
**RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEL PIANO ECONOMICO
FINANZIARIO NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA DI PATENARIATO PUBBLICO-
PRIVATO PROPOSTA DALLA SOCIETA' DOMUS HARMONIA S.R.L. PER LA
REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO POLIFUNZIONALE IN CONCESSIONE PRESSO
L'AREA EX VILLA FALINI, COSTITUITO DA UNA RESIDENZA PER ANZIANI CON
ANNESSO POLIAMBULATORIO ED UNO STUDENTATO SITO IN CORSO UMBERTO I
N.357 DEL COMUNE DI MONTESILVANO DISTINTO AL NCEU FG. 27 PART. 535**

**DOTT. ALBERTO DE BARTOLOMEI
VIA G. BOVIO, 111 - 65124 PESCARA
P. IVA 01778240687 – COD. FISC. DBR LRT 64H24 G482Z**

Al soggetto proponente

società Domus Harmonia S.r.l.

Premesso che:

- Domus Harmonia S.r.l. intende presentare al Comune di Montesilvano (PE) il progetto relativo all'affidamento in concessione di un'area dello stesso Comune nella quale procedere alla realizzazione di un complesso polifunzionale costituito da una residenza per anziani con annesso poliambulatorio ed uno studentato;
- Domus Harmonia S.r.l., in collaborazione con i suoi consulenti, ha predisposto un piano economico-finanziario del progetto sopra descritto, allegato alla presente, e l'ha sottoposto al sottoscritto per il rilascio dell'asseverazione

in esecuzione dell'incarico conferitomi ho preso in esame il piano economico-finanziario indicato in premessa, e, nei limiti della documentazione ricevuta, ne ho valutato gli aspetti specificatamente legati alla fattibilità dell'intervento ed alla sua remunerabilità.

Ho esaminato il PEF contenente i dati previsionali, nonché le ipotesi e gli elementi posti alla base della loro formulazione.

Gli amministratori sono responsabili per la redazione dei prospetti sottostanti il progetto e per quella parte di controllo interno che essi ritengono necessaria al fine di consentire che la redazione dei prospetti sopra menzionati non contengano errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

I dati previsionali si basano su un insieme di ipotesi di realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese da parte degli Amministratori, descritte nel documento.

Nello svolgimento del lavoro mi sono basato su ipotesi, dati e documentazione da Voi forniti che non sono stati sottoposti a verifica di congruità. Non assumo pertanto nessuna responsabilità circa la veridicità, adeguatezza e correttezza delle ipotesi e dei dati suddetti dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsivoglia altra informazione che avete comunicato ai fini della redazione del presente documento, di cui Vi assumete pertanto ogni responsabilità.

Va tuttavia tenuto presente che trattandosi di eventi futuri si deve tenere conto che, sia per quanto concerne il concretizzarsi degli accadimenti, sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della loro manifestazione, potrebbero verificarsi scostamenti tra valori consuntivi e valori preventivati.

Ciò anche qualora gli eventi previsti nell'ambito delle ragionevoli assunzioni ipotetiche descritte nello studio di fattibilità del progetto si manifestassero.

Sulla base dell'esame degli elementi probativi a supporto delle ipotesi e degli elementi utilizzati nella formulazione dei dati previsionali non sono venute a conoscenza di fatti tali da farmi ritenere che, alla data odierna, le suddette ipotesi ed elementi non forniscano una base ragionevole per la predisposizione del piano economico-finanziario relativo all'iniziativa in oggetto.

Ho inoltre verificato la congruenza dei dati indicati nel piano economico e finanziario con la documentazione presentata dal soggetto proponente. Nello svolgimento di tale attività mi sono basato su dati e documenti relativi al progetto da Voi fornitomi che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

Infine ho verificato la effettiva sostenibilità economica e finanziaria dell'iniziativa anche in uno scenario pessimistico caratterizzato da una contrazione temporanea dei ricavi.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, in qualità di revisore legale

ASSEVERA

il Piano Economico Finanziario predisposto dalla società Domus Harmonia S.r.l. e redatto sulla base delle ipotesi di ricavi e costi di gestione nonché degli altri elementi rilevanti indicati nelle note di commento al predetto piano al fine del perseguimento dell'equilibrio economico e finanziario del progetto, e ne attesta la coerenza sulla base:

- della durata della concessione di 30 anni;
- degli investimenti complessivi;
- dei tempi previsti per la realizzazione del progetto e l'avvio delle attività;
- della struttura dei costi e dei ricavi identificata e delle previsioni evolutive degli stessi;
- dei finanziamenti a lungo termine previsti;

- della struttura finanziaria complessiva prevista e dei relativi flussi di cassa.

La presente è resa con l'espresso avvertimento che:

- il sottoscritto non svolge funzione di natura pubblica;
- l'asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione del Piano spettante alle autorità competenti.

Pescara, 31/01/2026

In fede

Dott. Alberto De Bartolomei



Allegato: Piano economico-finanziario

COMUNE DI MONTESILVANO

PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 175, COMMA 2, DEL DECRETO LEGISLATIVO 31 MARZO 2023, N. 36 (CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI) PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO POLIFUNZIONALE IN CONCESSIONE PRESSO L'AREA EX VILLA FALINI, COSTITUITO DA UNA RESIDENZA PER ANZIANI CON ANNESSO POLIAMBULATORIO ED UNO STUDENTATO SITO IN CORSO UMBERTO I N.357 DEL COMUNE DI MONTESILVANO DISTINTO AL NCEU FG. 27 PART. 535

RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

e

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PROPONENTE: SOCIETA' DOMUS HARMONIA S.R.L.

PREMESSA

Il presente Piano Economico Finanziario è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dall'attività di realizzazione e gestione delle iniziative di partenariato in seguito illustrate, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi di investimento, gestione e manutenzione e di individuare l'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'iniziativa.

L'obiettivo del piano è quello di dare dimostrazione della concreta capacità del soggetto proponente di poter eseguire in maniera corretta la propria attività. Tale rappresentazione avviene dando evidenza dell'adeguatezza dell'offerta e della sua concreta ed effettiva realizzabilità. Si fornirà pertanto la rappresentazione della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria del progetto, quindi dell'effettiva capacità della gestione del servizio di creare valore nel corso del tempo e di generare flussi di cassa che garantiscano il rimborso del finanziamento degli investimenti sostenuti.

L'Equilibrio Economico Finanziario è come di seguito definito all'art. 177 comma 5 del D.Lgs 36/2023: *L'assetto di interessi dedotto nel contratto di concessione deve garantire la conservazione dell'equilibrio economico-finanziario, intendendosi per tale la contemporanea presenza delle condizioni di **convenienza economica** e **sostenibilità finanziaria**. L'equilibrio economico-finanziario sussiste quando i ricavi attesi del progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio.*

Pertanto:

- per **convenienza economica** si intende la capacità del progetto di generare ricavi che nell'arco dell'efficacia del contratto, siano *almeno* in grado di coprire tutti i costi
- per **sostenibilità finanziaria** si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso sia dei mezzi di terzi utilizzati nell'operazione, che a remunerare gli investitori.

INDICE

- 1- Introduzione
- 2- Intervento proposto – natura e descrizione
- 3- Ipotesi di base del Piano Economico-Finanziario
- 4- Il Piano Economico- Finanziario
 - 4.1 I costi di investimento
 - 4.2 I costi operativi
 - 4.3 Gli oneri finanziari
 - 4.4 Gli ammortamenti
 - 4.5 Le tariffe
 - 4.6 Il Cash-Flow
 - 4.7 Il Conto Economico
 - 4.8 Verifica degli equilibri economici
 - 4.9 Lo Stato Patrimoniale
 - 4.10 Effetti patrimoniali
- 5- Considerazioni finali sull'analisi di bilancio
- 6- Allegati e tabelle piano economico-finanziario

1- INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce la *Relazione* al Piano Economico Finanziario (di seguito anche semplicemente *PEF*) relativo alla concessione per la riqualificazione e gestione di un fabbricato e per l'utilizzazione del terreno annesso al fabbricato sito nel Comune di Montesilvano (di seguito, la Concessione).

La *Relazione* ed il relativo PEF, costituiscono la base per la verifica dell'equilibrio economico-finanziario del progetto.

Ove non diversamente specificato i valori riportati nel presente documento si intendono al netto dell'imposta sul valore aggiunto.

Il **Piano Economico Finanziario** nelle Concessioni e nei Project Financing rappresenta lo sviluppo numerico dei dati di Progetto nel corso della durata contrattuale ed indica la capacità dell'iniziativa di sostenere con le risorse generate, le uscite previste.

Nel corso della gestione l'Operatore Economico trae prevalentemente dai ricavi delle proprie attività le fonti per garantire le **Disponibilità** del progetto.

Il progetto di Concessione in analisi contempla investimenti che saranno sostenuti dall'Operatore, pertanto il *PEF* dovrà evidenziare non solo che i flussi in entrata generati dalla gestione siano in grado di coprire tutte le connesse uscite, ma anche la capacità di sostenere gli investimenti e di conseguire un utile per il Concessionario, ovvero dimostrare la sussistenza dell'*Equilibrio Economico e Finanziario*.

2- INTERVENTO PROPOSTO – NATURA E DESCRIZIONE

L'intervento proposto si configura in tre operazioni principali, come meglio specificato nella relazione allegata all'offerta.

- A) ristrutturazione e riattivazione della struttura residenziale per anziani (**di seguito RA**) esistente
- B) realizzazione di uno studentato
- C) realizzazione di una struttura da adibire ad ambulatorio polifunzionale

Di seguito le specifiche per ogni progetto.

A) ristrutturazione e riattivazione della struttura RA esistente

L'intervento si propone di ristrutturare completamente il fabbricato sito in Montesilvano, in Corso Umberto al n. 357, attualmente in disuso.

La ristrutturazione prevede la rimessa in funzione di tutte le unità comprese all'interno della struttura per la realizzazione dell'originaria funzione di RA, con una capienza totale di n. 19 posti.

Saranno pertanto realizzati interventi di:

- riqualificazione edile degli interni e degli esterni della struttura
- installazione e/o adeguamento di impianti elettrico, idrico-sanitario, fotovoltaico, riscaldamento
- fornitura di attrezzature, arredamenti, mobili

B) realizzazione di uno studentato

L'intervento prevede la costruzione e successiva gestione di uno studentato con n. 57 posti letto complessivi.

La costruzione si svilupperà su 5 livelli e sarà realizzata sul terreno sito in Montesilvano, Corso Umberto n. 357 nelle immediate vicinanze della RA di cui al punto A).

C) realizzazione di una struttura da adibire ad ambulatorio polifunzionale

L'ambulatorio sarà interamente realizzato ex novo, sempre sul terreno nelle immediate adiacenze della RA e dello studentato.

Si tratterà di una struttura dotata di n. 9 locali da adibire ad ambulatori medici e paramedici, sale ecografie, radiografie e prelievi che saranno concessi in locazione.

3- IPOTESI DI BASE DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Il piano economico-finanziario allegato, si compone del conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario previsionale. Di seguito, sono riportate le principali assunzioni adottate per la redazione dei bilanci previsionali. I valori riportati all'interno del piano sono da intendersi al netto di IVA.

