Roma, 6 agosto 2026

Spett.le
Serenissima Ristorazione S.p.A.
Viale della Scienza, 26
36100 Vicenza (VI)
P.I. 01617950249

in relazione alla proposta di partenariato pubblico privato nella forma del Project Financing ad iniziativa privata ex art. 193 e ss. mm. del D. lgs 36/2023 per la gestione in concessione della progettazione e gestione della nuova cucina, mensa e opere per servizi accessori, con contestuale affidamento dei servizi di ristorazione e commerciali della AOU Pisana (AOUP), e sulla base della documentazione che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue

Premesso che:

- la vostra Società, Serenissima Ristorazione S.p.A., intende formulare un'offerta relativa all'intervento di cui all'oggetto;
- che la vostra società ha predisposto un piano economico – finanziario del progetto di cui sopra, che si allega alla presente, e l'ha sottoposto alla Società Arcadia 888 S.r.l., società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1966 con autorizzazione ministeriale del 07/12/2012, per il rilascio dell'asseverazione come disposto dall'art. 193 comma 3 del decreto legislativo n. 36/2023,

Arcadia 888 assevera l'allegato piano economico e finanziario predisposto dalla vostra società attestandone la coerenza nel suo complesso, così come disposto dall'art. 96, comma 4, D.P.R. n. 207/2010 sulla base:

Arcadia 888 srl
Società di revisione
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
Tel. 06 37514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it

- ✓ delle tariffe per pasto e di quelle per i servizi commerciali previsti che la Società intende applicare per l'affidamento della concessione;
- ✓ del valore complessivo dell'investimento, pari ad Euro 15,16 Mln oltre Iva;
- ✓ della modalità di ammortamento dell'investimento in relazione al quale il valore residuo al termine della concessione risulta pari a zero;
- ✓ della durata della concessione, pari a 20 anni;
- ✓ del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- ✓ della struttura finanziaria;
- ✓ dei costi/ ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la Società si è basata su assunzioni, ipotesi, dati e documentazione relativi al progetto da voi fornitici che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

La vostra società si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla Società ai fini della redazione del presente documento.

L'allegato Piano Economico Finanziario è stato analizzato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 96 D.P.R. 207/2010, valutando altresì i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario, così come definito dall'art. 177, comma 5, del D.lgs 36/2023 sulla base dei dati di input e prospettici da Voi ipotizzati. A tal riguardo si evidenzia come i dati previsionali presenti nel PEF sono basati su assunzioni che, per loro natura, presentano elementi di soggettività che potrebbero non verificarsi o verificarsi in maniera difforme da quella preventivata, così come potrebbero verificarsi scenari non ipotizzabili al momento della stesura del documento. Tali scostamenti potrebbero quindi alterare, in maniera anche significativa, l'equilibrio economico-finanziario del progetto a posteriori.

Tutte le osservazioni e verifiche di cui sopra si riferiscono al PEF allegato al presente documento e non sono pertanto da ritenersi valide in caso di successive modifiche dello stesso.

Arcadia 888 srl
Società di revisione
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
Tel. 06 37514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it

La presente asseverazione è resa con l'espresso avvertimento che la Arcadia 888 non svolge alcuna funzione di natura pubblica; la presente asseverazione, inoltre, non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del promotore, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Arcadia 888 S.r.l.

Società di revisione ai sensi dell'art. 1 Legge 1966/39

Il Legale Rappresentante



(Eugenio Sigismondi)

La sicurezza di una ristorazione
di qualità

3.2 Relazione al Piano Economico Finanziario - 4.0

Proposta PPP AOU Pisana
Realizzazione della nuova cucina e mensa e affidamento del servizio di ristorazione











AZIENDA OSPEDALIERO
UNIVERSITARIA PISANA

COMMITTENTE: A.O.U. Pisana
PROMOTORE: Serenissima Ristorazione S.p.a.

Nuovo Piano Economico – Finanziario e Relazione esplicativa – rev. 4.0

Serenissima Ristorazione Spa

Programma triennale delle esigenze pubbliche potenzialmente idonee ad essere soddisfatte attraverso forme di Partenariato Pubblico-Privato 2023-2025. Realizzazione della nuova cucina, mensa e opere per servizi accessori, con contestuale affidamento dei servizi di ristorazione e commerciali



Indice

1 Descrizione del progetto 4

2 Assunzioni alla base del Piano Economico Finanziario ... 5

2.1 Tempi di sviluppo del piano 5

2.2 Stima dell'investimento 5

2.3 Fabbisogno finanziario e piano di copertura degli investimenti 7

2.4 Fiscalità 9

2.5 Adeguamento inflattivo annuale 10

2.6 Contributo pubblico – Canone di disponibilità 10

2.7 Ulteriori assunzioni 10

3 Assunzioni del Conto Economico 11

3.1 Quantificazione dei Ricavi di gestione 11

- Prezzi di vendita per anno (con indicizzazione) 14
- Totali ricavi per anno 15

3.2 Quantificazione dei Costi operativi 17

3.2.1 Consumi di Materie prime, sussidiarie e di consumo 17

3.2.2 Costi per servizi 18

3.2.3 Costi del personale 20

3.2.4 Costi per godimento beni di terzi 31

3.2.5 Altri costi operativi 32

3.2.6 Oneri diversi di gestione 34

3.3 Ammortamenti 35

4 Stato Patrimoniale 38

5 Conto economico 40

6 Rendiconto finanziario 42

6.1 Analisi Cash Flow 44

7 Indicatori Economico – Finanziari 45

7.1 Parametri per calcolo WACC 45

7.2 Flusso di Cassa attualizzato 48

7.3 Indicatori Economico Finanziari di sintesi 49

7.4 VAN e TIR azionisti 51

Introduzione

Il piano economico-finanziario è stato elaborato basando l'iniziativa soprattutto sulla validità economica e finanziaria del progetto che deve essere potenzialmente in grado di generare flussi di cassa positivi, sufficienti a ripagare i prestiti ottenuti per il finanziamento del progetto stesso ed a garantire un'adeguata remunerazione del capitale investito, che deve essere coerente con il grado di rischio presente nello stesso progetto.

Il PEF è quindi, il documento in cui si sintetizzano le valutazioni relative all'Equilibrio Economico-Finanziario del Progetto, valutato con la presenza contemporanea delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria:

- per convenienza economica si intende la "capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato al capitale investito", analizzata attraverso indici di redditività quali il Valore Attuale Netto (**VAN**) e il Tasso Interno di Rendimento (**TIR**)

- 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 il capitale di rischio, misurata utilizzando indicatori di bancabilità come il Debt Service Cover Ratio (**DSCR**) e il Loan Life Cover Ratio (**LLCR**).

1 Descrizione del progetto

Seguendo le previsioni degli strumenti di pianificazione e gli obiettivi della presente Procedura indetta dall'AOU Pisana, individuate nei seguenti documenti:

- Documento di sintesi PPP,
- Linee Guida per la progettazione del servizio di ristorazione;
- informazioni aggiuntive PPP ristorazione.

l'iniziativa proposta è finalizzata alla stipula di un contratto di CONCESSIONE MISTA (SERVIZI E LAVORI) A PREVALENZA DI SERVIZI, da realizzare con l'istituto della finanza di progetto, avente ad oggetto:

- realizzazione degli investimenti necessari **all'allestimento completo dell'edificio 53** inclusa la distribuzione impiantistica secondaria dai punti di allaccio indicati, l'acquisto di tutte le attrezzature per la produzione e la somministrazione dei pasti e di tutti gli arredi;
- servizio di **produzione pasti a vassoio personalizzato**, **prenotazione e distribuzione** per colazione, pranzo, merenda e cena, con servizio consegna **a letto degenti** per colazione, pranzo e cena;
- servizio di **produzione e somministrazione dei pasti per i dipendenti ed equiparati**;
- **servizi commerciali a domanda diretta dell'utenza**: dall'analisi del contesto e della capacità dei locali a disposizione, oltre che dall'analisi dell'ottimizzazione dell'equilibrio economico-finanziario della proposta, la Scrivente ha ritenuto di potenziare i servizi commerciali a pagamento diretto dell'utenza, sfruttando parte del piano terra ed il piano superiore (che non si ritiene necessario per soddisfare la domanda di mensa dipendenti ed equiparati), per proporre il servizio bar, il servizio distribuzione automatizzata di pasti accessibile h24 (palazzina mensa), il servizio alberghiero di foresteria ed hotel ed il servizio ricreativo di palestra.
- **Servizio commerciale presso l'area antistante alla nuova palazzina amministrativa e nuovo polo universitario.**

L'iniziativa, nel suo complesso, mira a rispondere ai bisogni dell'AOU Pisana (AOUP), avendo previsto la realizzazione di una nuova cucina, un nuovo ristorante aziendale con annesso bar, nonché di spazi alberghieri e ricreativi per la collettività ed un bar-bistrot in area esterna, utilizzando tecnologie di ultima generazione, per rispondere alle esigenze del servizio di ristorazione e nel rispetto delle normative vigenti e cogenti in materia edilizia e igienico-sanitaria.

2 Assunzioni alla base del Piano Economico Finanziario

2.1 Tempi di sviluppo del piano

Il piano è articolato su un arco temporale di **20 anni**, di cui i primi due anni di **fase transitoria,** durante la quale verranno effettuati gli interventi necessari all'allestimento completo dell'edificio 53 e del nuovo bar-bistrot. Si precisa che il ventunesimo anno visibile dai prospetti economico e finanziari riguarda il cosiddetto anno di "closing" (anno 21) per dare evidenza delle corrette chiusure contabili.

L'art. 178 del Codice stabilisce che la durata delle concessioni è limitata ed è determinata dall'ente concedente in funzione dei lavori o servizi richiesti al concessionario. Per le concessioni ultra quinquennali, la durata massima non supera il periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere che "il concessionario recuperi gli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori o dei servizi, insieme con un ritorno sul capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici assunti dal concessionario per rispondere alle esigenze riguardanti, ad esempio, la qualità o il prezzo per gli utenti ovvero il perseguimento di elevati standard di sostenibilità ambientale". L'art. 178, comma 3, specifica, correttamente, che gli investimenti da tenere in considerazione includono sia quelli realizzati nella fase iniziale che quelle attuati successivamente, nel corso della concessione.

Considerato che **l'Indicatore DPBP (Discounted Payback Period) è pari a 17,41 anni**, la durata della concessione risulta congrua rispetto alle indicazioni dell'Articolo 178.

