) ed eventuali altre imposte(10) | € |
| **Ic - Totale Ia arrotondato IVA inclusa** | **€** |

*PARTE II – Investimento per la fruibilità degli immobili*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **C.1) Stima delle somme per Arredi** | | | |
|  | **Costo unitario** | **Quantità fisica** | **Costo totale** |
| ………………………….……….(arredo 1) |  |  |  |
| ………………………….……….(arredo 2) |  |  |  |
| ………………………………….(arredo …) |  |  |  |
| ………………………….……….(arredo n) |  |  |  |
| **C.1) Sommano Arredi IVA esclusa** | | |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **C.2) Stima delle somme per Attrezzature hardware e software** | | | |
|  | **Costo unitario** | **Quantità fisica** | **Costo totale** |
| …………………(attrezzatura hardware 1) |  |  |  |
| …………………(attrezzatura hardware 2) |  |  |  |
| …………………(attrezzatura hardware …) |  |  |  |
| …………………(attrezzatura hardware n) |  |  |  |
| …………………(attrezzatura software 1) |  |  |  |
| …………………(attrezzatura software 2) |  |  |  |
| …………………(attrezzatura software …) |  |  |  |
| …………………(attrezzatura software n) |  |  |  |
| **C.2) Sommano Attrezzature IVA esclusa** | | |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Riepilogo II – Investimento per la fruibilità degli immobili** | |
| C.1) Somme per arredi | € |
| C.2) Somme per attrezzature hardware e software | € |
| **II.a Totale Investimento per la fruibilità degli immobili IVA esclusa**\*\* | **€** |
| IVA (se non recuperabile) | € |
| **II.b Totale Investimento per la fruibilità degli immobili IVA inclusa**\*\* | **€** |

\*\* L’importo dell’investimento da considerare dipende se il soggetto investitore può recuperare l’IVA o no

*PARTE III – Investimento per la comunicazione e il marketing*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Costo unitario** | **Quantità fisica** | **Costo totale** |
| ………………(azione di comunicazione e marketing 1) |  |  |  |
| ………………(azione di comunicazione e marketing 2) |  |  |  |
| ………………(azione di comunicazione e marketing …) |  |  |  |
| ………………(azione di comunicazione e marketing n) |  |  |  |
| **III.a Totale Investimento per Comunicazione e Marketing IVA esclusa**\*\* | | | **€** |
| IVA (se non recuperabile) | | | € |
| **III.b Totale Investimento per Comunicazione e Marketing IVA inclusa**\*\* | | | **€** |

*RIEPILOGO STIMA DEGLI INVESTIMENTI IVA ESCLUSA*

|  |  |
| --- | --- |
| Ib - Investimento per il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili | € |
| IIa - Investimento per la fruibilità degli immobili | € |
| IIIa - Investimento in comunicazione e marketing | € |
| **INVESTIMENTI TOTALI IVA ESCLUSA** | **€** |

*RIEPILOGO STIMA DEGLI INVESTIMENTI IVA INCLUSA*

|  |  |
| --- | --- |
| Ic - Investimento per il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili | € |
| IIb - Investimento per la fruibilità degli immobili | € |
| IIIb - Investimento in comunicazione e marketing | € |
| **INVESTIMENTI TOTALI IVA INCLUSA** | **€** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Composizione del Capitale e rata annua mutuo* | | |
|  | **Quota %** |  |
| *Investimento complessivo* | *100%* | *€ -* |
| Capitale proprio | 0% | € - |
| Capitale di debito | 0% | € - |
| Cofinanziamento pubblico - Contributo in conto capitale | 0% | € - |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Valore residuo alla fine del ciclo di vita considerato | 0% | € - |

|  |  |
| --- | --- |
| **Calcolo rata annua mutuo** | |
| Capitale di debito | € - |
| Saggio d'interesse (TA) | 0,… |
| Orizzonte temporale (anni - A) | … |
| **Ammontare rata annua** | **€ -** |

*Tipologia soggetto gestore*

Al fine di procedere con le successive stime di costi e ricavi occorre ipotizzare la natura del soggetto gestore privato, profit o no profit.

|  |  |
| --- | --- |
| Profit |  |
| No profit |  |

**C.2 Ricavi**

**C.2.1 Definizione del target e analisi della domanda da soddisfare.**

Stimare la domanda da soddisfare in funzione del target di riferimento del progetto proposto