Investimenti

Gli investimenti iniziali sono relativi alle spese di ristrutturazione e riattivazione della RA, a quelle per la realizzazione dello studentato e del poliambulatorio. Gli investimenti sono valorizzati al costo di costruzione e/o di acquisto sulla base del computo metrico allegato al presente documento, senza tenere in considerazione eventuali riduzioni dei prezzi di acquisto.

Gli investimenti comprendono sia le spese edili che tutte le altre spese in impianti, macchinari, arredi, attrezzature, oltre alle spese sostenute e da sostenere per le progettazioni tecnico-economiche.

Gli investimenti sono finanziati parzialmente dai soci e parzialmente con mutuo bancario.

Crediti

La gestione ordinaria delle strutture non genera crediti in quanto i ricavi sono ottenuti anticipatamente, come specificato nel punto seguente.

Debiti

I debiti commerciali sono stati calcolati prevedendo una dilazione media di circa 30 giorni per fornitori di beni e servizi.

Ricavi

I ricavi sono generati da tre componenti:

- Le rette della residenza per anziani
- I canoni di locazione dei locali del Poliambulatorio
- I canoni di locazione dei posti letto dello Studentato.

Le rette della RA sono da considerarsi comprensive di ogni spesa necessaria al sostentamento dell'ospite della struttura.

Pertanto le spese di vitto, lavanderia, utenze, pulizie, materiali di consumo restano a carico del proponente.

Anche agli ospiti diurni sono garantiti i pasti, l'utilizzo della struttura ed i materiali accessori.

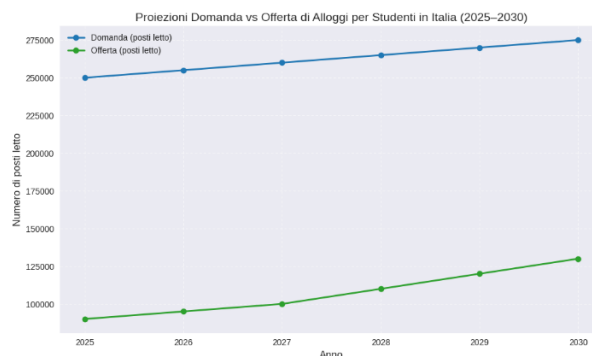
Le rette sono incassate anticipatamente entro i primi giorni del mese.

I canoni di locazione del Poliambulatorio si riferiscono alla messa a disposizione dei locali della struttura, e sono incassati nei primi giorni del mese.

Anche in questo caso le utenze e le spese di gestione della struttura sono a carico del proponente.

Per quanto concerne lo Studentato i canoni degli studenti variano a seconda della sistemazione in camera singola o doppia, e gli incassi avvengono nei primi giorni del mese.

Di seguito il grafico che evidenzia la proiezione della richiesta e la disponibilità di posti letto in Italia da parte di studenti fuori sede.



(Fonte: Orizzontescuola.it)

Costi

Le voci più significative di costo indicate nel PEF sono le seguenti:

Concessione: è stato previsto un canone annuale di concessione trentennale verso il Comune di Montesilvano per l'importo di euro 6.000,00.

Energia elettrica/riscaldamento: il costo da sostenere per l'energia elettrica complessiva è di difficile previsione, non tanto per il quantitativo di kWh stimati ma per le continue fluttuazioni di prezzo che si sono succedute negli ultimi anni.

Per questo motivo è stato utilizzato prudenzialmente un costo dell'energia elettrica pari 0,20 €/kWh, ben al di sopra delle attuali tariffe.

Personale dipendente: sono stati applicati gli importi dei CCNL vigenti per ogni posizione, applicando un incremento annuo forfettario del 3%.

E' stato previsto n. 01 impiegato amministrativo per ogni struttura, mentre per la RA è prevista la presenza di n. 05 OSS che svolgeranno turni a copertura delle 24 ore.

Separatamente è stato previsto il costo per la formazione continua del personale. Non si tratta di retribuzioni, ma sono costi a carico della società che nel bilancio civilistico sono classificati nei costi per servizi. Anche questa voce si incrementa nel corso degli anni.

	RA	Poliambulatorio	Studentato	Totale	Costo lordo medio annuo unitario
Impiegati amministrativi	1	1	1	3	33.307,00
OSS	5	-	-	5	29.800,00
Totale	6	1	1	8	

Manutenzioni: sono state considerate spese fisse di manutenzione a partire dall'esercizio 2028, primo anno a regime delle strutture.

Assicurazioni: comprendono le assicurazioni per eventi che coinvolgono sia le strutture che eventuali danni alle persone. Anche in questo caso sono stati previsti incrementi annuali.

Vitto: il costo è previsto nella RA e nello Studentato, ed è stato assunto pari ad euro 9,00 al giorno a persona. Il servizio sarà svolto esternamente da una società specializzata nel settore catering. Anche per il vitto è stato previsto un incremento annuo dei costi.

Pulizie: i costi per pulizie – impresa esterna - sono stati stimati sulla base dei metri quadri delle tre strutture e delle esigenze degli occupanti. E' stato assunto un costo base di euro 20/h ed una spesa di euro 60/mese per materiale di pulizia. Sono state previste, nel costo totale, anche opere di sanificazione periodica degli ambienti e pulizie straordinarie. Previsto un incremento annuale.

Ammortamenti: sono previste aliquote di ammortamento diverse per ogni struttura, poiché le immobilizzazioni della RA e del Poliambulatorio sono comprese nel gruppo XXI della tabella allegata al decreto del Ministero delle Finanze del 31 dicembre 1988, mentre le immobilizzazioni dello Studentato rientrano nel gruppo XIX.

Per il primo anno di entrata in funzione dei beni le aliquote sono ridotte del 50%.

	RA	Poliambulatorio	Studentato	Totale ammortamenti
Immobili	3%	3%	3%	
Impianti generici	3%	3%	8%	
Impianti specifici RA	3%	3%	12%	
Arredi	10%	10%	10%	
Amm.to 1 anno	18.891,00	9.399,00	68.322,00	96.612,00
Amm.to a regime	37.784,00	18.800,00	136.642,00	193.226,00

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate diversamente: i costi di costituzione in 5 anni mentre i costi di progettazione tecnico-economica per tutta la durata della concessione (30 anni).

Fiscalità

Le imposte sul reddito d'esercizio e l'imposta sul valore aggiunto sono state calcolate sulla base della normativa attualmente vigente, assumendo l'aliquota IRES nella misura del 24% e quella relativa all'IRAP pari al 4,82%, in base a quanto previsto dalla Regione Abruzzo.

Ipotesi finanziarie

I tassi di interesse applicati sono i seguenti:

- Tasso di interesse passivo sul finanziamento bancario a M/L termine: 5,37% nominale annuo ottenuto applicando all'IRS 10 anni (pari a 2,87%) uno spread pari al 2,50 che appare congruo per un investimento caratterizzato da un profilo di rischio non eccessivamente elevato;

Struttura finanziaria

La struttura finanziaria proposta è strettamente connessa all'articolazione temporale prescelta degli investimenti, caratterizzata dalla concentrazione degli interventi nel corso del primo anno e del secondo anno di progettazione e costruzione. Di seguito viene illustrata sinteticamente la struttura finanziaria dell'intervento,

Struttura del capitale

Per la copertura del fabbisogno finanziario generato dall'investimento è stata prevista un'immissione di risorse sotto forma di finanziamento da parte dei soci per circa 2.500.000,00 ed un finanziamento bancario a medio-lungo termine per la copertura dei costi di investimento dello Studentato fino ad un massimo di € 1.500.000,00 al tasso di interesse annuo del 5,37% da erogarsi in maniera coerente con l'evoluzione dei costi di realizzazione del progetto (progettazione, fornitura ed esecuzione). La durata complessiva del finanziamento è di 12 anni, e l'inizio dell'ammortamento del finanziamento coincide con l'entrata in funzione dell'attività prevista per il 01/01/2028.

E' previsto anche un aumento di capitale sociale nel primo periodo per far fronte alle prime spese degli esercizi 2026 e 2027, nei quali non si realizzeranno incassi ma si sosterranno spese generali per la realizzazione delle opere.

L'impostazione adottata potrà essere successivamente suscettibile di modifiche con riguardo, in particolare, all'entità, ai tempi dei versamenti in sede di effettiva strutturazione finanziaria dell'iniziativa.

Gli importi in questione potranno variare a seconda delle esigenze contingenti connesse alla realizzazione dell'intervento, all'andamento della gestione operativa, alla capacità di autofinanziamento del progetto, e così via.

4- IL PIANO ECONOMICO- FINANZIARIO

Tutti i dati numerici sono stati ripartiti per i tre progetti, e poi riuniti nel quadro sinottico complessivo che viene riportato di seguito.

Il primo esercizio a regime è il 2028.

Dal 1° anno a regime (2028) i costi subiscono variazioni dovute ad es. a rinnovi dei CCNL, variazioni di prezzo dell'energia e/o delle materie, ecc. che comunque produrranno una contropartita di uguale importanza sui ricavi.

In questa sezione vengono descritti i movimenti dal 2026 (anno di inizio del progetto) al 2030.

Negli allegati sono riportati:

- i piani del progetto complessivo per 10 anni dal primo esercizio a regime (2028)
- i singoli piani dal 2026 al 2030 con relative tabelle e grafici

4.1- I COSTI DI INVESTIMENTO

Investimenti materiali.

Poiché il dettaglio degli investimenti è illustrato nella relazione tecnica predisposta, ci si occuperà di analizzare i tempi e le modalità di realizzazione finanziaria degli stessi.

La società proponente finanzia gli investimenti con due modalità differenti: capitale proprio e mutuo bancario.