2.2 Stima dell'investimento

Il progetto complessivo prevede un costo di investimento pari a **15.156.270,54 € distinti in questo modo:**

N.	Descrizione	Categoria	Valore di acquisizione	Iva %	Mese di acquisizione
1	**OPERE E IMPIANTI** (voci 1, 2, 3 quadro economico "Realizzazione nuova cucina e mensa") (voci 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 quadro economico "Nuovo bar esterno")	Imm.ni immateriali - Altre	9.012.529,93 €	0,0%	gen-29
2	**ATTREZZATURE INIZIALI** (quota parte voce 5 quadro economico "Realizzazione nuova cucina e mensa")	Imm.ni materiali - Impianti e macchinario	300.000,00 €	22,0%	gen-27

N.	Descrizione	Categoria	Valore di acquisizione	Iva %	Mese di acquisizione
3	**ATTREZZATURE FASE A REGIME** (voci 5 (quota parte), 6, 7, 8, 9 quadro economico "Realizzazione nuova cucina e mensa", voci) (voce 3 quadro economico "Nuovo bar esterno")	Imm.ni materiali - Impianti e macchinario	4.412.253,79 €	22,0%	gen-29
4	**ONERI DELLA SICUREZZA** (voce 4 quadro economico "Realizzazione nuova cucina e mensa") (voce 2 quadro economico "Nuovo bar esterno")	Imm.ni immateriali - Altre	365.000,00 €	22,0%	gen-27
5	**SPESE TECNICHE, PROGETTAZIONE E DD.LL.** (voce 10 quadro economico "Realizzazione nuova cucina e mensa") (voci 4 e 5 quadro economico "Nuovo bar esterno")	Imm.ni immateriali - Altre	1.066.486,82 €	22,0%	gen-27
		TOTALE INVESTIMENTI	**15.156.270,54 €**		

QUADRO ECONOMICO "REALIZZAZIONE NUOVA CUCINA E MENSA"		
	DESCRIZIONE	**IMPORTI**
1	OPERE CIVILI	3.038.929,10 €
2	IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI	2.632.725,01 €
3	IMPIANTI MECCANICI	2.603.012,64 €
4	ONERI DELLA SICUREZZA	340.000,00 €
5	ATTREZZATURE CUCINA , CARRELLI E STOVIGLIE DEGENTI	3.272.070,75 €
6	ATTREZZATURE E ARREDI MENSA - STOVIGLIE E UTENSILI MENSA	693.109,53 €
7	ATTREZZATURE E ARREDI BAR - STOVIGLIE E UTENSILI	279.943,56 €
8	ALLESTIMENTO ALLOGGI PIANO PRIMO	241.986,80 €
9	ALLESTIMENTO PALESTRA PIANO PRIMO	101.493,15 €
10	SPESE PROGETTAZIONE E DD.LL (progettazione definitiva, esecutiva piano di sicurezza e coordinamento, coordinamento lavori e sicurezza in esecuzione)	953.000,00 €
	TOTALE	**14.156.270,54 €**

QUADRO ECONOMICO "NUOVO BAR ESTERNO"		
DESCRIZIONE		**IMPORTI**
1.1	OPERE ARCHITETTONICHE	270.705,77 €
1.2	OPERE STRUTTURALI	285.308,96 €
1.3	IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI	97.741,26 €
1.4	IMPIANTI MECCANICI	84.107,19 €
2	ONERI DELLA SICUREZZA	25.000,00 €
3	ATTREZZATURE E ARREDI	123.650,00 €
4	SPESE TECNICHE (progettazione definitiva, esecutiva, piano di sicurezza e coordinamento, DD.LL e coordinamento sicurezza in esecuzione)	120.000,00 €
5	ARROTONDAMENTO	-6.513,18 €
	TOTALE	**1.000.000,00 €**

Per le spese relative alle opere si applica il meccanismo di ***reverse charge***, come previsto dall'art. 17, comma 6 lettera a-ter) del D.P.R. n. 633/72, mentre per le attrezzature e le spese di progettazione, direzione lavori e oneri della sicurezza si è applicata un'aliquota IVA del 22%.

2.3 Fabbisogno finanziario e piano di copertura degli investimenti

La copertura del fabbisogno finanziario complessivo è prevista mediante l'apporto di mezzi propri e di mezzi di terzi (capitale di debito) nelle seguenti entità:

Fonti di Finanziamento											
Capitale di rischio	Anno	**ANNO 1**	**ANNO 2**	**ANNO 3**	**ANNO 4**	**ANNO 5**	**ANNO 6**	**ANNO 7**	**ANNO 8**	**ANNO 9**	**ANNO 10**
Aumenti di capitale sociale	€	1.700.000									
Conferimenti soci in conto futuro aumento	€										
Finanziamento soci annuale	€	750.000	290.000	350.000							
Restituzione finanziamento soci	€						92.666	92.666	92.666	92.666	92.666

Fonti di Finanziamento

Capitale di rischio	Anno	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20
Aumenti di capitale sociale	€										
Conferimenti soci in conto futuro aumento	€										
Finanziamento soci annuale	€										
Restituzione finanziamento soci	€	92.666	92.666	92.666	92.666	92.666	92.666	92.666	92.666	92.666	92.666

NUOVI MUTUI BANCARI		IMPORTO	% TASSO INT.	TIP. TASSO (F/V)	DURATA ANNI	N. RATE ANNUE	DATA EROGAZ.	MESI PREAMM.
Primo mutuo	€	5.350.000	5,50%	F	19	12	01/01/2027	12
Secondo mutuo	€	6.100.000	5,50%	F	18	12	01/09/2028	12
Terzo mutuo	€	1.120.000	5,50%	F	17	12	01/01/2029	12
	€			F		12		

Per l'elaborazione del piano di ammortamento del mutuo a MLT, allo scopo di evitare il rischio legato alla variabilità dei tassi di interesse, è stato utilizzato un **tasso fisso del 5,50%.**

La determinazione del tasso di finanziamento bancario al 5,50% scaturisce da un'analisi sistematica delle condizioni di mercato prevalenti ad inizio 2026, con specifico riferimento alle operazioni di Project Finance (PF) e finanza di progetto aventi caratteristiche strutturali analoghe al caso in esame. La metodologia adottata si basa sulla consolidata prassi bancaria internazionale di costruzione del tasso "finito" quale somma algebrica tra il tasso IRS (Interest Rate Swap) di riferimento e uno spread creditizio commisurato al profilo di rischio dell'operazione.

Le assunzioni parametriche dell'analisi si fondano sui seguenti dati di mercato, verificabili sulle principali piattaforme di rilevazione (Bloomberg, Refinitiv/LSEG, BCE): (i) IRS a 20 anni pari a 3,25%, coerente con i fixing dell'EURIBOR swap curve rilevati sul mercato interbancario europeo a inizio 2026 e conformi alle pubblicazioni di ICE Benchmark Administration; (ii) durata del finanziamento compresa tra 17 e 19 anni, in linea con la struttura del piano di rimborso e la durata della concessione residua; (iii) assenza di ipoteca sul bene "core" (bene demaniale/pubblico oggetto di concessione), poiché in assenza del diritto di superficie le garanzie reali ipotecarie non sono praticabili sul cespite principale, con conseguente peggioramento del profilo di rischio per il finanziatore.

Stima del tasso finito su linea di finanziamento 17–20 anni (scenario di mercato inizio 2026)

Scenario	IRS 17–20Y (A)	Spread (B)	Tasso finito indicativo (A+B)
Prudente (garanzie deboli / rischi più elevati)	3,25%	3,00% – 3,75%	6,25% – 7,00%
Base realistico (PF "normale", buon contratto ma senza ipoteca)	3,25%	2,25% – 3,00%	**5,50% – 6,25%**
Ottimistico (cash flow molto forte + mitiganti + bancabilità eccellente)	3,25%	1,50% – 2,25%	4,75% – 5,50%

Come evidenziato nella tabella sopra riportata, il tasso del 5,50% si colloca esattamente al limite inferiore dello scenario "Base realistico" e coincide con il limite superiore dello scenario "Ottimistico". Tale posizionamento è deliberatamente prudenziale e risponde al principio di bancabilità del piano: un tasso troppo basso renderebbe il PEF non realistico agli occhi degli istituti di credito, mentre un tasso superiore comprometterebbe inutilmente la sostenibilità finanziaria del progetto. La scelta di 5,50% rappresenta pertanto un'ancora tecnica difendibile in sede di due diligence bancaria.

Si segnala, a conferma della congruenza dell'ipotesi assunta, che sulla base delle indicazioni operative delle principali banche attive nel settore del Project Finance in Italia — tra cui i dipartimenti infrastructure & project finance di Intesa Sanpaolo, UniCredit e Mediobanca — il tasso di riferimento per operazioni di finanza di progetto con profilo di rischio analogo, nel primo trimestre 2026, si attesta mediamente in un intervallo compreso tra 5,25% e 6,25%, confermando la piena coerenza e conservatività dell'ipotesi di tasso del 5,50% adottata nel Piano Economico-Finanziario.

Non sono previsti ulteriori finanziamenti per "Ammodernamento attrezzature", considerando che non verrà effettuato un rinnovo massivo, ma è stata aggiunta una voce di manutenzione straordinaria/reintegri a copertura dei reintegri e sostituzioni attrezzature che dovessero rendersi necessari dal dodicesimo anno.

2.4 Fiscalità

L'IRES è calcolata, secondo a normativa fiscale vigente, applicando un'aliquota del 24% al reddito imponibile, pari all'utile ante imposte.

L'IRAP è, invece, calcolata applicando un'aliquota del 4,2% sul Margine Operativo Netto.

Nell'analisi è stata assunta la deducibilità integrale degli oneri finanziari.

Con riferimento alla deducibilità a fini IRES degli oneri finanziari, è stato considerato il regime derogatorio di cui all'articolo 96, comma 7, del TUIR che prevede che "*per i soggetti che svolgono in via esclusiva o prevalente l'attività di assunzione di partecipazioni in società non finanziarie e per le società che realizzano e gestiscono infrastrutture pubbliche in concessione, gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da diritti di concessione, ovvero da contratti di affidamento di servizi pubblici, sono integralmente deducibili*". Sul piano interpretativo, infatti, anche l'Agenzia delle Entrate ha più volte chiarito che la ratio della norma risiede nell'esigenza di non penalizzare, attraverso il limite del 30% del ROL, strutture finanziarie che sono per definizione "*debt intensive*", ma che non presentano profili di elusione o di erosione della base imponibile, in quanto il debito è rigidamente vincolato al progetto e non liberamente riallocabile all'interno del gruppo.

2.5 Adeguamento inflattivo annuale

Nel Pef si è ipotizzato un indice inflattivo dello 0,9% come andamento storico degli ultimi 10 anni pre-conflitto Russo-Ucraino e della crisi energetica; in fase esecutiva invece l'indicizzazione del prezzo avverrà come disciplinato nello Schema di convenzione.

2.6 Contributo pubblico – Canone di disponibilità

Non è stata prevista alcuna contribuzione a titolo di canone di disponibilità da parte di AOU Pisana a favore del concessionario.

2.7 Ulteriori assunzioni

Per gli ammortamenti, dovendo i beni ritornare nelle disponibilità del Concedente, verrà utilizzato il metodo finanziario che prevede l'ammortamento dall'inizio della realizzazione dell'immobilizzazione sino al termine della Concessione.

Il Piano è stato elaborato imputando esclusivamente entità che fanno riferimento ad annualità intere di 12 mesi.