* *Descrizione del Target di riferimento*
* *Stima della domanda*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *C.2a Ricavi no profit* | | | |
| **Tabella C.2a) Stima dei ricavi annui a regime** *(soggetti e attività no profit)* | | | |
|  | **Prezzo unitario** | **Quantità** | **Ricavo** |
| 1) ricavi delle vendite ………………….……….(prodotto 1) |  |  | € - |
| 1) ricavi delle vendite ………………….……….(prodotto …) |  |  | € - |
| 1) ricavi delle vendite ………………….……….(prodotto n) |  |  | € - |
| **Totale 1) ricavi delle vendite** | | | **€ -** |
| 5a) altri ricavi e proventi - quote associative |  |  | € - |
| 5b) altri ricavi e proventi - altri contributi privati e raccolte fondi |  |  | € - |
| 5c) altri ricavi e proventi - contributi pubblici in conto gestione |  |  | € - |
| 5d) altri ricavi e proventi - ……………… |  |  | € - |
| **Totale 5) altri ricavi e proventi per soggetti no profit (5a + 5b + 5c + 5d)** | | | **€ -** |
| **Totale A.1 - Valore della produzione per soggetti no profit (Totale 1 + Totale 5)** | | | **€ -** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *C.2b Ricavi profit* | | | |
| **Tabella C.2b) Stima dei ricavi annui a regime** *(soggetti e attività profit)* | | | |
|  | **Prezzo unitario** | **Quantità** | **Ricavo** |
| 1) ricavi delle vendite ………………….……….(prodotto 1) |  |  | € - |
| 1) ricavi delle vendite ………………….……….(prodotto …) |  |  | € - |
| 1) ricavi delle vendite ………………….……….(prodotto n) |  |  | € - |
| **Totale 1) ricavi delle vendite** | | | **€ -** |
| 5e) altri ricavi e proventi - valore residuo dell'immobile alla fine del ciclo di vita considerato (tasso di deprezzamento annuo …%) | | | € - |
| 5f) altri ricavi e proventi - Investimento. Quota cofinanziamento pubblico in conto capitale | | | € - |
| 5g) altri ricavi e proventi - ………………. | | | € - |
| **Totale 5) altri ricavi e proventi per soggetti profit (5e + 5f + 5g)** | | | **€ -** |
| **Totale A.2 - Valore della produzione per soggetti profit (Totale 1 + Totale 5)** | | | **€ -** |

**C.3 Costi di Gestione**

**C.3.1 Definizione del modello di gestione**

Al fine di individuare il modello di gestione ottimale per l’intervento proposto, occorre verificarne la sostenibilità sia nell’ipotesi che il soggetto gestore sia un privato profit che uno no profit, specificando altresì gli eventuali ulteriori soggetti coinvolti nella fase di gestione. Strutturare mediante l’uso di un organigramma il modello di gestione in funzione dell’attività, delle funzioni previste e del ruolo che ad ogni soggetto coinvolto viene attribuito, indicando la forma giuridica ipotizzata (consorzio, accordo di partenariato ecc).

|  |
| --- |
|  |

**C.3.2 Risorse umane impegnate**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Qualifica*** | **Unità** | **Tempo pieno (F)** | **Tempo parziale (P)** |
| Es: manager |  |  |  |
| Es: impiegato (amministrativo) |  |  |  |
| Es: impiegato (specialistico) |  |  |  |
| Es: collaboratore |  |  |  |
| Es: ecc…. |  |  |  |

**C.3.3 Stima dei costi annui di gestione**

Coerentemente con il modello di gestione ipotizzato stimare le diverse voci dei costi di gestione, individuate sempre attraverso procedimenti sintetici e indagini, indicando sempre la fonte di riferimento (contratti nazionali di lavoro, best practices, ecc.).

*C.3.3a Stima analitica del costo delle risorse umane*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Qualifica*** | **Unità** | **Costo unitario** | **Costo totale** |
| Es: direttore |  | € 0,00 | € 0,00 |
| Es: impiegato (amministrativo) |  | € 0,00 | € 0,00 |
| Es: impiegato (specialistico) |  | € 0,00 | € 0,00 |
| Es: collaboratore |  | € 0,00 | € 0,00 |
| Es: ecc…. |  | € 0,00 | € 0,00 |
| ……… |  | € 0,00 | € 0,00 |
| **Totale costo annuo risorse umane** | | |  |