Pertanto:

Investimento	RA	Poliambulatorio	Studentato	TOTALE
Lavori edili	744.543	319.895	1.155.741	2.220.178
Impianti	372.687	230.707	943.955	1.547.349
Arredi	42.665	22.818	120.570	186.053
TOTALE	1.159.895	573.420	2.220.266	3.953.581

Finanziamento dell'investimento	RA
Capitale proprio	2.500.000
Finanziamento bancario	1.500.000

Di seguito gli investimenti previsti con le tempistiche e le quote di ammortamento

Descrizione	Importo	Data acquisto	Anno inv.	% ammort.	1° quota	Amm. 2028	Amm. 2029	Amm. 2030
IMMATERIALI	9.100,00	01/01/2026	2026	20,00%	100%	1.820	1.820	1.820
SPESE PROGETTO	108.658,00	31/12/2027	2027	3,00%	100%	3.260	3.260	3.260
OPERE EDILI 1 SAL RA	400.000,00	31/12/2026	2026	3,00%	50%	6.000	12.000	12.000
OPERE EDILI 1 SAL POLI	200.698,00	31/12/2026	2026	3,00%	50%	3.010	6.021	6.021
OPERE EDILI 1 SAL STUD	570.000,00	31/12/2026	2026	3,00%	50%	8.550	17.100	17.100
OPERE EDILI 2 SAL RA	344.543,00	30/06/2027	2027	3,00%	50%	5.168	10.336	10.336
IMPIANTI 1 SAL RA	55.457,00	30/06/2027	2027	3,00%	50%	832	1.664	1.664
OPERE EDILI 2 SAL POLI	119.198,00	30/06/2027	2027	3,00%	50%	1.788	3.576	3.576
IMPIANTI 1 SAL POLI	81.498,00	30/06/2027	2027	3,00%	50%	1.222	2.445	2.445
OPERE EDILI 2 SAL STUD	585.741,00	30/06/2027	2027	3,00%	50%	8.786	17.572	17.572
IMPIANTI GENERICI ST	584.026,00	30/09/2027	2027	8,00%	50%	23.361	46.722	46.722
IMPIANTI SPECIFICI ST	359.929,00	30/09/2027	2027	12,00%	50%	21.596	43.191	43.191
ARREDI STU	120.570,00	30/09/2027	2027	10,00%	50%	6.029	12.057	12.057
IMPIANTI 2 SAL RA	317.230,00	31/12/2027	2027	3,00%	50%	4.758	9.517	9.517
ARREDI RA	42.665,00	31/12/2027	2027	10,00%	50%	2.133	4.267	4.267
IMPIANTI 2 SAL POLI	149.208,00	31/12/2027	2027	3,00%	50%	2.238	4.476	4.476
ARREDI POLI	22.818,00	31/12/2027	2027	10,00%	50%	1.141	2.282	2.282
TOTALI	4.071.339,00					101.692,00	198.306,00	198.306,00

Per completare l'investimento la società provvederà ad accendere un finanziamento bancario, del quale si riporta di seguito la tabella di ammortamento:

Finanziamento bancario per investimento – euro 1.500.000,00

Anno	Importo rata	Quota capitale	Quota interessi	Capitale residuo
2028	169.840,92	91.521,71	78.319,21	1.408.478,29
2029	169.840,92	€ 96.559,21	73.281,71	1.311.919,08
2030	169.840,92	101.873,98	67.966,94	1.210.045,10
2031	169.840,92	107.481,29	62.359,63	1.102.563,81
2032	169.840,92	112.892,04	56.948,88	989.671,77
2033	169.840,92	119.638,80	50.202,12	870.032,97
2034	169.840,92	133.171,47	36.669,45	736.861,50
2035	169.840,92	140.501,45	29.339,47	596.360,05
2036	169.840,92	148.234,87	21.606,05	448.125,18
2037	169.840,92	156.393,96	13.446,96	291.731,22
2038	169.840,92	165.002,13	4.838,79	126.729,09

La restituzione del finanziamento soci avverrà negli esercizi che permetteranno una adeguata generazione di liquidità.

4.2- I COSTI OPERATIVI

Costi operativi

I costi operativi di gestione, nell'esercizio a regime (2028), sono rappresentati come segue.

A) struttura RA esistente

La RA ha una capienza massima di n. 19 ospiti permanenti, alla quale si affianca una presenza di n. 5 ospiti diurni.

I calcoli sono stati sviluppati prevedendo prudenzialmente una occupazione di 18 ospiti fissi e 4 giornalieri.

Costi del personale. Sono previsti: 1 responsabile amministrativo, n. 3 operatori socio-sanitari per ogni turno 6-14 e 14-22 e 2 operatori per il turno notturno. I costi sono stati previsti applicando il CCNL di settore e prevedendo un incremento annuo del costo del personale pari al 2%.

Costi per il vitto. Sono rappresentati dal costo del servizio catering che utilizzerà la struttura. Sono calcolati secondo il parametro medio di spesa di euro 9,00 / giorno / ospite (ANAC). I costi aumentano annualmente del 3%.

Costi per utenze. Sono calcolati i costi per energia elettrica e riscaldamento in ragione dei metri quadri della struttura e delle attrezzature ed impianti installati.

Per il riscaldamento è stato calcolato un consumo annuo di circa 53.280 kWh ad un costo medio di € 0,11/kWh per un totale di euro 5.860,00, mentre per i consumi di energia è stato previsto un costo medio di € 0,20/kWh per una stima di circa 22.200 kWh/anno, che somma un totale di € 4.400,00/anno. I costi aumentano del 3% su base annua

Per quanto riguarda i consumi di acqua ed i relativi costi, calcolando un consumo medio di 120 L per gli ospiti residenti e 40 L per gli ospiti diurni e applicando le tariffe attualmente vigenti (quota variabile e quota fissa) si ottiene un consumo di circa 900 mc/anno con un costo totale annuo di circa euro 2.000,00.

Costi per manutenzioni. Rappresentano una voce minima di spesa in quanto la struttura è di nuova realizzazione.

Materiali di consumo-Prodotti per pulizia ed igiene, sono stati calcolati forfettariamente in euro 450,00/mese.

Pulizie. Il servizio di pulizia è esternalizzato, e, sulla base dei prezzi normalmente praticati, si ipotizza un costo annuo di euro 15.600,00 che garantisce un servizio di routine per 6 giorni settimanali. A ciò andranno aggiunti eventuali costi straordinari per sanificazioni, pulizie profonde, trattamento pavimenti.

Anche i costi per pulizie prevedono un aumento annuale.

Internet e telefonia. Costituiscono una voce di costo fissa che si stima in euro 1.500,00/anno.

Smaltimento rifiuti. La tassa costituisce voce di costo fissa pari ad euro 4.590,00/anno.

Godimento beni da terzi: è stato previsto un canone di concessione annuo da devolvere al Comune di Montesilvano di euro 6.000,00.

Lavanderia esterna. Il costo si basa su una stima di 6-8 kg di biancheria per ospite, oltre a set letti/asciugamani con 2 passaggi settimanali, e sviluppa un totale di circa euro 10.200,00/anno

Assicurazioni. Sono comprese le assicurazioni per RC, incendio, infortuni e presumibilmente il costo totale è di euro 4.000,00/anno.

Consulenze. Nella voce sono comprese tutte le consulenze di professionisti e tecnici esterni, quali Consulente del lavoro, Commercialista, Consulente per la sicurezza, ecc. e si stimano pari a circa 2.000,00 euro/anno. Il costo del medico è un costo variabile in quanto sarà chiamato per specifiche esigenze e comunque è un costo che sarà sostenuto direttamente dagli ospiti.

Attività ricreative. Le attività ricreative comprendono materiali, uscite accompagnate, laboratori, e le relative spese possono ammontare a circa euro 3.000,00/anno.

Formazione continua del personale. Spesa prevista in base al numero di dipendenti euro 2.000,00/anno.

Imprevisti. Voce calcolata forfettariamente in euro 2.000,00/anno.

B) Studentato

Lo studentato ha una capienza massima di n. 57 ospiti, alloggiati in n. 37 camere singole e n. 10 camere doppie.

Costi del personale necessario per la gestione della struttura. Stante la natura indipendente della struttura è previsto n. 1 addetto che svolgerà le attività amministrative. I costi per le pulizie sono previsti in affidamento a terzi. I costi sono stati previsti applicando il CCNL di settore e prevedendo un incremento annuo del costo del personale.

Costi per vitto. Sono costi variabili, in quanto gli studenti possono richiedere il servizio mensa o meno, e possono anche provvedere a cucinare i pasti personalmente. Nel caso di richiesta pasti il servizio è erogato a mezzo catering. Si è ipotizzata una richiesta del 40% degli occupanti al giorno, ad un costo pari a quello indicato per la RA. I costi aumentano del 3% ogni anno.

Costi per utenze. I costi per energia elettrica, riscaldamento ed acqua sono sostenuti direttamente dagli studenti, in quanto in ogni stanza sono presenti contatori per i consumi al fine di calcolare il riaddebito mensile della quota. Pertanto i costi per le utenze si riferiscono ai consumi generali della struttura.

Per il riscaldamento delle parti comuni è stato calcolato un consumo annuo di circa 24.600 kWh ad un costo medio di € 0,11/kWh per un totale di euro 3.900,00.

Per i consumi di energia è stato previsto un costo medio di € 0,20/kWh per una stima di circa 33.600 kWh/anno (luci spesso accese, molte apparecchiature, uso intensivo sala studio e biblioteca), che somma un totale (compresi i costi di riscaldamento) di € 9.360,00/anno. I costi aumentano del 3% ogni anno.

Costi per manutenzioni. Rappresentano una voce minima di spesa in quanto la struttura è di nuova realizzazione.

Materiali di consumo. Sono stati calcolati forfettariamente in euro 200,00/mese.

Pulizie. Il servizio di pulizia delle camere è affidato agli studenti, mentre il servizio di pulizia delle parti comuni è affidato a terzi. Sulla base dei prezzi normalmente praticati (€ 18-22/h), si ipotizza un costo medio annuo di euro 23.400,00 che garantisce un servizio di base per 6 giorni settimanali. A ciò andranno aggiunti eventuali costi straordinari per sanificazioni o pulizie profonde.

Internet e telefonia. Poiché la rete deve sostenere streaming, lezioni on line, download simultanei in ora di punta, sarà necessario dotarsi di una struttura adeguata. La voce di costo fisso si stima in circa euro 1.500,00/anno che devono comprendere una linea FTTH 2,5 Gps con assistenza H24, una doppia linea per failover, un IP statico, 3 linee telefoniche, monitoraggio e gestione remota, assistenza tecnica prioritaria.

Smaltimento rifiuti. La tassa costituisce voce di costo fissa pari ad euro 5.400,00/anno.

Assicurazioni. Sono comprese le assicurazioni per RC, incendio, infortuni e presumibilmente il costo totale è di euro 4.000,00/anno.

Consulenze. Nella voce sono comprese tutte le consulenze di professionisti e tecnici esterni, quali Consulente del lavoro, Commercialista, Consulente per la sicurezza, ecc. e si stimano pari a circa 2.000,00 euro/anno.

Imprevisti. Voce calcolata forfettariamente in euro 6.000,00/anno.

C) Poli-ambulatorio

La struttura prevede n. 6 locali da adibire ad ambulatori, un'infermeria, una sala prelievi.

Costi del personale. E' previsto n. 1 addetto per il servizio reception. I costi sono stati previsti applicando il CCNL di settore e prevedendo un incremento annuo del costo del personale pari al 3%.

Costi per utenze. Sono calcolati i costi per energia elettrica e riscaldamento in ragione dei metri quadri della struttura e delle attrezzature ed impianti installati.

Per il riscaldamento è stato calcolato un consumo annuo di circa 10.000 kWh ad un costo medio di € 0,11/kWh per un totale di euro 1.100,00, mentre per i consumi di energia è stato previsto un costo medio di € 0,20/kWh per una stima di circa 30.000 kWh/anno, che somma un totale di circa € 6.000,00/anno. I costi aumentano del 2% ogni anno.

Costi per manutenzioni. Rappresentano una voce minima di spesa in quanto la struttura è di nuova realizzazione.

Materiali di consumo, sono stati calcolati forfettariamente in euro 50,00/mese.

Pulizie. Il servizio di pulizia è esternalizzato, e, sulla base dei prezzi normalmente praticati, si ipotizza un costo annuo di circa euro 6.000,00 che garantisce un servizio di routine per 6 giorni settimanali. A ciò andranno aggiunti eventuali costi straordinari per sanificazioni, pulizie profonde, trattamento pavimenti.

Internet e telefonia. Costituiscono una voce di costo fissa che si stima in euro 600,00/anno.