3 Assunzioni del Conto Economico

3.1 Quantificazione dei Ricavi di gestione

Lo sviluppo dei ricavi è stato costruito sulla base dei due periodi di gestione:

- **Fase transitoria** nella quale viene fornito il servizio di ristorazione degenti e mensa dipendenti, con la quantificazione dei seguenti corrispettivi:

SERVIZIO DI RISTORAZIONE FASE TRANSITORIA (prezzi al netto dell'indicizzazione)		
SERVIZIO	**QUANTITA' ANNUE**	**PREZZO UNITARIO PRIMO ANNO (IVA esclusa)**
COLAZIONE DEGENTI	300.572	€ 1,30
PRANZO DEGENTI	337.290	€ 8,10
CENA DEGENTI	319.290	€ 7,25
MERENDA DEGENTI	95.787	€ 0,40
GIORNATA ALIMENTARE AOU PISANA		**€ 17,05**
PASTI DIPENDENTI AOU PISANA	142.212	€ 6,70

I quantitativi sopra esposti si riferiscono alle numeriche annue fornite dall'Ente sulla base del dato storico riferito all'anno 2025.

- **Fase a regime** in cui oltre al servizio di servizio di ristorazione, sono stati inseriti ricavi relativi ai servizi commerciali proposti, di seguito dettagliati:

SERVIZIO DI RISTORAZIONE FASE A REGIME (prezzi al netto dell'indicizzazione)		
SERVIZIO	**QUANTITA' ANNUE**	**PREZZO UNITARIO (IVA esclusa)**
COLAZIONE DEGENTI	300.572	€ 1,32
PRANZO DEGENTI	337.290	€ 8,25
CENA DEGENTI	319.290	€ 7,38
MERENDA DEGENTI	95.787	€ 0,41

GIORNATA ALIMENTARE AOU PISANA		€ 17,36
PASTI DIPENDENTI AOU PISANA	142.212	€ 6,82
PASTI STUDENTI ED ESTERNI IN MENSA	110.000	€ 7,90
PASTI SVILUPPO COMMERCIALE (VEICOLATI)	121.500	€ 6,00

Si specifica che nella fase a regime il servizio di giornata alimentare dovrà ricomprendere anche la **prenotazione del vitto e la consegna/ritiro al posto letto**; tale servizio è stato quantificato in **€ 1,00 a giornata alimentare** (al netto dell'indicizzazione), ovvero **€ 0,33** da applicarsi a colazioni, pranzi e cene.

Per i pasti degli studenti UNIPI ed esterni che usufruiranno della mensa si sono considerati 92.025 pasti annui per i primi 2 esercizi, in quanto non si è a conoscenza di quali potrebbero essere le condizioni di convenzione futura. Successivamente si è inserito un incremento a 110.000 pasti annui nella fase a regime, aumentando ulteriormente il rischio assunto da Serenissima Ristorazione, in virtù dello sviluppo commerciale considerato.

Infine, si è ipotizzato uno sviluppo commerciale che comprende pasti destinati a clienti esterni, sia veicolati che in mensa, quantificati in circa 400 pasti al giorno iniziali (dal lunedì al venerdì) e incrementati poi nel quarto e quinto anno della concessione, e i servizi riferiti ai due bar, i servizi alberghieri e foresteria e la palestra come di seguito dettagliato:

SERVIZI COMMERCIALI (al netto indicizzazione)	
SERVIZIO	RICAVI ANNO IVA ESCLUSA
SERVIO BAR	€ 980.000,00
SERVIZI ALBERGHIERI E FORESTERIA	€ 400.000,00
PALESTRA	€ 150.000,00
NUOVO BAR-BISTROT (a regime)	€ 1.200.000,00

Per i servizi commerciali sono stati considerati i seguenti fatturati:

- Per il servizio Bar annesso alla mensa si è ipotizzato un ricavo annuo iniziale di € 980.000,00: tale fatturato deriva dal conteggio di € 2,00 medi (netto IVA) a scontrino, moltiplicato per 490.000 scontrini anno (circa 1400 scontrini al giorno), in considerazione delle numeriche di visitatori, dipendenti e collaboratori stimati.
- Per i servizi alberghieri si è ipotizzato un tasso di riempimento dell'80% delle camere per un prezzo medio a camera di € 55,00 + IVA.
- Per il servizio di foresteria si è ipotizzato un incasso di circa € 700,00 + IVA al mese ad alloggio.
- Per il servizio palestra si prevedono 600 abbonamenti medi ad un prezzo di € 240,00 annui + IVA.

- Per il nuovo Bar-Bistrot si è stimato un fatturato di 1 milione il primo anno di esercizio, 1,1 milioni il secondo anno ed a regime 1,2 milioni all'anno. Il fatturato del nuovo bar deriva da uno scontrino medio di 3,00 € (netto IVA), alla luce del fatto che offrirà anche una ristorazione veloce, moltiplicato per 333.333 scontrini anno (circa 1.300 scontrini al giorno, considerando che saranno previste chiusure infrasettimanali ed un orario più ridotto). I dati relativi allo scontrino medio ed al numero di scontrini all'anno sono stati elaborati in funzione alla tipologia di utenze e degli orari di apertura, e rispecchiano i dati aziendali di commesse similari per dimensione e utenza.

Per i corrispettivi del servizio di ristorazione degenti e pasto dipendenti si applica il regime IVA di "*Split Payment*".
Tale meccanismo prevede che il fornitore emetta fattura con IVA esposta, ma non incassi l'imposta: sarà la Pubblica Amministrazione a versare l'IVA direttamente all'Erario. Per tale motivo l'aliquota IVA riportata nel Pef con riferimento alle giornate alimentari e alla mensa dipendenti risulta pari a 0.
Si precisa quindi che, per poter prevedere un impegno di spesa coerente associato al progetto in esame, l'Ente dovrà considerare i ricavi comprensivi di IVA anche per i servizi di giornata alimentare e mensa dipendenti.

- *Prezzi di vendita per anno (con indicizzazione, al netto d'IVA)*

Prezzi dei prodotti/servizi	Anno	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
Colazioni degenti	€	1,30 €	1,31 €	1,32 €	1,34 €	1,35 €	1,36 €	1,37 €	1,38 €	1,40 €	1,41 €
Pranzi degenti	€	8,10 €	8,17 €	8,25 €	8,32 €	8,40 €	8,47 €	8,55 €	8,62 €	8,70 €	8,78 €
Cene degenti	€	7,25 €	7,32 €	7,38 €	7,45 €	7,51 €	7,58 €	7,65 €	7,72 €	7,79 €	7,86 €
Merende degenti	€	0,40 €	0,40 €	0,41 €	0,41 €	0,41 €	0,42 €	0,42 €	0,43 €	0,43 €	0,43 €
Consegna al posto letto degente	€	- €	- €	0,33 €	0,34 €	0,34 €	0,34 €	0,35 €	0,35 €	0,35 €	0,35 €
Mensa dipendenti	€	6,70 €	6,76 €	6,82 €	6,88 €	6,94 €	7,00 €	7,06 €	7,12 €	7,18 €	7,24 €
Studenti UniPi + esterni convenzionati	€	- €	- €	7,90 €	7,97 €	8,04 €	8,11 €	8,18 €	8,25 €	8,32 €	8,39 €
Pasti altri clienti	€	- €	- €	6,00 €	6,05 €	6,10 €	6,15 €	6,21 €	6,27 €	6,33 €	6,39 €
Servizio primo Bar	€	- €	- €	980.000,00 €	988.820,00 €	997.719,38 €	1.006.698,85 €	1.015.759,14 €	1.024.900,97 €	1.034.125,08 €	1.043.432,21 €
Servizi alberghieri e foresteria	€	- €	- €	400.000,00 €	403.600,00 €	407.232,40 €	410.897,49 €	414.595,57 €	418.326,93 €	422.091,87 €	425.890,70 €
Palestra	€	- €	- €	150.000,00 €	151.350,00 €	152.712,15 €	154.086,56 €	155.473,34 €	156.872,60 €	158.284,45 €	159.709,01 €
Servizio Bar Nuovo	€	- €	- €	1.000.000,00 €	1.100.000,00 €	1.200.000,00 €	1.210.800,00 €	1.221.697,20 €	1.232.692,47 €	1.243.786,70 €	1.254.980,78 €

Prezzi dei prodotti/servizi	Anno	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20
Colazioni degenti	€	1,42 €	1,43 €	1,45 €	1,46 €	1,47 €	1,49 €	1,50 €	1,51 €	1,53 €	1,54 €
Pranzi degenti	€	8,86 €	8,94 €	9,02 €	9,10 €	9,18 €	9,27 €	9,35 €	9,43 €	9,52 €	9,60 €
Cene degenti	€	7,93 €	8,00 €	8,07 €	8,15 €	8,22 €	8,29 €	8,37 €	8,44 €	8,52 €	8,60 €
Merende degenti	€	0,44 €	0,44 €	0,45 €	0,45 €	0,45 €	0,46 €	0,46 €	0,47 €	0,47 €	0,47 €
Consegna al posto letto degente	€	0,36 €	0,36 €	0,36 €	0,37 €	0,37 €	0,37 €	0,38 €	0,38 €	0,38 €	0,39 €
Mensa dipendenti	€	7,31 €	7,38 €	7,45 €	7,52 €	7,59 €	7,66 €	7,73 €	7,80 €	7,87 €	7,94 €
Studenti UniPi + esterni convenzionati	€	8,47 €	8,55 €	8,63 €	8,71 €	8,79 €	8,87 €	8,95 €	9,03 €	9,11 €	9,19 €
Pasti altri clienti	€	6,45 €	6,51 €	6,57 €	6,63 €	6,69 €	6,75 €	6,81 €	6,87 €	6,93 €	6,99 €
Servizio primo Bar	€	1.052.823,10 €	1.062.298,51 €	1.071.859,20 €	1.081.505,93 €	1.091.239,48 €	1.101.060,64 €	1.110.970,19 €	1.120.968,92 €	1.131.057,64 €	1.141.237,16 €
Servizi alberghieri e foresteria	€	429.723,72 €	433.591,23 €	437.493,55 €	441.430,99 €	445.403,87 €	449.412,50 €	453.457,21 €	457.538,32 €	461.656,16 €	465.811,07 €
Palestra	€	161.146,39 €	162.596,71 €	164.060,08 €	165.536,62 €	167.026,45 €	168.529,69 €	170.046,46 €	171.576,88 €	173.121,07 €	174.679,16 €
Servizio Bar Nuovo	€	1.266.275,61 €	1.277.672,09 €	1.289.171,14 €	1.300.773,68 €	1.312.480,64 €	1.324.292,97 €	1.336.211,61 €	1.348.237,51 €	1.360.371,65 €	1.372.614,99 €