*C.3.3b Stima degli altri costi di gestione annui per servizi*

|  |  |
| --- | --- |
| **Voce di costo** | **Costo Annuo** |
| Utenze | € 0,00 |
| Pulizie | € 0,00 |
| Altre spese per manutenzione ordinaria | € 0,00 |
| Comunicazione e marketing | € 0,00 |
| ……………………………… | € 0,00 |
| **Totale altri costi annui di gestione a regime** | **€ 0,00** |

*C.3.3c Stima dei costi di gestione annui per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci*

|  |  |
| --- | --- |
| **Voce di costo** | **Costo Annuo** |
| Prodotto 1 | € 0,00 |
| Prodotto 2 | € 0,00 |
| Prodotto … | € 0,00 |
| Prodotto n | € 0,00 |
| **Totale costi annui di gestione per prodotti di consumo a regime** | **€ 0,00** |

**C.4 Sostenibilità/Fattibilità dell’intervento**

Sulla base dei ricavi e dei costi stimati in precedenza è possibile verificare la sostenibilità economica dell’intervento in fase di gestione (soggetto no profit) o la fattibilità dell’investimento in termini di redditività (soggetto profit) redigendo alternativamente uno dei due Conti economici esposti di seguito.

*C.4.1 Conto Economico di Progetto (CEP) per l’Analisi dei Flussi di Cassa (Cash Flow Analysis) per la verifica della Sostenibilità dell’intervento in fase di gestione a regime*

|  |  |
| --- | --- |
| **A) Valore della produzione:** |  |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni previsti dal progetto *(Totale 1 - Tabella C.2a)* |  |
| 5) altri ricavi e proventi *(Totale 5 - Tabella C.2.2a)* |  |
| **Totale A) Valore della produzione** |  |
| **B) Costi della produzione:** |  |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci *(Totale Tabella C.3.3c)* |  |
| 7) per servizi (utenze; riparazioni; pulizie; altri servizi di manutenzione ordinaria) *(Totale Tabella C.3.3b)* |  |
| 8) per godimento di beni di terzi (fitti, leasing ecc.); |  |
| 9) per il personale: |  |
| a) salari e stipendi; b) oneri sociali; c) trattamento di fine rapporto; d) trattamento di quiescenza e simili; e) altri costi; *(Tabella C.3.3a)* |  |
| 10) ammortamenti arredi e attrezzature hardware e software: |  |
| 12) accantonamenti per rischi; |  |
| 13) accantonamenti per manutenzione straordinaria *(ciclo di vita dell'immobile anni: …)*; |  |
| 14) oneri diversi di gestione |  |
| **Totale B** |  |
| **Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) Reddito Operativo (RO) o (MON)** | o **EBIT\*\*** |
| **Risultato prima delle imposte sul reddito operativo del progetto (A-B)**  **Risultato prima delle imposte sul reddito operativo del progetto (attività profit)**  **Accantonamento da utilizzare per finalità coerenti con gli scopi del gestore (no profit)** |  |

*C.4.2 Conto Economico di Progetto (CEP) per l’Analisi dei Flussi di Cassa Attualizzati (Discounted Cash Flow Analysis) per la verifica della redditività dell’investimento*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Anni | | | | |
| 0 (investim) | 1 | 2 | 3 (regime) | n | **TOT** |
| **A) Valore della produzione:** | | | | | | |
| 1) ricavi delle vendite |  |  |  |  |  |  |
| 5e) altri ricavi e proventi: valore residuo dell'immobile alla fine del ciclo di vita considerato |  |  |  |  |  |  |
| 5f) altri ricavi e proventi: Investimento: Quota cofinanziamento pubblico - Contributo in conto capitale |  |  |  |  |  |  |
| **Totale A - Valore della produzione** |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **B) Costi della produzione:** | | | | | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci *(Totale Tabella C.3.3c)* |  |  |  |  |  |  |
| 7) per servizi (utenze; riparazioni; pulizie; altri servizi di manutenzione ordinaria) *(Totale Tabella C.3.3b)* |  |  |  |  |  |  |
| 8) per godimento di beni di terzi (fitti, leasing ecc.); |  |  |  |  |  |  |
| 9) per il personale *(Totale Tabella C.3.3a)* |  |  |  |  |  |  |
| 10a) ammortamenti/ quota capitale proprio investimento iniziale per l’immobile |  |  |  |  |  |  |
| 10b) ammortamenti/ quota capitale proprio investimento iniziale per attrezzature e arredi |  |  |  |  |  |  |
| 12) accantonamenti per rischi; |  |  |  |  |  |  |
| 13) accantonamenti per manutenzione straordinaria *(ciclo di vita dell'immobile anni: …)*; |  |  |  |  |  |  |
| 14) oneri diversi di gestione. |  |  |  |  |  |  |
| **Totale B - Costi della produzione** |  |  |  |  |  |  |
|  | | | | | | |
| **Differenza tra valore e costi della produzione (A – B)** |  |  |  |  |  |  |
|  | | | | | | |
| **C) Proventi e oneri finanziari:** | | | | | | |
| 17) interessi e altri oneri finanziari; rata mutuo |  |  |  |  |  |  |
| **Totale C - Proventi e oneri finanziari** |  |  |  |  |  |  |
|  | | | | | | |
| **Risultato prima delle imposte (A-B-C)** |  |  |  |  |  |  |
| **20) imposte sul reddito operativo** |  |  |  |  |  |  |
| **21) utili (perdite) del progetto nell’esercizio** |  |  |  |  |  |  |
| **21b) utili (perdite) attualizzati del progetto nell’esercizio (VAN)** |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  | **TIR** |  |