Smaltimento rifiuti. La tassa costituisce voce di costo fissa pari ad euro 1.650,00/anno.

Assicurazioni. Sono comprese le assicurazioni per RC, incendio, infortuni e presumibilmente il costo totale è di euro 2.000,00/anno.

Consulenze. Nella voce sono comprese tutte le consulenze di professionisti e tecnici esterni, quali Consulente del lavoro, Commercialista, Consulente per la sicurezza, ecc. e si stimano pari a circa 2.000,00 euro/anno.

Imprevisti. Voce calcolata forfettariamente in euro 1.200,00/anno.

Riassunto dei costi operativi **totali**:

COSTI TOTALI	2026	2027	2028	2029	2030
PER IL PERSONALE					
Salari e stipendi			184.600	188.292	192.058
Oneri sociali			49.842	50.839	51.856
Trattamento fine rapporto			11.928	12.167	12.410
Inail e altri costi			2.556	2.607	2.659
PER SERVIZI					
Costi amministrativi	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Consulenze	2.000	2.000	6.000	6.000	6.000
Spese di manutenzione	0	0	4.800	5.400	5.400
Assicurazioni	0	0	10.000	10.000	10.000
Utenze	0	0	27.480	28.428	29.424
Vitto (catering)	0	0	133.752	135.090	137.790
Formazione del personale	0	0	4.000	4.000	4.000
PER GODIMENTO BENI DI TERZI					
Canoni di locazione	5.000	6.000	6.000	6.000	6.000
ONERI DIVERSI DI GESTIONE					
Spese di pulizia	0	0	45.000	45.450	45.905
Servizi bancari	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Materiali di consumo	0	0	8.400	8.640	8.880
Cancelleria	900	900	1.500	1.500	1.500
Smaltimento rifiuti	0	0	0	0	0
Commissioni bancarie	0	0	0	0	0
Oneri vari di gestione	3.000	3.000	10.200	10.200	10.200
Attività ricreative	0	0	3.000	3.000	3.000
Internet/Telefonia	0	0	3.600	3.600	3.780
TARI	0	0	11.640	11.640	11.640
Lavanderia esterna	0	0	10.200	10.302	10.405
IMPOSTE	0	0	25.177	25.177	22.085
TOTALE FLUSSI IN USCITA	14.400	15.400	563.175	571.832	578.492

4.3- GLI ONERI FINANZIARI

Gli oneri finanziari si riferiscono agli interessi passivi calcolati sul prestito bancario contratto, al tasso e con la durata illustrati in precedenza.

Anno	Quota interessi
2028	78.319,21
2029	73.281,71
2030	67.966,94
2031	62.359,63
2032	56.948,88
2033	50.202,12
2034	43.617,01
2035	36.669,44
2036	29.339,47
2037	21.606,05
2038	13.446,96
2039	4.838,79

4.4- GLI AMMORTAMENTI

Applicando i coefficienti delle tabelle ministeriali vigenti gli ammortamenti inizieranno con l'entrata in funzione dei beni prevista per il 2028, come da tabella al punto 4.1.

Per il primo anno di esercizio le aliquote sono ridotte al 50%.

L'ammortamento dei beni immateriali si sviluppa in 5 annualità costanti per le spese di costituzione e segue l'ammortamento trentennale della concessione per le spese di progetto..

4.5- LE TARIFFE

Le seguenti tariffe si riferiscono al primo esercizio di attività (2028).

RA: la retta mensile è stata stabilita in euro 1.600,00 per gli ospiti mensili continuativi in stanza doppia ed euro 1.800,00 per la sistemazione in stanza singola, mentre gli ospiti giornalieri sosterranno il costo di euro 500,00/mese, indipendentemente dalle giornate di presenza.

Ai fini della verifica degli equilibri economici e finanziari i ricavi inseriti nel presente piano considerano prudenzialmente solo la retta mensile per la stanza doppia.

Studentato: la retta mensile è stabilita in euro 420,00/giorno per le camere singole ed euro 800,00 per le stanze doppie.

Poliambulatorio: il progetto prevede un canone mensile per l'affitto dei locali.

I canoni previsti sono:

N. locali	Uso locale	Canone mensile singolo	Canone annuale complessivo
3	Studi medici	€ 1.050,00	€ 37.800,00
2	Fisioterapia	€ 600,00	€ 14.400,00
1	Ecografie/RX	€ 600,00	€ 7.200,00
1	Prelievi	€ 600,00	€ 7.200,00
1	Infermeria	€ 600,00	€ 7.200,00
	TOTALE		€ 73.800,00

I ricavi generati, secondo le ipotesi in premessa, sono pari a (primo esercizio a regime 2028):

2028	OSPITE MENSILE RA	OSPITE GIORNALIERO RA	STUDI MEDICI POLIAMBULATORIO	STANZE FISIOTERAPIA	STANZE ECO-RX	STANZA PRELIEVI	INFERMERIA	CAMERA SINGOLA STUDENTATO	CAMERA DOPPIA STUDENTATO	PASTI STUDENTATO	TOTALI
GEN	28.800	2.000	3.150	1.200	600	600	600	15.120	6.400	8.208	66.678
FEB	28.800	2.000	3.150	1.200	600	600	600	15.120	6.400	8.208	66.678
MAR	28.800	2.000	3.150	1.200	600	600	600	15.120	6.400	8.208	66.678
APR	28.800	2.000	3.150	1.200	600	600	600	15.120	6.400	8.208	66.678
MAG	28.800	2.000	3.150	1.200	600	600	600	15.120	6.400	8.208	66.678
GIU	28.800	2.000	3.150	1.200	600	600	600	15.120	6.400	8.208	66.678
LUG	28.800	2.000	3.150	1.200	600	600	600	15.120	6.400	8.208	66.678
AGO	28.800	2.000	3.150	1.200	600	600	600	15.120	6.400	8.208	66.678
SET	28.800	2.000	3.150	1.200	600	600	600	15.120	6.400	8.208	66.678
OTT	28.800	2.000	3.150	1.200	600	600	600	15.120	6.400	8.208	66.678
NOV	28.800	2.000	3.150	1.200	600	600	600	15.120	6.400	8.208	66.678
DIC	28.800	2.000	3.150	1.200	600	600	600	15.120	6.400	8.208	66.678
TOTALI	345.600	24.000	37.800	14.400	7.200	7.200	7.200	181.440	76.800	98.496	800.136

4.6- IL CASH-FLOW

Elemento fondamentale per la realizzazione dell'operazione è la determinazione dei flussi di cassa.

Una volta determinati i costi della gestione ed i ricavi risulta facile l'identificazione delle risorse monetarie a disposizione della gestione istante per istante.

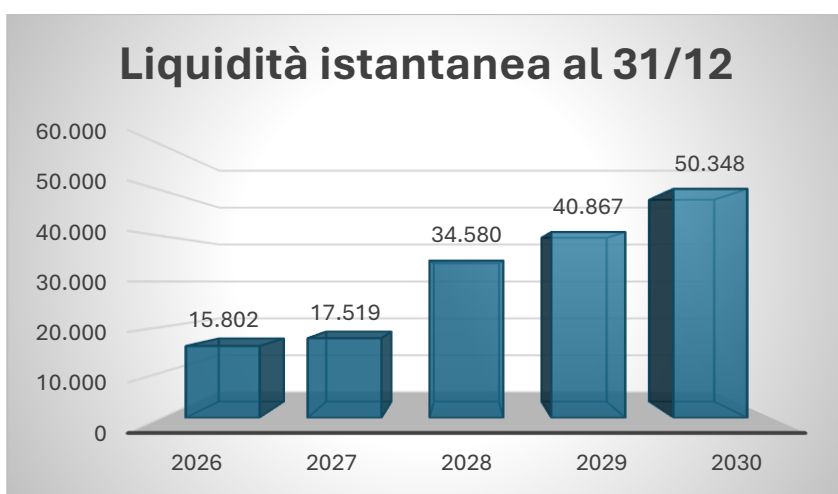
Si evidenzia subito che già nel primo anno operative (2028), così come anche nei successivi anni di gestione, il rapporto tra entrate e uscite finanziarie risulta maggiore di zero; infatti, il cash-flow assume, sin dal primo anno di gestione operativa, valori positivi.

CASH FLOW TOTALE COSTI						
	2026	2027	2028	2029	2030	TOTALI
GEN	0	500	53.136	53.808	54.555	
FEB	0	500	53.736	54.408	55.185	
MAR	2.000	2.000	62.136	62.808	63.554	
APR	500	500	53.736	54.408	55.184	
MAG	500	500	53.136	53.808	54.554	
GIU	3.400	3.400	59.236	85.085	82.769	
LUG	500	500	53.136	53.808	54.554	
AGO	500	500	53.736	54.408	55.184	
SET	2.000	2.000	62.016	62.688	63.435	
OTT	500	500	57.616	58.288	59.065	
NOV	500	500	57.016	57.688	58.435	
DIC	604.698	3.356.883	104.434	105.466	106.612	
TOTALI	615.098	3.368.283	723.075	756.669	763.086	6.226.212

Sono indicati sia i costi operativi che i costi per investimenti.

CASH FLOW SPESE GESTIONE						
	2026	2027	2028	2029	2030	TOTALI
GEN	0	500	38.983	39.654	40.402	
FEB	0	500	39.583	40.254	41.032	
MAR	2.000	2.000	47.983	48.654	49.401	
APR	500	500	39.583	40.254	41.031	
MAG	500	500	38.983	39.654	40.401	
GIU	3.400	3.400	45.083	70.931	68.616	
LUG	500	500	38.983	39.654	40.401	
AGO	500	500	39.583	40.254	41.031	
SET	2.000	2.000	47.863	48.534	49.282	
OTT	500	500	43.463	44.134	44.912	
NOV	500	500	42.863	43.534	44.282	
DIC	4.000	4.000	63.117	64.149	65.294	
TOT	14.400	15.400	526.070	559.664	566.081	1.115.534

LIQUIDITÀ Istantanea					
	2026	2027	2028	2029	2030
GEN	900	15.302	31.061	52.685	59.026
FEB	900	14.802	44.002	70.190	76.555
MAR	-1.100	12.802	48.544	79.296	85.715
APR	-1.600	12.302	61.485	96.801	103.245
MAG	-2.100	11.802	75.027	114.906	121.404
GIU	594.500	1.828.402	82.469	101.734	111.349
LUG	594.000	1.827.902	96.010	119.839	129.509
AGO	593.500	1.827.402	108.952	137.345	147.039
SET	591.500	1.825.402	113.613	146.570	156.318
OTT	591.000	1.824.902	122.675	160.195	169.967
NOV	590.500	1.824.402	132.336	174.420	184.246
DIC	15.802	17.519	34.580	40.867	50.348



FLUSSI DI CASSA IN ENTRATA					
	2026	2027	2028	2029	2030
GEN	900	0	66.678	71.913	72.714
FEB	0	0	66.678	71.913	72.714
MAR	0	0	66.678	71.913	72.714
APR	0	0	66.678	71.913	72.714
MAG	0	0	66.678	71.913	72.714
GIU	0	0	66.678	71.913	72.714
LUG	0	0	66.678	71.913	72.714
AGO	0	0	66.678	71.913	72.714
SET	0	0	66.678	71.913	72.714
OTT	0	0	66.678	71.913	72.714
NOV	0	0	66.678	71.913	72.714
DIC	30.000	1.550.000	66.678	71.913	72.714
TOT	30.900	1.550.000	800.136	862.956	872.568