- *Totali ricavi per anno al netto d'IVA*

RICAVI TOTALI	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5
Colazioni degenti	390.743,60 €	393.749,32 €	396.755,04 €	402.766,48 €	405.772,20 €
Pranzi degenti	2.732.049,00 €	2.755.659,30 €	2.782.642,50 €	2.806.252,80 €	2.833.236,00 €
Cene degenti	2.314.852,50 €	2.337.202,80 €	2.356.360,20 €	2.378.710,50 €	2.397.867,90 €
Merende degenti	38.314,80 €	38.314,80 €	39.272,67 €	39.272,67 €	39.272,67 €
Consegna al posto letto degente	- €	- €	315.860,16 €	325.431,68 €	325.431,68 €
Mensa dipendenti	952.820,40 €	961.353,12 €	969.885,84 €	978.418,56 €	986.951,28 €
Studenti UniPi + esterni convenzionati	- €	- €	726.997,50 €	733.439,25 €	884.400,00 €
Pasti altri clienti	- €	- €	364.500,00 €	551.306,25 €	741.150,00 €
Servizio primo Bar	- €	- €	980.000,00 €	988.820,00 €	997.719,38 €
Servizi alberghieri e foresteria	- €	- €	400.000,00 €	403.600,00 €	407.232,40 €
Palestra	- €	- €	150.000,00 €	151.350,00 €	152.712,15 €
Servizio Bar Nuovo	- €	- €	1.000.000,00 €	1.100.000,00 €	1.200.000,00 €
TOTALE RICAVI	**6.428.780,30 €**	**6.486.279,34 €**	**10.482.273,91 €**	**10.859.368,19 €**	**11.371.745,66 €**

RICAVI TOTALI	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
Colazioni degenti	408.777,92 €	411.783,64 €	414.789,36 €	420.800,80 €	423.806,52 €
Pranzi degenti	2.856.846,30 €	2.883.829,50 €	2.907.439,80 €	2.934.423,00 €	2.961.406,20 €
Cene degenti	2.420.218,20 €	2.442.568,50 €	2.464.918,80 €	2.487.269,10 €	2.509.619,40 €
Merende degenti	40.230,54 €	40.230,54 €	41.188,41 €	41.188,41 €	41.188,41 €
Consegna al posto letto degente	325.431,68 €	335.003,20 €	335.003,20 €	335.003,20 €	335.003,20 €
Mensa dipendenti	995.484,00 €	1.004.016,72 €	1.012.549,44 €	1.021.082,16 €	1.029.614,88 €
Studenti UniPi + esterni convenzionati	892.100,00 €	899.800,00 €	907.500,00 €	915.200,00 €	922.900,00 €
Pasti altri clienti	747.225,00 €	754.515,00 €	761.805,00 €	769.095,00 €	776.385,00 €
Servizio primo Bar	1.006.698,85 €	1.015.759,14 €	1.024.900,97 €	1.034.125,08 €	1.043.432,21 €
Servizi alberghieri e foresteria	410.897,49 €	414.595,57 €	418.326,93 €	422.091,87 €	425.890,70 €
Palestra	154.086,56 €	155.473,34 €	156.872,60 €	158.284,45 €	159.709,01 €
Servizio Bar Nuovo	1.210.800,00 €	1.221.697,20 €	1.232.692,47 €	1.243.786,70 €	1.254.980,78 €
TOTALE RICAVI	**11.468.796,54 €**	**11.579.272,35 €**	**11.677.986,98 €**	**11.782.349,77 €**	**11.883.936,31 €**

RICAVI TOTALI	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15
Colazioni degenti	426.812,24 €	429.817,96 €	435.829,40 €	438.835,12 €	441.840,84 €
Pranzi degenti	2.988.389,40 €	3.015.372,60 €	3.042.355,80 €	3.069.339,00 €	3.096.322,20 €
Cene degenti	2.531.969,70 €	2.554.320,00 €	2.576.670,30 €	2.602.213,50 €	2.624.563,80 €
Merende degenti	42.146,28 €	42.146,28 €	43.104,15 €	43.104,15 €	43.104,15 €
Consegna al posto letto degente	344.574,72 €	344.574,72 €	344.574,72 €	354.146,24 €	354.146,24 €
Mensa dipendenti	1.039.569,72 €	1.049.524,56 €	1.059.479,40 €	1.069.434,24 €	1.079.389,08 €
Studenti UniPi + esterni convenzionati	931.700,00 €	940.500,00 €	949.300,00 €	958.100,00 €	966.900,00 €
Pasti altri clienti	783.675,00 €	790.965,00 €	798.255,00 €	805.545,00 €	812.835,00 €
Servizio primo Bar	1.052.823,10 €	1.062.298,51 €	1.071.859,20 €	1.081.505,93 €	1.091.239,48 €
Servizi alberghieri e foresteria	429.723,72 €	433.591,23 €	437.493,55 €	441.430,99 €	445.403,87 €
Palestra	161.146,39 €	162.596,71 €	164.060,08 €	165.536,62 €	167.026,45 €
Servizio Bar Nuovo	1.266.275,61 €	1.277.672,09 €	1.289.171,14 €	1.300.773,68 €	1.312.480,64 €
TOTALE RICAVI	**11.998.805,88 €**	**12.103.379,66 €**	**12.212.152,74 €**	**12.329.964,47 €**	**12.435.251,75 €**

RICAVI TOTALI	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20
Colazioni degenti	447.852,28 €	450.858,00 €	453.863,72 €	459.875,16 €	462.880,88 €
Pranzi degenti	3.126.678,30 €	3.153.661,50 €	3.180.644,70 €	3.211.000,80 €	3.237.984,00 €
Cene degenti	2.646.914,10 €	2.672.457,30 €	2.694.807,60 €	2.720.350,80 €	2.745.894,00 €
Merende degenti	44.062,02 €	44.062,02 €	45.019,89 €	45.019,89 €	45.019,89 €
Consegna al posto letto degente	354.146,24 €	363.717,76 €	363.717,76 €	363.717,76 €	373.289,28 €
Mensa dipendenti	1.089.343,92 €	1.099.298,76 €	1.109.253,60 €	1.119.208,44 €	1.129.163,28 €
Studenti UniPi + esterni convenzionati	975.700,00 €	984.500,00 €	993.300,00 €	1.002.100,00 €	1.010.900,00 €
Pasti altri clienti	820.125,00 €	827.415,00 €	834.705,00 €	841.995,00 €	849.285,00 €
Servizio primo Bar	1.101.060,64 €	1.110.970,19 €	1.120.968,92 €	1.131.057,64 €	1.141.237,16 €
Servizi alberghieri e foresteria	449.412,50 €	453.457,21 €	457.538,32 €	461.656,16 €	465.811,07 €
Palestra	168.529,69 €	170.046,46 €	171.576,88 €	173.121,07 €	174.679,16 €
Servizio Bar Nuovo	1.324.292,97 €	1.336.211,61 €	1.348.237,51 €	1.360.371,65 €	1.372.614,99 €
TOTALE RICAVI	**12.548.117,66 €**	**12.666.655,81 €**	**12.773.633,90 €**	**12.889.474,37 €**	**13.008.758,71 €**

Il valore della concessione, costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, è stimato in **€ 228.986.984,30** al netto dell'IVA.

3.2 Quantificazione dei Costi operativi

3.2.1 Consumi di Materie prime, sussidiarie e di consumo

Il costo della materia prima è stato stimato sulla base dell'esperienza maturata da Serenissima in anni di gestione di servizi analoghi a quello oggetto del presente appalto, nel rispetto di tutte le prescrizioni contenute nella proposta.

Sempre relativamente al costo della materia prima e dei generi sussidiari, è bene ricordare la possibilità di Serenissima di avvalersi di Piattaforme di approvvigionamento del Gruppo, come un ulteriore aspetto competitivo, in quanto assicura all'Azienda di poter acquistare prodotti a prezzi sicuramente più vantaggiosi, grazie agli alti volumi di acquisto gestiti direttamente dalle stesse Piattaforme.

L'incidenza delle materie prime per i servizi di ristorazione si attesta in circa il 33-35%, in linea con i dati di bilancio aziendali. In dettaglio,
la voce materia prima deve essere suddivisa in diverse componenti:

- Materie prime per i servizi di ristorazione degenti, dipendenti, studenti e pasti esterni: Il costo a pasto per la ristorazione è calcolato in € 5,38 a GA e € 2,69 per la mensa dipendenti (prezzi netto IVA) per il periodo transitorio, considerando l'attuale assetto delle cucine e mense che verranno utilizzate per il servizio. Dal terzo anno il costo di materie prime è stato aumentato € 5,70 a GA per i degenti, € 2,85 per dipendenti, studenti ed esterni convenzionati, € 2,55 per i pasti veicolati all'esterno (prezzi netto IVA). Queste cifre riflettono la coerenza con altre commesse similari e con i dati di bilancio di questa Società.
- Materie prime per i servizi bar: Per il servizio relativo al bar edificio 53 ed al bar nuovo, il calcolo della materia prima media è effettuato considerato la % media del 33% sul fatturato, così come da nostri dati aziendali. Il fatturato del bar nell'edificio 53 deriva dal conteggio di € 2,00 medi (netto IVA) a scontrino, moltiplicato per 490.000 scontrini anno (circa 1400 scontrini al giorno), in considerazione delle numeriche di visitatori, dipendenti e collaboratori stimate. Il fatturato del nuovo bar deriva da uno scontrino medio di € 3,00 (netto IVA), alla luce del fatto che offrirà anche una ristorazione veloce, moltiplicato per 333.333 scontrini anno (circa 1300 scontrini al giorno, considerando che saranno previste chiusure infrasettimanali ed un orario più ridotto). I dati relativi allo scontrino medio ed al numero di scontrini all'anno sono stati elaborati in funzione alla tipologia di utenze e degli orari di apertura, e rispecchiano i dati aziendali di commesse similari per dimensione e utenza.
- Materiale sussidiario: Questa voce comprende il materiale a perdere, i detergenti/sanificanti ed il materiale per le pulizie. Trattandosi di una voce residuale, questo è calcolata in % sul fatturato e si attesta attorno ad 1,80%.

Materie prime	Aliquota IVA	GG Pagamento	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
Materia prima	4%	30	2.076.805,49 €	2.097.573,54 €	3.275.880,55 €	3.413.399,52 €	3.604.728,51 €	3.637.171,06 €	3.669.905,60 €	3.702.934,75 €	3.736.261,17 €	3.769.887,52 €
Materiale a perdere e sussidiario	22%	30	116.968,71 €	118.153,23 €	182.217,87 €	190.476,67 €	201.411,02 €	203.139,84 €	205.097,30 €	206.858,92 €	208.733,17 €	210.570,92 €
TOTALE MATERIE PRIME			**2.193.774,00 €**	**2.215.727,00 €**	**3.458.098,00 €**	**3.603.876,00 €**	**3.806.140,00 €**	**3.840.311,00 €**	**3.875.003,00 €**	**3.909.794,00 €**	**3.944.994,00 €**	**3.980.458,00 €**

Materie prime	Aliquota IVA	GG Pagamento	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20
Materia prima	4%	30	3.803.816,51 €	3.838.050,85 €	3.872.593,31 €	3.907.446,65 €	3.942.613,67 €	3.978.097,19 €	4.013.900,07 €	4.050.025,17 €	4.086.475,40 €	4.123.253,68 €
Materiale a perdere e sussidiario	22%	30	212.557,72 €	214.375,06 €	216.279,84 €	218.357,84 €	220.227,32 €	222.244,42 €	224.317,11 €	226.198,73 €	228.251,05 €	230.378,25 €
TOTALE MATERIE PRIME			**4.016.374,00 €**	**4.052.426,00 €**	**4.088.873,00 €**	**4.125.804,00 €**	**4.162.841,00 €**	**4.200.342,00 €**	**4.238.217,00 €**	**4.276.224,00 €**	**4.314.726,00 €**	**4.353.632,00 €**

3.2.2 Costi per servizi

Manutenzioni ordinarie e straordinarie: nel periodo transitorio si è considerato lo stato attuale delle attrezzature, motivo per cui è stato previsto un importo iniziale di € 120.000,00 (netto IVA). Va considerato che si è stimato una sostituzione/reintegro di alcune attrezzature già dal primo anno di gestione di € 300.000,00 (netto IVA) come specificato nella stima degli investimenti. Per il periodo a regime è stato previsto un importo iniziale di € 50.000,00 (netto IVA) comprensivi dei servizi commerciali, considerando attrezzature e impianti all' inizio del loro ciclo di vita.
Successivamente si è previsto un incremento delle manutenzioni, aggiungendo una voce di manutenzione straordinaria/reintegri a copertura dei reintegri e sostituzioni attrezzature che dovessero rendersi necessari dal dodicesimo anno, per un importo totale di **€ 1.350.000** (al netto di IVA e indicizzazione).