**C.5 Verifica della Sostenibilità dell’intervento:**

*Attraverso l’uso della Break Even Analysis individuare il numero di visitatori/fruitori dei servizi offerti (Q, domanda obiettivo) per cui si raggiunge il punto di pareggio per il soggetto gestore in oggetto, partendo dal livello di domanda attuale.*

- calcolo ricavi, in funzione del livello di domanda attuale (vedi sopra)

- calcolo dei costi in base alla struttura (fissi, variabili)

- Pu, prezzo unitario per i servizi erogati

- CVu, Costo variabile unitario per i servizi erogati

Q = CF/Pu\*CVu = CF/MdC

EVENTUALMENTE TUTTA DA RIPETERE DA C.3.2 PER IL NO PROFIT

**C.7 Considerazioni sulla fattibilità e sostenibilità dell’investimento**

*Evidenziare nella tabella la fascia di redditività in cui ricade il caso studio in esame.*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| LIVELLO DI REDDITIVITA’ | TIPOLOGIA DI SOGGETTO GESTORE | FONTI DI FINANZIAMENTO | CRITERI PER LA VERIFICA DI SOSTENIBILITA’ ECONOMICA |
| Redditività elevata | Privato profit | Investimenti: privati  Gestione: privati | I ricavi devono coprire i costi di gestione e remunerare **interamente** e adeguatamente il capitale investito |
| Redditività medio-alta | Privato profit | Investimenti: privati con cofinanziamento pubblico  Gestione: privati | I ricavi devono coprire i costi di gestione e remunerare adeguatamente la **quota** privata di capitale investito |
| Redditività media | Privato profit | Investimenti: pubblici  Gestione: privati profit | I ricavi devono coprire i costi di gestione con un adeguato margine di profitto |
| Redditività medio- bassa | Privato no-profit | Investimenti: pubblici  Gestione: privati no profit | I ricavi devono esclusivamente coprire i costi di gestione |
| Redditività bassa | Privato no-profit | Investimenti: pubblici  Gestione: privati no profit | I ricavi devono coprire una quota significativa dei costi di gestione |
| Redditività bassa | Pubblico | Investimenti: pubblici  Gestione: pubblici | Va garantita la fruibilità del bene anche a fronte di ricavi limitati o nulli |

**D – CONCLUSIONI**

Argomentare in merito alla fattibilità/sostenibilità dell’investimento proposto, ai risultati ottenuti e gli obiettivi raggiunti (o non raggiunti) descrivendo i punti di forza del progetto, le opportunità ed eventuali minacce o debolezze, evidenziando quali possono essere i principali fattori che possono portare al successo o al fallimento della proposta.

1. |  |  |
   | --- | --- |
   | **Livello di degrado:** | |
   | **Architetture** | **Aree Archeologiche e Naturalistiche** |
   | - Alto, l’edificio presenta integrità fisica e funzionale pari al 20%.  - Medio, l’edificio presenta integrità fisica e funzionale pari al 50  - Basso, l’edificio presenta integrità fisica e funzionale pari all’80% | - Alto, il bene presenta degrado fisico pari al 80%.  - Medio, il bene presenta degrado fisico pari al 50%  - Basso, il bene presenta degrado fisico pari all’20% |

   [↑](#footnote-ref-1)