FLUSSI DI CASSA IN USCITA					
	2026	2027	2028	2029	2030
GEN	0	500	53.136	53.808	54.555
FEB	0	500	53.736	54.408	55.185
MAR	2.000	2.000	62.136	62.808	63.554
APR	500	500	53.736	54.408	55.184
MAG	500	500	53.136	53.808	54.554
GIU	3.400	3.400	59.236	85.085	82.769
LUG	500	500	53.136	53.808	54.554
AGO	500	500	53.736	54.408	55.184
SET	2.000	2.000	62.016	62.688	63.435
OTT	500	500	57.616	58.288	59.065
NOV	500	500	57.016	57.688	58.435
DIC	604.698	3.356.883	164.434	205.466	206.612
TOT	615.098	3.368.283	783.075	856.669	863.086

4.7- IL CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO A RICAVI NETTI E MARGINE DI CONTRIBUZIONE

	2026	2027	2028	2029	2030
RICAVI DI VENDITA	0	0	800.136	862.956	872.568
COSTI COMMERCIALI VARIABILI	0	0	0	0	0
RICAVI NETTI	0	0	800.136	862.956	872.568
TOTALE CONSUMI	0	0	0	0	0
COSTO VARIABILE INDUSTRIALE DEL PRODOTTO	0	0	0	0	0
COSTO VARIABILE INDUSTRIALE DEL VENDUTO	0	0	0	0	0
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	0	0	800.136	862.956	872.568
TOTALE COSTI FISSI	14.400	15.400	639.690	744.960	754.712
Costo del lavoro fisso	0	0	248.926	253.905	258.983
Costi fissi di produzione	9.000	10.000	194.032	196.918	200.614
Spese generali e amministrative	5.400	5.400	95.040	95.832	96.810
Costi commerciali fissi					
Ammortamenti	0	0	101.692	198.306	198.306
REDDITO OPERATIVO GESTIONE CARATTERISTICA	-14.400	-15.400	160.446	117.996	117.856
SALDO DELLA GESTIONE COMPLEMENTARE	0	0	0	0	0
REDDITO OPERATIVO AZIENDALE	-14.400	-15.400	160.446	117.996	117.856
SALDO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	0	0	-78.319	-73.282	-67.967
REDDITO DI COMPETENZA	-14.400	-15.400	82.127	44.714	49.889
SALDO DELLA GESTIONE STRAORDINARIA	0	0	0	0	0
REDDITO ANTE IMPOSTE	-14.400	-15.400	82.127	44.714	49.889
GESTIONE FISCALE	0	0	25.177	22.085	23.727
REDDITO NETTO	-14.400	-15.400	56.950	22.629	26.162

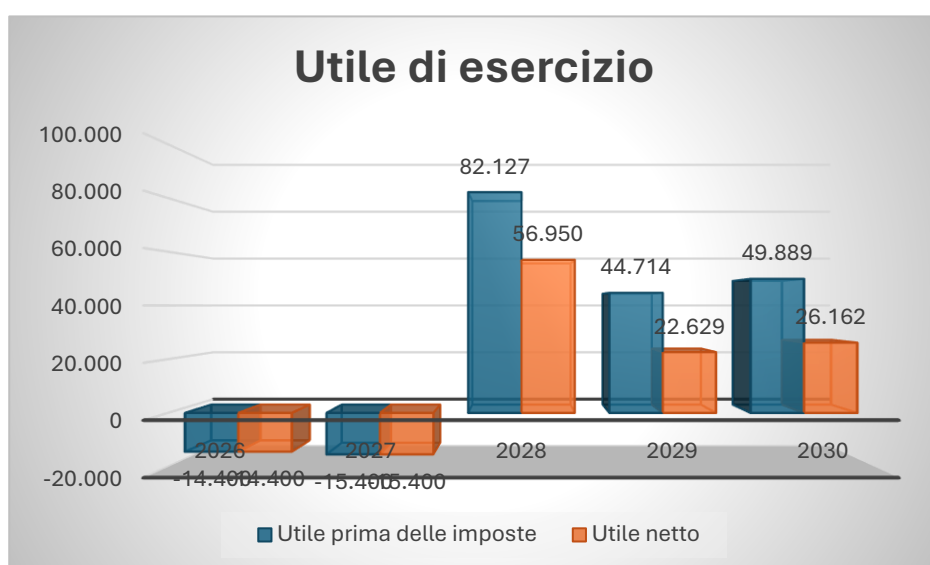
Commento

Gli esercizi 2026 e 2027 presentano perdite di esercizio in quanto non sono presenti ricavi ma unicamente costi di gestione ordinaria, afferenti il periodo di realizzazione del Progetto. Le perdite sono coperte dai versamenti a Capitale sociale dei soci.

La flessione del reddito netto dell'esercizio 2029 rispetto all'esercizio 2028 è dovuta al calcolo degli ammortamenti, che per l'esercizio 2028 sono calcolati al 50% mentre per l'esercizio 2029 e per i seguenti sono calcolati al 100%.

Come si può facilmente evincere dalla sua lettura, il conto economico mostra risultati positivi per quanto riguarda l'utile di gestione.

4.8- VERIFICA DEGLI EQUILIBRI ECONOMICI



L'EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization). Rappresenta semplicemente l'utile prima degli interessi passivi, imposte e ammortamenti su beni materiali e immateriali. I valori ottenuti possono essere così valutati:

Anno	2028	2029	2030
EBITDA	13,19%	19,67%	20,65%

Il **M.O.L.** è il margine operativo lordo, ovvero il risultato operativo ante ammortamenti; viene rapportato al valore dei ricavi per valutare la redditività delle vendite in termini di ritorno operativo e di autofinanziamento allo stesso tempo. Il M.O.L. incorpora di fatto il livello di autofinanziamento (liquidità) prodotto prima di eventuali oneri e proventi straordinari, oneri finanziari ed imposte. È uno dei più importanti indici che viene valutato dagli analisti finanziari.

Anno	2028	2029	2030
MOL - Margine operativo lordo	32,76%	36,65%	36,23%

Redditività della gestione caratteristica. Per ottenere tale indice è necessario rifarsi al conto economico riclassificato a ricavi netti e costo del venduto e allo stato patrimoniale riclassificato per pertinenza gestionale.

L'indice che rappresenta, dunque, la redditività della gestione caratteristica è il **ROI** ottenuto dal rapporto tra il reddito operativo ed il corrispondente capitale investito nella gestione caratteristica.

Anno	2028	2029	2030
ROI - Return on investment	3,97%	3,02%	3,17%

Break Even Point - BEP. Indica qual è il fatturato minimo per raggiungere il punto di pareggio della gestione operativa e cioè per coprire i costi variabili ed i costi fissi. E' un dato interessante in quanto scarsamente intuitivo e dipendente da calcoli piuttosto complessi. Attraverso tale dato l'imprenditore riesce a capire, dati i margini di ricavo che riesce ad ottenere sul prodotto e dati gli investimenti necessari ad avviare l'azienda, qual è il fatturato minimo per poter arrivare al punto di pareggio operativo. Si tenga conto che, in caso di pareggio non ci saranno risorse per remunerare il capitale di rischio e di debito.

Anno	2028	2029	2030
BEP - Break Even Point	639.690,00	744.960,04	754.712,13

4.9- LO STATO PATRIMONIALE

RICLASSIFICAZIONE S.P. PER CRITERIO DI LIQUIDITA' ESIGIBILITA'

IMPIEGHI	2026	2027	2028	2029	2030
Cassa/Banche	15.802	17.519	34.580	40.867	50.348
Crediti verso clienti	0	0	0	0	0
Crediti commerciali verso controllate/collegate	0	0	0	0	0
Scorte	0	0	0	0	0
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	15.802	17.519	34.580	40.867	50.348
Immobilizzazioni tecniche	600.698	3.953.581	3.953.581	3.953.581	3.953.581
(F.do amm.to immobilizzazioni tecniche)	0	0	96.612	289.838	483.064
Immobilizzazioni immateriali	9.100	117.758	117.758	117.758	117.758
(F.do amm.to immobilizzazioni immateriali)	0	0	5.080	10.160	15.240
Immobilizzazioni finanziarie nette	0	0	0	0	0
TOTALE ATTIVITA' FISSE NETTE	609.798	4.071.339	3.969.647	3.771.341	3.573.035
CAPITALE INVESTITO	625.600	4.088.858	4.004.227	3.812.208	3.623.383
FONTI					
Debiti verso banche entro i 12 mesi	0	118.686	88.900	91.123	80.938
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	0	118.686	88.900	91.123	80.938
Mutui e obbligazioni rimborsabili oltre i 12 mesi	600.000	3.909.972	3.786.249	3.557.211	3.340.000
Fondo TFR	0	0	11.928	24.095	36.504
Fondo imposte					
TOTALE PASSIVITA' A MEDIO LUNGO TERMINE	600.000	3.909.972	3.798.177	3.581.306	3.376.504
Capitale sociale	40.000	90.000	90.000	90.000	90.000
Riserve	0	0	0	2.847	3.979
Utili/perdite esercizi precedenti	0	-14.400	-29.800	24.302	45.800
Utili/perdite d'esercizio	-14.400	-15.400	56.950	22.629	26.162
TOTALE PATRIMONIO NETTO	25.600	60.200	117.150	139.779	165.941
TOTALE FONTI FINANZIAMENTO	625.600	4.088.858	4.004.227	3.812.208	3.623.383

4.10- EFFETTI PATRIMONIALI E FINANZIARI

	2028	2029	2030
Indice di copertura delle immobilizzazioni	2,95%	3,71%	4,64%
Quoziente di indebitamento	97,07%	96,33%	95,42%
Costo medio debiti finanziari	1,98%	1,95%	1,92%
Capacità copertura debiti finanziari	1,33%	1,60%	1,60%

Indice di copertura delle immobilizzazioni: L'indice di copertura delle immobilizzazioni è un indicatore di solidità patrimoniale che misura la capacità di un'azienda di finanziare i propri investimenti a lungo termine (immobilizzazioni) con fonti di finanziamento stabili (capitale proprio e debiti a medio/lungo termine). Si calcola come il rapporto tra fonti durevoli (Patrimonio Netto + Debiti a lungo termine) e attività immobilizzate, con un valore ideale superiore a 1

Quoziente di indebitamento: Il quoziente di indebitamento (o rapporto di indebitamento, noto anche come Debt to Equity Ratio e D/E ratio) è un indice finanziario che misura la proporzione tra il debito totale di un'azienda e il suo patrimonio netto (capitale proprio), indicando quanto l'impresa si affida a finanziamenti esterni rispetto alle proprie risorse. Si calcola dividendo il totale delle passività per il patrimonio netto (Totale Passività / Patrimonio Netto) e fornisce indicazioni sulla solidità finanziaria: il trend è in diminuzione costante.