Analisi microbiologiche e chimiche, derattizzazione, disinfestazione: € 25.000 per il 1° primo anno (ovvero € 6.000 per analisi ed € 19.000 per disinfestazioni e derattizzazioni) ed aumentati a € 56.200 anno nella fase a regime (al netto di indicizzazione), considerando le peculiarità dell'area emerse negli incontri tecnici. Tutti i valori sono al netto d'IVA.

Utenze e rifiuti: la stima è stata elaborata in funzione ai dati storici di centri cottura similari gestiti da Serenissima, calcolando quindi circa 0,50 centesimi a pasto per il servizio di ristorazione. Per le utenze relative ai bar e ai servizi commerciali aggiuntivi, esse sono calcolate in percentuale del 5,38% a regime. Questa % è più alta però nei primi 2 anni di apertura di questi servizi, in quanto si prevede un periodo necessario per la messa a regime commerciale.

Polizze: nel 1° anno di concessione si è considerato un importo di € 70.000 che prevede una polizza una tantum per i rischi di cantiere, oltre alle polizze RCT, RCO, RCP, property; nella fase definitiva si è considerato un importo di € 17.000 comprensiva dei servizi commerciali.

Costi di stabilimento	Aliquota IVA	GG Pagamento	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
Manutenzioni ordinarie e straordinarie	10%	30	120.000,00 €	121.200,00 €	50.000,00 €	55.000,00 €	75.000,00 €	75.675,00 €	76.356,08 €	77.043,28 €	77.736,67 €	78.436,30 €
Utenze	22%	30	399.396,00 €	403.389,96 €	670.575,37 €	676.610,55 €	682.700,50 €	688.844,81 €	695.044,41 €	701.299,81 €	707.611,51 €	713.980,01 €
Analisi, disinfestazione e derattizzazione	22%	30	25.000,00 €	25.250,00 €	56.200,00 €	56.706,00 €	57.216,00 €	57.730,94 €	58.250,52 €	58.774,78 €	59.303,75 €	59.837,48 €
Polizze	0%	30	70.000,00 €	7.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €
Manutenzione straordinaria / reintegri	22%	30										
TOTALE COSTI DI STABILIMENTO			**614.396,00 €**	**556.840,00 €**	**793.775,00 €**	**805.317,00 €**	**831.917,00 €**	**839.251,00 €**	**846.651,00 €**	**854.118,00 €**	**861.653,00 €**	**869.253,00 €**

Costi di stabilimento	Aliquota IVA	GG Pagamento	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20
Manutenzioni ordinarie e straordinarie	10%	30	79.142,23 €	79.854,51 €	80.573,20 €	81.298,36 €	82.030,04 €	82.768,31 €	180.000,00 €	181.620,00 €	183.255,00 €	184.904,00 €
Utenze	22%	30	720.405,83 €	726.889,48 €	733.431,49 €	740.032,37 €	746.692,66 €	753.412,90 €	760.193,61 €	767.035,36 €	773.938,67 €	780.904,12 €
Analisi, disinfestazione e derattizzazione	22%	30	60.376,02 €	60.919,41 €	61.467,68 €	62.020,89 €	62.579,08 €	63.142,29 €	63.710,57 €	64.283,96 €	64.862,52 €	65.446,28 €
Polizze	0%	30	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €
Manutenzione straordinaria / reintegri	22%	30		150.000,00 €	151.350,00 €	152.712,00 €	154.087,00 €	155.473,00 €	156.873,00 €	158.284,00 €	159.709,00 €	161.146,00 €
TOTALE COSTI DI STABILIMENTO			**876.924,00 €**	**1.034.663,00 €**	**1.043.822,00 €**	**1.053.063,00 €**	**1.062.389,00 €**	**1.071.796,00 €**	**1.177.778,00 €**	**1.188.223,00 €**	**1.198.766,00 €**	**1.209.400,00 €**

3.2.3 Costi del personale

Nell' organizzazione del personale sono state considerate tutte le risorse necessarie alla totale copertura dei servizi oggetto della proposta, le corrette turnazioni, e a garantire il progetto di riassorbimento.

Il costo del personale impiegato per i servizi da svolgere è determinato in conformità alle disposizioni e agli obblighi derivanti dal CCNL di settore vigente al momento della presentazione della proposta, utilizzando i valori di cui alle tabelle ministeriali ultime pubblicate ed al **CCNL Turismo, Pubblici Esercizi, Ristorazione Collettiva.**

Il calcolo viene effettuato determinando le ore di ogni singola figura professionale, poi moltiplicate per il costo orario di riferimento relativo al livello di inquadramento contrattuale

Nel Pef sono stati imputati in maniera puntuale gli adeguamenti dei minimi contrattuali fino al 5° anno della concessione, successivamente il costo è stato indicizzato con lo stesso metodo dei ricavi e costi. Infatti, il CCNL di riferimento prevede cinque tranches di adeguamento salariale da giugno 2024 a Dicembre 2027 (accordo del 5 Giugno 2024).

Di seguito si riporta il *dettaglio analitico* del costo del personale:

➢ *Fase transitoria*

n.	Mansione	Livello	Monte h	Monte h ANNO	Costo orario	Costo anno
SQUADRA COORDINAMNETO E CONTROLLO						
1	Referente Istituzionale d'Appalto	QA	6,00	312,84	30,21 €	9.450,90 €
1	Responsabile del Servizio	QB	40,00	2085,60	28,00 €	58.396,80 €
1	Dietista Responsabile	3	40,00	2085,60	21,71 €	45.278,38 €
1	Capo Centro Santa Chiara	2	40,00	2085,60	23,01 €	47.989,66 €
1	Capo Centro Cisanello	2	40,00	2085,60	23,01 €	47.989,66 €
ORGANIZZAZIONE SERVIZIO COMPLESSO MONUMENTALE SANTA CHIARA						
SERVIZIO DIETETICO D'APPALTO						
1	Dietista/ Ass. Qualità	4	40,00	2085,60	20,45 €	42.650,52 €
1	Assicuratore Qualità	5	35,00	1824,90	19,21 €	35.056,33 €
SQUADRA AMMIISTRATIVA						
1	Impiegato	5	29,16	1520,40	19,21 €	29.206,93 €

1	Impiegato	5	29,50	1538,13	19,21 €	29.547,48 €
SQUADRA COLAZIONI						
1	ASM Responsabile	5	25,00	1303,50	19,21 €	25.040,24 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	15,75	821,21	18,43 €	15.134,81 €
SQUADRA PREPARAZIONI - COTTURA						
1	Cuoco	4	40,00	2085,60	20,45 €	42.650,52 €
1	Cuoco	4	40,00	2085,60	20,45 €	42.650,52 €
1	Cuoco	4	40,00	2085,60	20,45 €	42.650,52 €
1	Cuoco	4	40,00	2085,60	20,45 €	42.650,52 €
1	Aiuto Cuoco	5	31,50	1642,41	19,21 €	31.550,70 €
1	Aiuto Cuoco	5	31,91	1663,79	19,21 €	31.961,36 €
1	Aiuto Cuoco	5	31,91	1663,79	19,21 €	31.961,36 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
SQUADRA CONFEZIONAMENTO NASTRO/ LAVAGGI/ PULIZIE						
1	ASM Responsabile	5	29,16	1520,40	19,21 €	29.206,93 €
1	ASM	6S	21,00	1094,94	18,43 €	20.179,74 €
1	ASM	6S	26,25	1368,68	18,43 €	25.224,68 €
1	ASM	6S	20,00	1042,80	18,43 €	19.218,80 €
1	ASM	6S	22,50	1173,15	18,43 €	21.621,15 €
1	ASM	6S	14,44	752,90	18,43 €	13.875,98 €
1	ASM	6S	25,00	1303,50	18,43 €	24.023,51 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €

1	ASM	6S	20,00	1042,80	18,43 €	19.218,80 €
MENSA						
1	Aiuto Cuoco	5	40,00	2085,60	19,21 €	40.064,38 €
1	Aiuto Cuoco	5	35,00	1824,90	19,21 €	35.056,33 €
1	ASM	6S	16,80	875,95	18,43 €	16.143,80 €
1	ASM	6S	18,00	938,52	18,43 €	17.296,92 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
TRASPORTI/ CONSEGNA RITIRO CARRELI						
1	Autista	5	16,50	860,31	19,21 €	16.526,56 €
1	Autista	5	16,50	860,31	19,21 €	16.526,56 €
1	Autista	5	18,00	938,52	19,21 €	18.028,97 €
1	Autista	5	21,00	1094,94	19,21 €	21.033,80 €
1	Autista	5	22,38	1166,89	19,21 €	22.416,02 €
1	Autista	5	22,62	1179,41	19,21 €	22.656,40 €
1	Autista	5	24,00	1251,36	19,21 €	24.038,63 €
MANUTENZIONI						
1	Manutentore	4	30,00	1564,20	20,45 €	31.987,89 €
ORGANIZZAZIONE SERVIZIO OSPEDALE CISANELLO						
SERVIZIO DIETETICO D'APPALTO						
1	Dietista/ Ass. Qualità	4	40,00	2085,60	20,45 €	42.650,52 €
1	Dietista/ Ass. Qualità	4	16,50	860,31	20,45 €	17.593,34 €
SQUADRA AMMIISTRATIVA						
1	Impiegato	5	30,00	1564,20	19,21 €	30.048,28 €
1	Impiegato	5	31,33	1633,55	19,21 €	31.380,42 €
SQUADRA COLAZIONI						
1	ASM Responsabile	5	25,75	1342,61	19,21 €	25.791,44 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	14,44	752,90	18,43 €	13.875,98 €