Costo medio debiti finanziari: Il costo medio dei debiti finanziari (R_d) è il tasso di interesse effettivo medio ponderato che un'azienda paga per i suoi finanziamenti (prestiti, obbligazioni, mutui), calcolato come media dei costi specifici, stimato tramite la formula $\text{Interessi totali pagati} / \text{Debito totale}$.

Capacità copertura debiti finanziari: La capacità di copertura dei debiti finanziari si misura principalmente tramite il DSCR (Debt Service Coverage Ratio), un indicatore fondamentale che confronta il flusso di cassa operativo (generato dall'azienda) con il servizio del debito (capitale + interessi da rimborsare). Un $\text{DSCR} > 1$ indica che l'azienda genera abbastanza cassa per pagare i debiti, mentre un $\text{DSCR} < 1$ segnala difficoltà finanziarie e rischio di insolvenza,

5- CONSIDERAZIONI FINALI SULL'ANALISI DI BILANCIO

La fattibilità dell'intervento in esame, alla luce di quanto precedentemente esposto, risulta essere molto positiva, sia sotto il profilo economico, con un rendimento del capitale proprio da giudicare discretamente, e comunque superiore a forme di investimento alternative, sia sotto il profilo finanziario, con una situazione ancora migliore, caratterizzata da un buon equilibrio tra fonti di finanziamento a breve e a medio e lungo termine, e da una buona solvibilità finanziaria che garantisce mezzi liquidi da reinvestire nella gestione economica.

Dott. Gianmarco Marsili

Commercialista – Revisore legale

Domus Harmonia Srl

Il legale rappresentante



Firmato digitalmente da:

Tozzo Francesco

Firmato il 31/01/2026 13:14

Seriale Certificato: 5362668

Valido dal 09/01/2026 al 09/01/2029

InfoCamere Qualified Electronic
Signature CA

6- ALLEGATI AL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Gli allegati prendono in considerazione gli esercizi dal 2028 (primo esercizio a regime) fino al 2038.

STATO PATRIMONIALE PREVISIONALE – PROGETTO COMPLESSIVO

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Banca/cassa	34.580	40.867	50.348	53.873	58.721	64.006	73.607	84.648	97.346	111.948	128.740
Crediti esigibili nell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Investimenti netti	3.969.647	3.771.341	3.573.035	3.374.729	3.176.423	2.978.117	2.779.811	2.581.505	2.383.199	2.192.091	2.036.977
Investimenti materiali	3.953.581	3.953.581	3.953.581	3.953.581	3.953.581	3.953.581	3.953.581	3.953.581	3.953.581	3.953.581	3.953.581
Investimenti immateriali	117.758	117.758	117.758	117.758	117.758	117.758	117.758	117.758	117.758	117.758	117.758
F.do amm.to inv materiali	96.612	289.838	483.064	676.290	869.516	1.062.742	1.255.968	1.449.194	1.642.420	1.828.448	1.978.482
F.do amm.to inv immateriali	5.080	10.160	15.240	20.320	25.400	30.480	35.560	40.640	45.720	50.800	55.880
TOTALE ATTIVO	4.004.227	3.812.208	3.623.383	3.428.602	3.235.144	3.042.123	2.853.418	2.666.153	2.480.544	2.304.039	2.165.716

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Debiti correnti	88.900	91.123	80.938	74.929	76.970	81.245	83.587	86.006	88.507	93.377	106.708
Debiti Forn./Personale/VV.	63.723	69.038	57.211	57.783	58.361	58.945	59.534	60.129	60.731	61.338	61.951
Debito v/Erario	25.177	22.085	23.727	17.145	18.609	22.300	24.053	25.877	27.777	32.039	44.757
Debiti m/l termine	3.798.177	3.581.306	3.376.504	3.154.770	2.924.465	2.686.256	2.452.524	2.218.628	1.984.803	1.751.317	1.523.145
Fondo TFR	11.928	24.095	36.504	48.914	61.324	73.734	86.144	98.554	110.964	123.374	135.784
Finanziamenti m/l termine	3.786.249	3.557.211	3.340.000	3.105.856	2.863.141	2.612.522	2.366.380	2.120.074	1.873.839	1.627.943	1.387.361
Capitale Netto	117.150	139.779	165.941	198.903	233.709	274.622	317.307	361.519	407.234	459.345	535.864
Capitale Sociale	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
Riserva legale	-	2.847	3.979	5.287	7.134	9.139	11.541	14.132	16.920	19.912	23.364
Utile a nuovo	- 29.800	24.302	45.800	66.675	96.482	127.437	163.942	201.633	240.467	280.402	326.068
Utile Esercizio	56.950	22.629	26.162	36.941	40.093	48.047	51.823	55.754	59.847	69.030	96.431
TOTALE PASSIVO	4.004.227	3.812.208	3.623.383	3.428.602	3.235.144	3.042.123	2.853.418	2.666.154	2.480.544	2.304.038	2.165.716

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE – PROGETTO COMPLESSIVO

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Fatturato	800.136	862.956	872.568	881.294	890.107	899.008	907.998	917.078	926.249	935.511	944.866
Costi per la produzione di servizi	289.072	292.750	297.424	304.230	311.221	318.403	325.780	333.359	341.145	349.144	359.756
Costi per sevizi	188.032	190.918	194.614	200.452	206.466	212.660	219.040	225.611	232.379	239.351	248.925
Costi per godimento beni di terzi	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Oneri diversi di gestione	95.040	95.832	96.810	97.778	98.755	99.743	100.740	101.748	102.765	103.793	104.831
AMMORTAMENTI	101.692	198.306	198.306	199.046	199.046	193.226	193.226	193.226	193.226	186.027	150.035
Amm,ti materiali	96.612	193.226	193.226	193.226	193.226	193.226	193.226	193.226	193.226	186.027	150.035
Amm.ti immateriali	5.080	5.080	5.080	5.820	5.820	-	-	-	-	-	-
Costi Personale	248.926	253.905	258.983	261.572	264.188	266.830	269.498	272.193	274.915	277.664	280.441
REDDITO OPERATIVO	160.446	117.996	117.856	116.445	115.651	120.549	119.493	118.300	116.963	122.676	154.635
GESTIONE FINANZIARIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	78.319	73.282	67.967	62.359	56.949	50.202	43.617	36.669	29.339	21.606	13.447
Oneri Finanziari	78.319	73.282	67.967	62.359	56.949	50.202	43.617	36.669	29.339	21.606	13.447
Ineressi Attivi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile esercizio ante imposte	82.127	44.714	49.889	54.086	58.702	70.347	75.876	81.631	87.624	101.070	141.188
Imposte	25.177	22.085	23.727	17.145	18.609	22.300	24.053	25.877	27.777	32.039	44.757
Utile dopo Imposte	56.950	22.629	26.162	36.941	40.093	48.047	51.823	55.754	59.847	69.030	96.431

**RESIDENZA PER ANZIANI
PIANI DETTAGLIATI 2026 – 2030**

STATO PATRIMONIALE CEE (Abbreviato)					
STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2026	2027	2028	2029	2030
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0	0	0	0
Versamenti di capitale sociale effettuati nell'anno	0	0	0	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI					
I. IMMATERIALI	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
- (Ammortamenti)	0	0	0	0	0
- (Svalutazioni)	0	0	0	0	0
Valore netto immobilizzazioni immateriali	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
II. MATERIALI	400.000	1.159.895	1.159.895	1.159.895	1.159.895
- (Ammortamenti)	0	0	18.891	56.675	94.459
- (Svalutazioni)	0	0	0	0	0
Valore netto immobilizzazioni materiali	400.000	1.159.895	1.141.004	1.103.220	1.065.436
III. FINANZIARIE	0	0	0	0	0
- (Svalutazioni)	0	0	0	0	0
Valore netto immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0	0
Totale immobilizzazioni	409.100	1.168.995	1.150.104	1.112.320	1.074.536
C) Attivo circolante					
I. Rimanenze	0	0	0	0	0
II. Crediti					
Totale crediti	0	0	0	0	0
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0	0	0
- (svalutazione di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni)	0	0	0	0	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0	0	0
IV. Disponibilità liquide	10.600	20.405	23.119	32.310	30.289
Totale attivo circolante	10.600	20.405	23.119	32.310	30.289
D) Ratei e risconti attivi	0	0	0	0	0
TOTALE ATTIVO	419.700	1.189.400	1.173.223	1.144.630	1.104.825
STATO PATRIMONIALE PASSIVO					
A) Patrimonio netto					
I. Capitale	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	0	0
III. Riserva di rivalutazione	0	0	0	0	0
IV. Riserva legale	0	0	0	1.171	1.694
V. Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0	0
VI. Riserve statutarie	0	0	0	0	0
VII. Altre riserve	0	0	0	0	0
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	0	-10.300	-20.600	1.653	11.589
IX. Utile (perdita) d'esercizio	-10.300	-10.300	23.424	10.459	10.781
Totale patrimonio netto	-300	-10.600	12.824	23.283	34.063
B) Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0	0
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	0	0	8.736	17.647	26.736
D) Debiti					
- entro 12 mesi	0	0	11.663	13.700	14.026
- oltre 12 mesi	420.000	1.200.000	1.140.000	1.090.000	1.030.000
Totale debiti	420.000	1.200.000	1.151.663	1.103.700	1.044.026
E) Ratei e risconti passivi	0	0	0	0	0
TOTALE PASSIVO	419.700	1.189.400	1.173.223	1.144.630	1.104.825

CONTO ECONOMICO CEE

	2026	2027	2028	2029	2030
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	0	0	369.600	382.800	389.400
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0	369.600	382.800	389.400
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione					
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni					
5) Altri ricavi e proventi (con separata indicazione dei contributi in conto esercizio)	0	0	0	0	0
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	10.300	10.300	334.513	358.641	364.593
6) Per materie prime	0	0	0	0	0
7) Per servizi	3.000	3.000	83.520	84.731	86.583
8) Per godimento di beni di terzi	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
9) Per il personale	0	0	182.312	185.958	189.677
a) salari e stipendi	0	0	135.200	137.904	140.662
b) oneri sociali	0	0	36.504	37.234	37.979
c) trattamento di fine rapporto	0	0	8.736	8.911	9.089
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	0	0
e) altri costi	0	0	1.872	1.909	1.948
10) Ammortamento e svalutazioni	0	0	18.891	37.784	37.784
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0
b) ammortamento immobilizzazioni materiali	0	0	18.891	37.784	37.784
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0	0	0	0
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	0	0	0	0
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	0	0	0	0
12) Accantonamento per rischi	0	0	0	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0	0	0	0
14) Oneri diversi di gestione	1.300	1.300	43.790	44.168	44.549
Ratei passivi e risconti attivi	0	0	0	0	0
A-B (Differenza tra valore e costi della produzione)	-10.300	-10.300	35.087	24.159	24.807
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	0	0	0	0	0
15) Proventi da partecipazioni (con separata indicazione di quelli relativi a imprese controllate e collegate)					
16) Altri proventi finanziari	0	0	0	0	0
17) Interessi e altri oneri finanziari	0	0	0	0	0
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0
18) Rivalutazioni	0	0	0	0	0
19) Svalutazioni:	0	0	0	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0	0	0	0	0
20) Proventi	0	0	0	0	0
21) Oneri	0	0	0	0	0
A-B+/-C+/-D+/-E (risultato prima delle imposte)	-10.300	-10.300	35.087	24.159	24.807
22) Imposte sul reddito di esercizio	0	0	11.663	13.700	14.026
Utile (perdita) dell'esercizio	-10.300	-10.300	23.424	10.459	10.781

FLUSSI DI CASSA IN ENTRATA

	2026	2027	2028	2029	2030
GEN	900	0	30.800	31.900	32.450
FEB	0	0	30.800	31.900	32.450
MAR	0	0	30.800	31.900	32.450
APR	0	0	30.800	31.900	32.450
MAG	0	0	30.800	31.900	32.450
GIU	0	0	30.800	31.900	32.450
LUG	0	0	30.800	31.900	32.450
AGO	0	0	30.800	31.900	32.450
SET	0	0	30.800	31.900	32.450
OTT	0	0	30.800	31.900	32.450
NOV	0	0	30.800	31.900	32.450
DIC	0	0	30.800	31.900	32.450
TOT	900	0	369.600	382.800	389.400

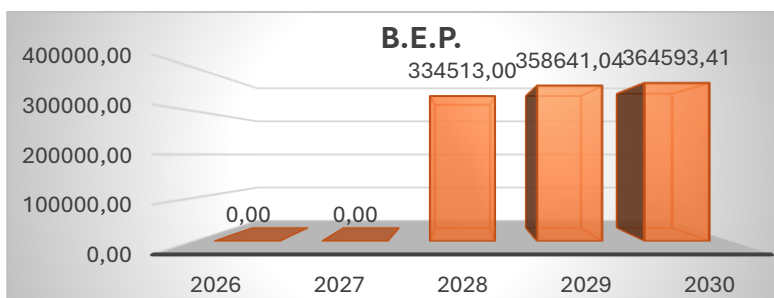
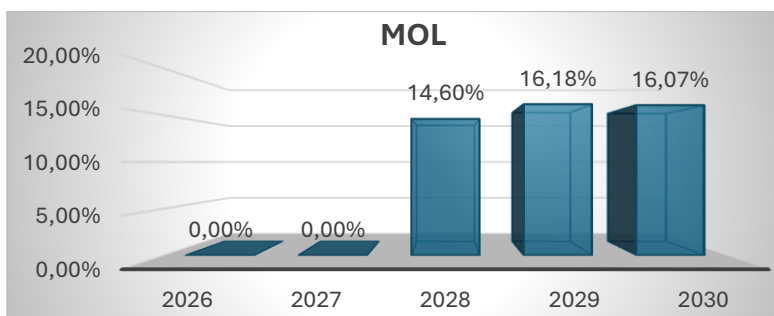
FLUSSI DI CASSA IN USCITA

	2026	2027	2028	2029	2030
GEN	500	500	23.174	23.574	24.033
FEB	500	500	23.424	23.824	24.282
MAR	1.000	1.000	27.174	23.574	24.032
APR	500	500	23.424	27.824	28.282
MAG	500	500	23.174	23.574	24.032
GIU	2.300	402.300	25.424	37.487	39.983
LUG	500	500	23.174	23.574	24.032
AGO	500	500	23.424	23.824	24.282
SET	1.000	1.000	26.704	25.104	25.562
OTT	500	500	24.954	27.354	27.812
NOV	500	500	24.704	25.104	25.562
DIC	402.000	361.895	98.132	88.796	99.524
TOT	410.300	770.195	366.886	373.609	391.421

CASH FLOW SPESE GESTIONE

	2026	2027	2028	2029	2030
GEN	500	500	23.174	23.574	24.033
FEB	500	500	23.424	23.824	24.282
MAR	1.000	1.000	27.174	23.574	24.032
APR	500	500	23.424	27.824	28.282
MAG	500	500	23.174	23.574	24.032
GIU	2.300	2.300	25.424	37.487	39.983
LUG	500	500	23.174	23.574	24.032
AGO	500	500	23.424	23.824	24.282
SET	1.000	1.000	26.704	25.104	25.562
OTT	500	500	24.954	27.354	27.812
NOV	500	500	24.704	25.104	25.562
DIC	2.000	2.000	38.132	38.796	39.524
TOT	10.300	10.300	306.886	323.609	331.421

LIQUIDITÀ Istantanea					
	2026	2027	2028	2029	2030
GEN	400	10.100	28.031	31.445	40.727
FEB	-100	9.600	35.407	39.522	48.895
MAR	-1.100	8.600	39.033	47.848	57.312
APR	-1.600	8.100	46.409	51.924	61.480
MAG	-2.100	7.600	54.035	60.251	69.897
GIU	415.600	385.300	59.411	54.664	62.365
LUG	415.100	384.800	67.037	62.990	70.782
AGO	414.600	384.300	74.413	71.067	78.950
SET	413.600	383.300	78.509	77.863	85.838
OTT	413.100	382.800	84.355	82.409	90.475
NOV	412.600	382.300	90.451	89.206	97.363
DIC	10.600	20.405	23.119	32.310	30.289



STATO PATRIMONIALE CEE (Abbreviato)					
STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2026	2027	2028	2029	2030
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0	0	0	0
Versamenti di capitale sociale effettuati nell'anno	0	0	0	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI					
I. IMMATERIALI	0	0	0	0	0
- (Ammortamenti)	0	0	0	0	0
- (Svalutazioni)	0	0	0	0	0
Valore netto immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0
II. MATERIALI	0	573.420	573.420	573.420	573.420
- (Ammortamenti)	0	0	9.399	28.200	47.001
- (Svalutazioni)	0	0	0	0	0
Valore netto immobilizzazioni materiali	0	573.420	564.021	545.220	526.419
III. FINANZIARIE	0	0	0	0	0
- (Svalutazioni)	0	0	0	0	0
Valore netto immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0	0
Totale immobilizzazioni	0	573.420	564.021	545.220	526.419
C) Attivo circolante					
I. Rimanenze	0	0	0	0	0
II. Crediti					
Totale crediti	0	0	0	0	0
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0	0	0
- (svalutazione di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni)	0	0	0	0	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0	0	0
IV. Disponibilità liquide	6.300	9.180	18.839	20.297	22.777
Totale attivo circolante	6.300	9.180	18.839	20.297	22.777
D) Ratei e risconti attivi	0	0	0	0	0
TOTALE ATTIVO	6.300	582.600	582.860	565.517	549.196
STATO PATRIMONIALE PASSIVO					
A) Patrimonio netto					
I. Capitale	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	0	0
III. Riserva di rivalutazione	0	0	0	0	0
IV. Riserva legale	0	0	0	351	396
V. Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0	0
VI. Riserve statutarie	0	0	0	0	0
VII. Altre riserve	0	0	0	0	0
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	0	-3.700	-7.400	-735	118
IX. Utile (perdita) d'esercizio	-3.700	-3.700	7.016	898	1.679
Totale patrimonio netto	6.300	2.600	9.616	10.514	12.193
B) Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0	0
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	0	0	1.596	3.224	4.884
D) Debiti					
- entro 12 mesi	0	0	1.648	1.779	2.118
- oltre 12 mesi	0	580.000	570.000	550.000	530.000
Totale debiti	0	580.000	571.648	551.779	532.118
E) Ratei e risconti passivi	0	0	0	0	0
TOTALE PASSIVO	6.300	582.600	582.860	565.517	549.196

CONTO ECONOMICO CEE

	2026	2027	2028	2029	2030
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	0	0	73.800	78.600	80.520
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0	73.800	78.600	80.520
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione					
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni					
5) Altri ricavi e proventi (con separata indicazione dei contributi in conto esercizio)	0	0	0	0	0
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	3.700	3.700	65.136	75.923	76.722
6) Per materie prime	0	0	0	0	0
7) Per servizi	2.400	2.400	11.880	12.539	12.598
8) Per godimento di beni di terzi	0	0	0	0	0
9) Per il personale	0	0	33.307	33.973	34.653
a) salari e stipendi	0	0	24.700	25.194	25.698
b) oneri sociali	0	0	6.669	6.802	6.938
c) trattamento di fine rapporto	0	0	1.596	1.628	1.660
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	0	0
e) altri costi	0	0	342	349	356
10) Ammortamento e svalutazioni	0	0	9.399	18.801	18.801
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0
b) ammortamento immobilizzazioni materiali	0	0	9.399	18.801	18.801
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0	0	0	0
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	0	0	0	0
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	0	0	0	0
12) Accantonamento per rischi	0	0	0	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0	0	0	0
14) Oneri diversi di gestione	1.300	1.300	10.550	10.610	10.671
Ratei passivi e risconti attivi	0	0	0	0	0
A-B (Differenza tra valore e costi della produzione)	-3.700	-3.700	8.664	2.677	3.798
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	0	0	0	0	0
15) Proventi da partecipazioni (con separata indicazione di quelli relativi a imprese controllate e collegate)					
16) Altri proventi finanziari	0	0	0	0	0
17) Interessi e altri oneri finanziari	0	0	0	0	0
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0
18) Rivalutazioni	0	0	0	0	0
19) Svalutazioni:	0	0	0	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0	0	0	0	0
20) Proventi	0	0	0	0	0
21) Oneri	0	0	0	0	0
A-B+/-C+/-D+/-E (risultato prima delle imposte)	-3.700	-3.700	8.664	2.677	3.798
22) Imposte sul reddito di esercizio	0	0	1.648	1.779	2.118
Utile (perdita) dell'esercizio	-3.700	-3.700	7.016	898	1.679

FLUSSI DI CASSA IN ENTRATA

	2026	2027	2028	2029	2030
GEN	10.000	0	6.150	6.550	6.710
FEB	0	0	6.150	6.550	6.710
MAR	0	0	6.150	6.550	6.710
APR	0	0	6.150	6.550	6.710
MAG	0	0	6.150	6.550	6.710
GIU	0	0	6.150	6.550	6.710
LUG	0	0	6.150	6.550	6.710
AGO	0	0	6.150	6.550	6.710
SET	0	0	6.150	6.550	6.710
OTT	0	0	6.150	6.550	6.710
NOV	0	0	6.150	6.550	6.710
DIC	0	0	6.150	6.550	6.710
TOT	10.000	0	73.800	78.600	80.520