1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
SQUADRA PREPARAZIONI - COTTURA						
1	Cuoco	4	24,00	1251,36	20,45 €	25.590,31 €
1	Cuoco	4	40,00	2085,60	20,45 €	42.650,52 €
1	Cuoco	4	32,50	1694,55	20,45 €	34.653,55 €
1	Cuoco	4	16,50	860,31	20,45 €	17.593,34 €
1	Aiuto Cuoco	5	32,50	1694,55	19,21 €	32.552,31 €
1	Aiuto Cuoco	5	32,75	1707,59	19,21 €	32.802,71 €
1	Aiuto Cuoco	5	33,00	1720,62	19,21 €	33.053,11 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM	6S	22,50	1173,15	18,43 €	21.621,15 €
SQUADRA CONFEZIONAMENTO NASTRO/ LAVAGGI/ PULIZIE						
1	ASM Responsabile	5	29,16	1520,40	19,21 €	29.206,93 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM	6S	26,25	1368,68	18,43 €	25.224,68 €
1	ASM	6S	18,90	985,45	18,43 €	18.161,77 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM	6S	23,33	1216,43	18,43 €	22.418,73 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM	6S	32,08	1672,65	18,43 €	30.826,96 €
1	ASM	6S	22,50	1173,15	18,43 €	21.621,15 €
1	ASM	6S	14,44	752,90	18,43 €	13.875,98 €
1	ASM	6S	25,00	1303,50	18,43 €	24.023,51 €
MENSA						
1	Aiuto Cuoco	5	40,00	2085,60	19,21 €	40.064,38 €
1	Aiuto Cuoco	5	40,00	2085,60	19,21 €	40.064,38 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €

1	ASM	6S	23,33	1216,43	18,43 €	22.418,73 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
TRASPORTI/ CONSEGNA RITIRO CARRELI						
1	Autista	5	15,00	782,10	19,21 €	15.024,14 €
1	Autista	5	15,00	782,10	19,21 €	15.024,14 €
1	Autista	5	15,00	782,10	19,21 €	15.024,14 €
1	Autista	5	16,50	860,31	19,21 €	16.526,56 €
1	Autista	5	22,75	1186,19	19,21 €	22.786,61 €
MANUTENZIONI						
1	Manutentore	4	30,00	1564,20	20,45 €	31.987,89 €
TOTALE COSTO MANODOPERA PERIODO TRANSITORIO (AL NETTO DEGLI AUMENTI CONTRATTUALI PREVISTI PER RINNOVO CCNL)						**2.336.651,86 €**

➢ *Fase a regime*

	Mansione	Livello	Monte h	Monte h ANNO	Costo orario	Costo anno
SQUADRA COORDINAMENTO E CONTROLLO						
1	Referente Istituzionale d'Appalto	QA	6,00	312,84	30,21 €	9.450,90 €
1	Responsabile del Servizio	QB	40,00	2085,60	28,00 €	58.396,80 €
1	Dietista Responsabile	3	40,00	2085,60	21,71 €	45.278,38 €
1	Responsabile Servizio Ristorazione	2	40,00	2085,60	23,01 €	47.989,66 €
1	Responsabile Servizi Commerciali	2	40,00	2085,60	23,01 €	47.989,66 €
ORGANIZZAZIONE SERVIZIO RISTORAZIONE NUOVO OSPEDALE SANTA CHIARA						
SERVIZIO DIETETICO D'APPALTO						
1	Dietista/ Ass. Qualità	4	40,00	2085,60	20,45 €	42.650,52 €
1	Dietista/ Ass. Qualità	4	40,00	2085,60	20,45 €	42.650,52 €
1	Dietista/ Ass. Qualità	4	16,50	860,31	20,45 €	17.593,34 €

1	Assicuratore Qualità	5	35,00	1824,90	19,21 €	35.056,33 €
SQUADRA AMMIISTRATIVA						
1	Impiegato	5	29,16	1520,40	19,21 €	29.206,93 €
1	Impiegato	5	29,50	1538,13	19,21 €	29.547,48 €
1	Impiegato	5	30,00	1564,20	19,21 €	30.048,28 €
1	Impiegato	5	31,33	1633,55	19,21 €	31.380,42 €
SQUADRA COLAZIONI (preparazione, consegna/ ritiro posto letto)						
1	ASM Responsabile	5	25,00	1303,50	19,21 €	25.040,24 €
1	ASM Responsabile	5	25,75	1342,61	19,21 €	25.791,44 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	15,75	821,21	18,43 €	15.134,81 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	14,44	752,90	18,43 €	13.875,98 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €
1	ASM	6S	14,44	752,90	18,43 €	13.875,98 €
1	ASM	6S	14,44	752,90	18,43 €	13.875,98 €
1	ASM	6S	15,00	782,10	18,43 €	14.414,10 €

SQUADRA PREPARAZIONI - COTTURA						
1	Cuoco	4	40,00	2085,60	20,45 €	42.650,52 €
1	Cuoco	4	40,00	2085,60	20,45 €	42.650,52 €
1	Cuoco	4	40,00	2085,60	20,45 €	42.650,52 €
1	Cuoco	4	24,00	1251,36	20,45 €	25.590,31 €
1	Cuoco	4	40,00	2085,60	20,45 €	42.650,52 €
1	Cuoco	4	32,50	1694,55	20,45 €	34.653,55 €
1	Cuoco	4	16,50	860,31	20,45 €	17.593,34 €
1	Aiuto Cuoco	5	31,50	1642,41	19,21 €	31.550,70 €
1	Aiuto Cuoco	5	31,91	1663,79	19,21 €	31.961,36 €
1	Aiuto Cuoco	5	31,91	1663,79	19,21 €	31.961,36 €
1	Aiuto Cuoco	5	32,50	1694,55	19,21 €	32.552,31 €
1	Aiuto Cuoco	5	32,75	1707,59	19,21 €	32.802,71 €
1	Aiuto Cuoco	5	33,00	1720,62	19,21 €	33.053,11 €
1	Magazziniere	5	40,00	2085,60	19,21 €	40.064,38 €
MENSA						
1	Cuoco - Resp. Mensa	4	40,00	2085,60	20,45 €	42.650,52 €
1	Pizzaiolo	4	40,00	2085,60	20,45 €	42.650,52 €
1	Aiuto Cuoco - rifinitura piatti	5	30,00	1564,20	19,21 €	30.048,28 €
1	Aiuto Cuoco - rifinitura piatti	5	24,00	1251,36	19,21 €	24.038,63 €
1	Aiuto Cuoco - Linea 1	5	40,00	2085,60	19,21 €	40.064,38 €
1	Aiuto Cuoco - Linea 1	5	35,00	1824,90	19,21 €	35.056,33 €
1	Aiuto Cuoco - Linea 1	5	35,00	1824,90	19,21 €	35.056,33 €
1	Aiuto Cuoco - Linea 2	5	40,00	2085,60	19,21 €	40.064,38 €
1	Aiuto Cuoco - Street Food	5	22,38	1166,89	19,21 €	22.416,02 €
1	Aiuto Cuoco - Linea wellness	5	40,00	2085,60	19,21 €	40.064,38 €
1	ASM Distribuzione mensa	5	21,00	1094,94	19,21 €	21.033,80 €
1	ASM Distribuzione mensa	5	22,62	1179,41	19,21 €	22.656,40 €
1	ASM - Gestione sala	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €

1	ASM - Gestione sala	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM - Gestione sala	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM - Lavaggio stoviglie	6S	22,50	1173,15	18,43 €	21.621,15 €
1	ASM - Lavaggio stoviglie	6S	22,50	1173,15	18,43 €	21.621,15 €
1	ASM - Lavaggio stoviglie	6S	22,50	1173,15	18,43 €	21.621,15 €
1	ASM - Lavaggio stoviglie	6S	22,50	1173,15	18,43 €	21.621,15 €
1	ASM - Pulizie	6S	22,00	1147,08	18,43 €	21.140,68 €
1	ASM - Pulizie	6S	22,00	1147,08	18,43 €	21.140,68 €
1	ASM - Pulizie	6S	22,00	1147,08	18,43 €	21.140,68 €
SQUADRA CONFEZIONAMENTO NASTRO/ LAVAGGIO STOVIGLIE/ PULIZIE						
1	ASM Responsabile pranzo	5	29,16	1520,40	19,21 €	29.206,93 €
1	ASM Responsabile cena	5	29,16	1520,40	19,21 €	29.206,93 €
1	ASM Responsabile sost.	5	29,16	1520,40	19,21 €	29.206,93 €
1	ASM	6S	21,00	1094,94	18,43 €	20.179,74 €
1	ASM	6S	26,25	1368,68	18,43 €	25.224,68 €
1	ASM	6S	20,00	1042,80	18,43 €	19.218,80 €
1	ASM	6S	22,50	1173,15	18,43 €	21.621,15 €
1	ASM	6S	25,00	1303,50	18,43 €	24.023,51 €
1	ASM	6S	20,00	1042,80	18,43 €	19.218,80 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM	6S	26,25	1368,68	18,43 €	25.224,68 €
1	ASM	6S	18,90	985,45	18,43 €	18.161,77 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM	6S	23,33	1216,43	18,43 €	22.418,73 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM	6S	32,08	1672,65	18,43 €	30.826,96 €
1	ASM	6S	22,50	1173,15	18,43 €	21.621,15 €

1	ASM	6S	25,00	1303,50	18,43 €	24.023,51 €
1	ASM	6S	16,80	875,95	18,43 €	16.143,80 €
1	ASM	6S	18,00	938,52	18,43 €	17.296,92 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM	6S	23,33	1216,43	18,43 €	22.418,73 €
1	ASM	6S	29,16	1520,40	18,43 €	28.021,02 €
1	ASM	6S	25,00	1303,50	18,43 €	24.023,51 €
1	ASM	6S	25,00	1303,50	18,43 €	24.023,51 €
1	ASM - Lavaggio pentole	6S	16,00	834,24	18,43 €	15.375,04 €
1	ASM - Lavaggio pentole	6S	16,00	834,24	18,43 €	15.375,04 €
1	ASM - Lavaggio pentole	6S	16,00	834,24	18,43 €	15.375,04 €
1	ASM - Lavaggio pentole	6S	16,00	834,24	18,43 €	15.375,04 €
1	ASM - Lavaggio pentole	6S	16,00	834,24	18,43 €	15.375,04 €
CONSEGNA/ RITIRO POSTO LETTO - PRENOTAZIONI						
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	16,50	860,31	19,21 €	16.526,56 €
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	16,50	860,31	19,21 €	16.526,56 €
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	18,00	938,52	19,21 €	18.028,97 €
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	21,00	1094,94	19,21 €	21.033,80 €
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	22,62	1179,41	19,21 €	22.656,40 €
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	15,00	782,10	19,21 €	15.024,14 €
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	15,00	782,10	19,21 €	15.024,14 €
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	15,00	782,10	19,21 €	15.024,14 €
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	16,50	860,31	19,21 €	16.526,56 €
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	22,75	1186,19	19,21 €	22.786,61 €

1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	15,00	782,10	19,21 €	15.024,14 €
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	15,00	782,10	19,21 €	15.024,14 €
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	15,00	782,10	19,21 €	15.024,14 €
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	15,00	782,10	19,21 €	15.024,14 €
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	15,00	782,10	19,21 €	15.024,14 €
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	15,00	782,10	19,21 €	15.024,14 €
1	Consegna/ ritiro pranzo - prenotazioni	5	15,00	782,10	19,21 €	15.024,14 €
1	Resp. Consegna/ ritiro cena	5	15,00	782,10	19,21 €	15.024,14 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Consegna/ ritiro cena	6S	12,50	651,75	18,43 €	12.011,75 €
1	Resp. Consegna sost.	5	15,00	782,10	19,21 €	15.024,14 €