FLUSSI DI CASSA IN USCITA

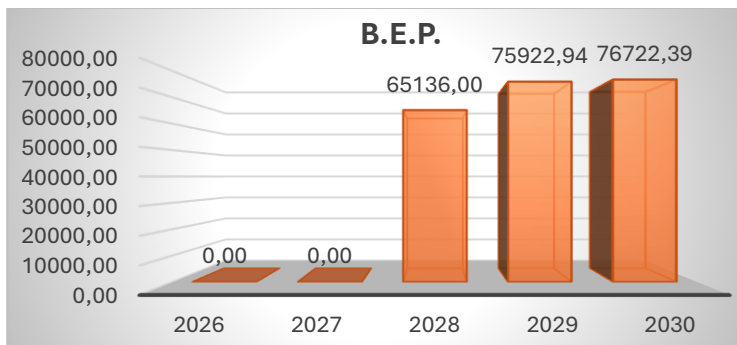
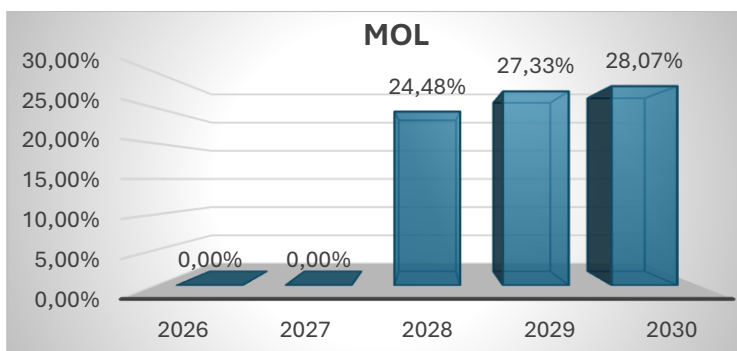
	2026	2027	2028	2029	2030
GEN	0	0	3.632	3.740	3.800
FEB	0	0	3.732	3.840	3.900
MAR	500	201.197	5.632	5.740	5.800
APR	0	0	3.732	3.840	3.900
MAG	0	0	3.632	3.740	3.800
GIU	1.500	202.197	5.432	7.188	7.379
LUG	0	0	3.632	3.740	3.800
AGO	0	0	3.732	3.840	3.900
SET	500	500	5.182	5.290	5.350
OTT	0	0	4.282	4.390	4.450
NOV	0	0	4.182	4.290	4.350
DIC	1.200	173.226	17.345	27.501	27.611
TOT	3.700	577.120	64.141	77.142	78.040

CASH FLOW SPESE GESTIONE

	2026	2027	2028	2029	2030
GEN	0	0	3.632	3.740	3.800
FEB	0	0	3.732	3.840	3.900
MAR	500	500	5.632	5.740	5.800
APR	0	0	3.732	3.840	3.900
MAG	0	0	3.632	3.740	3.800
GIU	1.500	1.500	5.432	7.188	7.379
LUG	0	0	3.632	3.740	3.800
AGO	0	0	3.732	3.840	3.900
SET	500	500	5.182	5.290	5.350
OTT	0	0	4.282	4.390	4.450
NOV	0	0	4.182	4.290	4.350
DIC	1.200	1.200	7.345	7.501	7.611
TOT	3.700	3.700	54.141	57.142	58.040

LIQUIDITÀ Istantanea

	2026	2027	2028	2029	2030
GEN	10.000	6.300	11.699	21.649	23.207
FEB	10.000	6.300	14.117	24.359	26.017
MAR	9.500	-194.897	14.636	25.168	26.927
APR	9.500	-194.897	17.054	27.878	29.737
MAG	9.500	-194.897	19.573	30.688	32.647
GIU	8.000	182.906	20.291	30.050	31.978
LUG	8.000	182.906	22.810	32.860	34.888
AGO	8.000	182.906	25.228	35.569	37.698
SET	7.500	182.406	26.197	36.829	39.058
OTT	7.500	182.406	28.065	38.989	41.318
NOV	7.500	182.406	30.034	41.249	43.678
DIC	6.300	9.180	18.839	20.297	22.777



STUDENTATO
PIANI DETTAGLIATI 2026 – 2030

STATO PATRIMONIALE CEE (Abbreviato)					
STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2026	2027	2028	2029	2030
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0	0	0	0
Versamenti di capitale sociale effettuati nell'anno	0	40.000	0	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI					
I. IMMATERIALI	9.100	117.758	117.758	117.758	117.758
- (Ammortamenti)	0	0	5.080	10.160	15.240
- (Svalutazioni)	0	0	0	0	0
Valore netto immobilizzazioni immateriali	9.100	117.758	112.678	107.598	102.518
II. MATERIALI	570.000	2.220.266	2.220.266	2.220.266	2.220.266
- (Ammortamenti)	0	0	68.322	204.964	341.606
- (Svalutazioni)	0	0	0	0	0
Valore netto immobilizzazioni materiali	570.000	2.220.266	2.151.944	2.015.302	1.878.660
III. FINANZIARIE	0	0	0	0	0
- (Svalutazioni)	0	0	0	0	0
Valore netto immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0	0
Totale immobilizzazioni	579.100	2.338.024	2.264.622	2.122.900	1.981.178
C) Attivo circolante					
I. Rimanenze	0	0	0	0	0
II. Crediti					
Totale crediti	0	0	0	0	0
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0	0	0
- (svalutazione di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni)	0	0	0	0	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0	0	0
IV. Disponibilità liquide	5.500	9.834	4.522	17.907	22.514
Totale attivo circolante	5.500	9.834	4.522	17.907	22.514
D) Ratei e risconti attivi	0	0	0	0	0
TOTALE ATTIVO	584.600	2.347.858	2.269.144	2.140.807	2.003.692
STATO PATRIMONIALE PASSIVO					
A) Patrimonio netto					
I. Capitale	10.000	50.000	50.000	50.000	50.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	0	0
III. Riserva di rivalutazione	0	0	0	0	0
IV. Riserva legale	0	0	0	1.463	2.056
V. Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0	0
VI. Riserve statutarie	0	0	0	0	0
VII. Altre riserve	0	0	0	0	0
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	0	-5.400	-10.800	16.992	28.257
IX. Utile (perdita) d'esercizio	-5.400	-5.400	29.254	11.858	14.286
Totale patrimonio netto	4.600	39.200	68.454	80.313	94.599
B) Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0	0
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	0	0	1.596	3.224	4.884
D) Debiti					
- entro 12 mesi	0	118.686	132.845	120.059	108.645
- oltre 12 mesi	580.000	2.189.972	2.066.249	1.937.211	1.795.563
Totale debiti	580.000	2.308.658	2.199.094	2.057.270	1.904.208
E) Ratei e risconti passivi	0	0	0	0	0
TOTALE PASSIVO	584.600	2.347.858	2.269.144	2.140.807	2.003.692

CONTO ECONOMICO CEE					
	2026	2027	2028	2029	2030
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	0	0	800.136	862.956	872.568
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0	800.136	862.956	872.568
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione					
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni					
5) Altri ricavi e proventi (con separata indicazione dei contributi in conto esercizio)	0	0	0	0	0
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	14.400	15.400	639.690	744.960	754.712
6) Per materie prime	0	0	0	0	0
7) Per servizi	4.000	4.000	188.032	190.918	194.614
8) Per godimento di beni di terzi	5.000	6.000	6.000	6.000	6.000
9) Per il personale	0	0	248.926	253.905	258.983
a) salari e stipendi	0	0	184.600	188.292	192.058
b) oneri sociali	0	0	49.842	50.839	51.856
c) trattamento di fine rapporto	0	0	11.928	12.167	12.410
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	0	0
e) altri costi	0	0	2.556	2.607	2.659
10) Ammortamento e svalutazioni	0	0	101.692	198.306	198.306
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	0	5.080	5.080	5.080
b) ammortamento immobilizzazioni materiali	0	0	96.612	193.226	193.226
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0	0	0	0
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	0	0	0	0
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	0	0	0	0
12) Accantonamento per rischi	0	0	0	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0	0	0	0
14) Oneri diversi di gestione	5.400	5.400	95.040	95.832	96.810
Ratei passivi e risconti attivi	0	0	0	0	0
A-B (Differenza tra valore e costi della produzione)	-14.400	-15.400	160.446	117.996	117.856
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	0	0	-78.319	-73.282	-67.967
15) Proventi da partecipazioni (con separata indicazione di quelli relativi a imprese controllate e collegate)					
16) Altri proventi finanziari	0	0	0	0	0
17) Interessi e altri oneri finanziari	0	0	78.319	73.282	67.967
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0
18) Rivalutazioni	0	0	0	0	0
19) Svalutazioni:	0	0	0	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0	0	0	0	0
20) Proventi	0	0	0	0	0
21) Oneri	0	0	0	0	0
A-B+/-C+/-D+/-E (risultato prima delle imposte)	-14.400	-15.400	82.127	44.714	49.889
22) Imposte sul reddito di esercizio	0	0	25.177	22.085	23.727
Utile (perdita) dell'esercizio	-14.400	-15.400	56.950	22.629	26.162

FLUSSI DI CASSA IN ENTRATA

	2026	2027	2028	2029	2030
GEN	900	0	29.728	33.463	33.554
FEB	0	0	29.728	33.463	33.554
MAR	0	0	29.728	33.463	33.554
APR	0	0	29.728	33.463	33.554
MAG	0	0	29.728	33.463	33.554
GIU	0	0	29.728	33.463	33.554
LUG	0	0	29.728	33.463	33.554
AGO	0	0	29.728	33.463	33.554
SET	0	0	29.728	33.463	33.554
OTT	0	0	29.728	33.463	33.554
NOV	0	0	29.728	33.463	33.554
DIC	0	1.540.000	29.728	33.463	33.554
TOT	900	1.540.000	356.736	401.556	402.648

FLUSSI DI CASSA IN USCITA

	2026	2027	2028	2029	2030
GEN	0	0	26.331	26.494	26.722
FEB	0	0	26.581	28.744	29.002
MAR	500	500	29.331	27.493	27.722
APR	0	0	26.581	26.744	27.002
MAG	0	0	26.331	26.494	26.722
GIU	1.600	587.341	28.381	37.664	34.823
LUG	0	0	26.331	26.494	26.722
AGO	0	0	26.581	28.743	29.002
SET	500	1.065.025	30.131	28.294	28.522
OTT	0	0	28.381	28.543	28.802
NOV	0	0	28.131	43.294	53.522
DIC	572.800	2.800	58.958	59.169	59.477
TOT	575.400	1.655.666	362.048	388.171	398.041

CASH FLOW SPESE GESTIONE

	2026	2027	2028	2029	2030
GEN	0	0	12.178	12.341	12.569
FEB	0	0	12.428	14.591	14.849
MAR	500	500	15.178	13.339	13.569
APR	0	0	12.428	12.591	12.849
MAG	0	0	12.178	12.341	12.569
GIU	1.600	1.600	14.228	23.511	20.670
LUG	0	0	12.178	12.341	12.569
AGO	0	0	12.428	14.589	14.849
SET	500	500	15.978	14.141	14.369
OTT	0	0	14.228	14.389	14.649
NOV	0	0	13.978	14.141	14.369
DIC	2.800	2.800	17.641	17.852	18.159
TOT	5.400	5.400	165.043	176.166	176.036

LIQUIDITÀ Istantanea					
	2026	2027	2028	2029	2030
GEN	900	5.500	13.231	11.491	24.739
FEB	900	5.500	16.378	16.210	29.290
MAR	400	5.000	16.775	22.180	35.122
APR	400	5.000	19.922	28.899	41.674
MAG	400	5.000	23.319	35.867	48.506
GIU	578.800	-462.341	24.667	31.666	47.237
LUG	578.800	-462.341	28.064	38.635	54.069
AGO	578.800	-462.341	31.211	43.355	58.621
SET	578.300	-1.527.366	30.808	48.524	63.653
OTT	578.300	-1.527.366	32.155	53.444	68.404
NOV	578.300	-1.527.366	33.752	43.613	48.436
DIC	5.500	9.834	4.522	17.907	22.514