MANUTENZIONI						
1	Manutentore	4	30,00	1564,20	20,45 €	31.987,89 €
1	Manutentore	4	30,00	1564,20	20,45 €	31.987,89 €

ORGANIZZAZIONE SERVIZI COMMERCIALI NUOVO OSPEDALE SANTA CHIARA						
BAR						
1	Responsabile bar	1	40,00	2085,60	25,16 €	52.473,70 €
1	Barista vice responsabile	3	40,00	2085,60	21,71 €	45.278,38 €
1	Barista gastronomo	5	40,00	2085,60	19,21 €	40.064,38 €
1	Barista	5	40,00	2085,60	19,21 €	40.064,38 €
1	Barista	5	40,00	2085,60	19,21 €	40.064,38 €
1	Barista	5	40,00	2085,60	19,21 €	40.064,38 €
1	Barista	5	40,00	2085,60	19,21 €	40.064,38 €
1	Barista	5	40,00	2085,60	19,21 €	40.064,38 €
1	Barista	5	40,00	2085,60	19,21 €	40.064,38 €
1	Aiuto barista	6	40,00	2085,60	18,17 €	37.895,35 €
1	Aiuto barista	6	30,00	1564,20	18,17 €	28.421,51 €
1	Aiuto barista	6	30,00	1564,20	18,17 €	28.421,51 €
1	Aiuto barista	6	30,00	1564,20	18,17 €	28.421,51 €
SERVIZI ALBERGHIERI						
1	Impiegato/ Receptionist	5	20,00	1042,80	19,21 €	20.032,19 €
1	Impiegato/ Receptionist	5	20,00	1042,80	19,21 €	20.032,19 €
1	Pulizie e riassetto camere	6S	12,00	625,68	18,43 €	11.531,28 €
1	Pulizie e riassetto camere	6S	12,00	625,68	18,43 €	11.531,28 €
PALESTRA						
1	Impiegato/ Addetto palestra	5	20,00	1042,80	19,21 €	20.032,19 €
1	Impiegato/ Addetto palestra	5	20,00	1042,80	19,21 €	20.032,19 €
1	Impiegato/ Addetto palestra	5	20,00	1042,80	19,21 €	20.032,19 €
1	Impiegato/ Addetto palestra	5	20,00	1042,80	19,21 €	20.032,19 €

TOTALE COSTO MANODOPERA PERIODO DEFINITIVO (AL NETTO DEGLI AUMENTI CONTRATTUALI PREVISTI PER RINNOVO CCNL)	3.782.599,84 €

ORGANIZZAZIONE NUOVO BAR						
	Mansione	Livello	Monte h	Monte h ANNO	Costo orario	Costo anno
1	Responsabile bar	1	40,00	2085,60	25,16 €	52.473,70 €
1	Barista viceresponsabile	3	40,00	2085,60	21,71 €	45.278,38 €
1	Barista gastronomo	5	40,00	2085,60	19,21 €	40.064,38 €
1	Cuoco	5	30,00	1564,20	19,21 €	30.048,28 €
1	Barista	5	30,00	1564,20	19,21 €	30.048,28 €
1	Barista	5	30,00	1564,20	19,21 €	30.048,28 €
1	Barista	5	30,00	1564,20	19,21 €	30.048,28 €
1	Barista	5	30,00	1564,20	19,21 €	30.048,28 €
1	Aiuto barista	6	20,00	1042,80	18,17 €	18.947,68 €
1	Aiuto barista	6	20,00	1042,80	18,17 €	18.947,68 €
1	Aiuto barista	6	18,25	951,56	18,17 €	17.289,75 €
TOTALE COSTO MANODOPERA PERIODO DEFINITIVO NUOVO BAR (AL NETTO DEGLI AUMENTI CONTRATTUALI PREVISTI PER RINNOVO CCNL)						343.242,96 €

3.2.4 Costi per godimento beni di terzi

In questa voce sono stati inseriti:

- i costi per il **noleggio degli automezzi**, quantificati in € 100.000 IVA esclusa per la gestione dei pasti degenti durante la fase transitoria, ed € 25.000 IVA esclusa nella fase a regime per la consegna dei pasti veicolati a clienti terzi, infatti in questa fase il servizio di logistica sarà affidato ad altro soggetto diverso dal gestore del servizio di ristorazione;

- il **canone per attività commerciali** pari ad € 50.000,00 IVA esclusa, riconosciuto da Serenissima Ristorazione ad AOU Pisana a partire dal sesto anno, per lo sfruttamento economico degli spazi commerciali.

Godimento di beni di terzi e royalties	Aliquota IVA	GG Pagamento	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
Noleggio automezzi	22%	30	100.000,00 €	100.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.225,00 €	25.452,03 €	25.681,09 €	25.912,22 €	26.145,43 €
Canone attività commerciali	22%	30						50.000,00 €	50.450,00 €	50.904,00 €	51.362,00 €	51.824,00 €
TOTALE GODIMENTO BENI DI TERZI E ROYALTIES			**100.000,00 €**	**100.000,00 €**	**25.000,00 €**	**25.000,00 €**	**25.000,00 €**	**75.225,00 €**	**75.902,00 €**	**76.585,00 €**	**77.274,00 €**	**77.969,00 €**

Godimento di beni di terzi e royalties	Aliquota IVA	GG Pagamento	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20
Noleggio automezzi	22%	30	26.380,74 €	26.618,17 €	26.857,73 €	27.099,45 €	27.343,35 €	27.589,44 €	27.837,74 €	28.088,28 €	28.341,08 €	28.596,15 €
Canone attività commerciali	22%	30	52.291,00 €	52.761,00 €	53.236,00 €	53.715,00 €	54.199,00 €	54.687,00 €	55.179,00 €	55.675,00 €	56.177,00 €	56.682,00 €
TOTALE GODIMENTO BENI DI TERZI E ROYALTIES			**78.672,00 €**	**79.379,00 €**	**80.094,00 €**	**80.814,00 €**	**81.542,00 €**	**82.276,00 €**	**83.017,00 €**	**83.763,00 €**	**84.518,00 €**	**85.278,00 €**

3.2.5 Altri costi operativi

Spese generali e amministrative: l 'importo di questa voce viene calcolato, e non potrebbe essere diversamente vista la loro natura, sulla base dei costi totali sostenuti dall'azienda e poi rapportati alle effettive esigenze del servizio in oggetto e ricomprendono anche i costi di Serenissima relativi alla propria struttura organizzativa centrale, di start-up e quelli necessari a far fronte ad eventuali situazioni impreviste o di emergenza e a quanto non specificatamente indicato in precedenza e rientrante tra gli obblighi del gestore. Tali costi sono stati riproporzionate sulla base dell'ammontare del servizio sia per la fase transitoria che per la fase a regime.

In questa voce di costo sono ricomprese anche altre spese amministrative concernenti la predisposizione della proposta, tra cui il costo per le pratiche di asseverazione, riferito al preventivo ricevuto dalla società di consulenza scelta per la fase di presentazione della proposta e stimando un valore anche per l'asseverazione di norma prevista in fase di gara, basandosi sempre sulla recente esperienza di Project Financing per un altro ente pubblico.

Formazione: Il costo della formazione del personale è stato calcolato secondo il piano specifico di servizio (comprensivo di formazione obbligatoria di legge e formazione facoltativa) unitamente al costo docenti oltre ad eventuale materiale didattico (dispense, brochures etc.). È da precisare inoltre che il costo della formazione è stato ripartito tra corsi svolti in aula, on the job e mediante web-seminar. Queste ultime due modalità di formazione consentono difatti un netto risparmio rispetto alla tradizionale formazione in aula, in quanto, nel primo caso si sfrutta il concetto del "*learning by doing*" (imparare svolgendo l'attività), nel secondo caso con la didattica a distanza si ottiene un notevole risparmio in termini di rimborsi docenti per spostamenti e quindi monte ore dedicato, stampa di materiale didattico (che può essere condiviso e trasmesso in modalità digitale) etc. alle effettive esigenze del servizio in oggetto.

Costi della sicurezza aziendale: I costi relativi agli oneri aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, sono stati quantificati sulla base dell'esperienza maturata nella gestione di appalti analoghi a quello oggetto di gara, i quali includono una pianta organica e caratteristiche organizzative simili a quelle dell'appalto in questione. All'interno sono valorizzate le seguenti voci di costi:

- Valutazione dei rischi aziendali
- Sorveglianza sanitaria
- Attività di informazione, formazione ed addestramento
- Dispositivi di protezione individuali e dotazioni di sicurezza

Spese per la stipula della Convenzione, costi per l'istituzione della società di scopo (rif. art. 194 del Codice Appalti): La valorizzazione di dette spese è stata fatta in considerazione della recente esperienza di costituzione della società di scopo e firma di convenzione per un altro ente pubblico, per un importo progettuale sovra soglia comunitaria. Tale voce di costo non è indicizzata, dal momento che sono spese sostenute nel primo anno e quindi non soggette ad inflazione. Le stesse sono state ripartite nell'intera durata della concessione per scelta espositiva.

Spese amministrative e generali	Aliquota IVA	GG Pagamento	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
Spese generali e amministrative	22%	30	149.959,89 €	151.478,50 €	314.468,29 €	325.780,58 €	341.151,95 €	344.063,66 €	347.377,96 €	350.339,67 €	353.470,00 €	356.518,16 €
Formazione	0%	30	25.000,00 €	25.000,00 €	40.000,00 €	40.360,00 €	40.723,00 €	41.089,51 €	41.459,31 €	41.832,45 €	42.208,94 €	42.588,82 €
Costi della sicurezza aziendali	22%	30	30.000,00 €	30.300,00 €	50.000,00 €	50.450,00 €	50.904,00 €	51.362,14 €	51.824,40 €	52.290,81 €	52.761,43 €	53.236,29 €
Spese per la stipula della Convenzione e costi per l'istituzione della società di scopo (rif. art. 194 del Codice Appalti)	0%	30	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €
TOTALE SPESE AMMINISTRATIVE E GENERALI			**224.960,00 €**	**226.778,00 €**	**424.468,00 €**	**436.591,00 €**	**452.779,00 €**	**456.516,00 €**	**460.661,00 €**	**464.463,00 €**	**468.440,00 €**	**472.343,00 €**

Spese amministrative e generali	Aliquota IVA	GG Pagamento	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20
Spese generali e amministrative	22%	30	359.963,86 €	363.101,68 €	366.364,41 €	369.899,17 €	373.057,99 €	376.443,91 €	379.999,66 €	383.209,22 €	386.684,19 €	390.262,94 €
Formazione	0%	30	42.972,12 €	43.358,87 €	43.749,10 €	44.142,84 €	44.540,12 €	44.940,99 €	45.345,45 €	45.753,56 €	46.165,35 €	46.580,83 €
Costi della sicurezza aziendali	22%	30	53.715,41 €	54.198,85 €	54.686,64 €	55.178,82 €	55.675,43 €	56.176,51 €	56.682,10 €	57.192,24 €	57.706,97 €	58.226,33 €
Spese per la stipula della Convenzione e costi per l'istituzione della società di scopo (rif. art. 194 del Codice Appalti)	0%	30	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €
TOTALE SPESE AMMINISTRATIVE E GENERALI			**476.651,00 €**	**480.660,00 €**	**484.800,00 €**	**489.221,00 €**	**493.273,00 €**	**497.562,00 €**	**502.027,00 €**	**506.155,00 €**	**510.556,00 €**	**515.070,00 €**

3.2.6 Oneri diversi di gestione

Costi accessori di trasporto: I costi valorizzati per la gestione degli automezzi sono comprensivi di tutte le voci di spesa relative agli automezzi quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, carburante, pedaggi, manutenzione, cambio gomme, lavaggio, sanificazione, etc. I costi relativi agli autisti sono stati valorizzati nei costi relativi al personale dedicato al servizio.

Sistemi informativi: in questa voce sono ricompresi i costi di informatizzazione integrato, in grado di gestire molteplici aspetti legati al servizio: dalla prenotazione del vitto, alla segnalazione delle non conformità, al servizio di manutenzione ordinaria, alla rendicontazione del numero di pasti erogati, al sistema di controllo globale del servizio (dashboard). Ricomprende anche i costi per il software delle casse "intelligenti" per bar e mensa, e gli applicativi per il servizio alberghiero e palestra, nonché i costi di installazione su piattaforma cloud certificata.

Oneri diversi di gestione	Aliquota IVA	GG Pagamento	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
Costi accessori di trasporto	22%	30	45.000,00 €	45.450,00 €	10.000,00 €	10.050,00 €	10.151,00 €	10.242,36 €	10.334,54 €	10.427,55 €	10.521,40 €	10.616,09 €
Sistema informatizzato	22%	30	16.500,00 €	16.665,00 €	20.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.225,00 €	25.452,03 €	25.681,09 €	25.912,22 €	26.145,43 €
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE			**61.500,00 €**	**62.115,00 €**	**30.000,00 €**	**35.050,00 €**	**35.151,00 €**	**35.467,00 €**	**35.787,00 €**	**36.109,00 €**	**36.433,00 €**	**36.761,00 €**

Oneri diversi di gestione	Aliquota IVA	GG Pagamento	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20
Costi accessori di trasporto	22%	30	10.711,64 €	10.808,04 €	10.905,31 €	11.003,46 €	11.102,49 €	11.202,41 €	11.303,24 €	11.404,97 €	11.507,61 €	11.611,18 €
Sistema informatizzato	22%	30	26.380,74 €	26.618,17 €	26.857,73 €	27.099,45 €	27.343,35 €	27.589,44 €	27.837,74 €	28.088,28 €	28.341,08 €	28.596,15 €
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE			**37.093,00 €**	**37.426,00 €**	**37.763,00 €**	**38.102,00 €**	**38.445,00 €**	**38.791,00 €**	**39.141,00 €**	**39.493,00 €**	**39.849,00 €**	**40.207,00 €**

3.3 Ammortamenti

Per quanto concerne gli ammortamenti, trattandosi di opere che verranno poi trasferite al concedente si è proceduto nel seguente modo:

- Opere: 18 anni a partire dalla fine dei lavori e quindi dal 3° anno di concessione fino al 20° anno di concessione.
- Attrezzature fase transitoria: 14 anni a partire dal 1° anno di concessione.
- Attrezzature fase a regime: 14 anni a partire dal 3° anno di concessione.
- Oneri della Sicurezza: 20 anni a partire dal 1° anno di concessione.
- Spese tecniche, progettazione e DD.LL.: 20 anni a partire dal 1° anno di concessione.

N.	Descrizione	Valore di acquisizione	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
1	**OPERE E IMPIANTI** (voci 1, 2, 3 quadro economico "Realizzazione nuova cucina e mensa") (voci 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 quadro economico "Nuovo bar esterno")	9.012.529,93 €	0,00 €	0,00 €	500.696,11 €	500.696,11 €	500.696,11 €	500.696,11 €	500.696,11 €	500.696,11 €	500.696,11 €	500.696,11 €
2	**ATTREZZATURE INIZIALI** (quota parte voce 5 quadro economico "Realizzazione nuova cucina e mensa")	300.000,00 €	21.428,57 €	21.428,57 €	21.428,57 €	21.428,57 €	21.428,57 €	21.428,57 €	21.428,57 €	21.428,57 €	21.428,57 €	21.428,57 €
3	**ATTREZZATURE FASE A REGIME** (voci 5 (quota parte), 6, 7, 8, 9 quadro economico "Realizzazione nuova cucina e mensa", voci) (voce 3 quadro economico "Nuovo bar esterno")	4.412.253,79 €	0,00 €	0,00 €	315.160,99 €	315.160,99 €	315.160,99 €	315.160,99 €	315.160,99 €	315.160,99 €	315.160,99 €	315.160,99 €
4	**ONERI DELLA SICUREZZA** (voce 4 quadro economico "Realizzazione nuova cucina e mensa") (voce 2 quadro economico "Nuovo bar esterno")	365.000,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €
5	**SPESE TECNICHE, PROGETTAZIONE E DD.LL.** (voce 10 quadro economico "Realizzazione nuova cucina e mensa") (voci 4 e 5 quadro economico "Nuovo bar esterno")	1.066.486,82 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €
		15.156.270,54 €	**93.002,91 €**	**93.002,91 €**	**908.860,00 €**	**908.860,00 €**	**908.860,00 €**	**908.860,00 €**	**908.860,00 €**	**908.860,00 €**	**908.860,00 €**	**908.860,00 €**

N.	Descrizione	Valore di acquisizione	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20
1	**OPERE E IMPIANTI** (voci 1, 2, 3 quadro economico "Realizzazione nuova cucina e mensa") (voci 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 quadro economico "Nuovo bar esterno")	9.012.529,93 €	500.696,11 €	500.696,11 €	500.696,11 €	500.696,11 €	500.696,11 €	500.696,11 €	500.696,11 €	500.696,11 €	500.696,11 €	500.696,11 €
2	**ATTREZZATURE INIZIALI** (quota parte voce 5 quadro economico "Realizzazione nuova cucina e mensa")	300.000,00 €	21.428,57 €	21.428,57 €	21.428,57 €	21.428,57 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	**ATTREZZATURE FASE A REGIME** (voci 5 (quota parte), 6, 7, 8, 9 quadro economico "Realizzazione nuova cucina e mensa", voci) (voce 3 quadro economico "Nuovo bar esterno")	4.412.253,79 €	315.160,99 €	315.160,99 €	315.160,99 €	315.160,99 €	315.160,99 €	315.160,99 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4	**ONERI DELLA SICUREZZA** (voce 4 quadro economico "Realizzazione nuova cucina e mensa") (voce 2 quadro economico "Nuovo bar esterno")	365.000,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €	18.250,00 €
5	**SPESE TECNICHE, PROGETTAZIONE E DD.LL.** (voce 10 quadro economico "Realizzazione nuova cucina e mensa") (voci 4 e 5 quadro economico "Nuovo bar esterno")	1.066.486,82 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €	53.324,34 €
		15.156.270,54 €	**908.860,00 €**	**908.860,00 €**	**908.860,00 €**	**908.860,00 €**	**887.431,43 €**	**887.431,43 €**	**572.270,45 €**	**572.270,45 €**	**572.270,45 €**	**572.270,45 €**

4 Stato Patrimoniale

Anni	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
Immobilizzazioni immateriali	6.964.216	10.300.868	9.728.598	9.156.327	8.584.057	8.011.786	7.439.516	6.867.245	6.294.975	5.722.704
Immobilizzazioni materiali	278.571	3.640.092	4.332.806	3.996.216	3.659.626	3.323.036	2.986.446	2.649.856	2.313.266	1.976.676
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATTIVO FISSO NETTO	**7.242.787**	**13.940.960**	**14.061.403**	**13.152.543**	**12.243.683**	**11.334.822**	**10.425.962**	**9.517.101**	**8.608.241**	**7.699.380**
Rimanenze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti netti v/clienti	535.732	540.523	605.144	628.107	650.316	655.745	662.283	667.823	673.814	679.555
Altri crediti operativi	670.221	309.660	1.102.641	104.902	76.283	88.517	87.497	87.547	87.664	87.760
Ratei e risconti attivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Debiti v/fornitori)	(290.327)	(287.786)	(429.970)	(445.590)	(467.438)	(476.676)	(480.973)	(485.249)	(489.587)	(493.948)
(Debiti v/collegate-control-controll)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Altri debiti operativi)	(175.818)	(52.233)	(89.485)	(95.235)	(100.713)	(95.809)	(97.698)	(97.989)	(98.983)	(99.646)
(Ratei e risconti passivi)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATTIVO CIRCOLANTE OPERATIVO NETTO	**739.807**	**510.164**	**1.188.330**	**192.184**	**158.449**	**171.777**	**171.109**	**172.133**	**172.909**	**173.721**
CAPITALE INVESTITO	**7.982.594**	**14.451.124**	**15.249.733**	**13.344.727**	**12.402.132**	**11.506.599**	**10.597.071**	**9.689.234**	**8.781.150**	**7.873.102**
(Fondo tfr)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Altri fondi)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Passività operative non correnti)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPITALE INVESTITO NETTO	**7.982.594**	**14.451.124**	**15.249.733**	**13.344.727**	**12.402.132**	**11.506.599**	**10.597.071**	**9.689.234**	**8.781.150**	**7.873.102**
Debiti v/banche a breve termine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri debiti finanziari a breve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti v/banche a lungo termine	5.350.000	11.285.686	12.159.068	11.707.421	11.230.299	10.726.262	10.193.794	9.631.291	9.037.058	8.409.306
Altri debiti finanziari a lungo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento soci infruttifero	750.000	1.040.000	1.390.000	1.390.000	1.390.000	1.297.334	1.204.668	1.112.002	1.019.336	926.670
Debiti Leasing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Crediti finanziari)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Cassa e banche c/c)	(75.918)	(34.026)	(149.684)	(1.373.463)	(1.753.508)	(1.965.124)	(2.213.896)	(2.472.726)	(2.748.022)	(3.036.274)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	**6.024.082**	**12.291.660**	**13.399.384**	**11.723.959**	**10.866.790**	**10.058.472**	**9.184.566**	**8.270.567**	**7.308.372**	**6.299.702**
Capitale sociale	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000
Riserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile/(perdita)	258.512	459.464	150.349	(79.232)	(164.658)	(251.873)	(287.495)	(281.333)	(227.222)	(126.600)
PATRIMONIO NETTO	**1.958.512**	**2.159.464**	**1.850.349**	**1.620.768**	**1.535.342**	**1.448.127**	**1.412.505**	**1.418.667**	**1.472.778**	**1.573.400**
FONTI DI FINANZIAMENTO	**7.982.594**	**14.451.124**	**15.249.733**	**13.344.727**	**12.402.132**	**11.506.599**	**10.597.071**	**9.689.234**	**8.781.150**	**7.873.102**

Anni	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20	ANNO 21
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
Immobilizzazioni immateriali	5.150.434	4.578.164	4.005.893	3.433.623	2.861.352	2.289.082	1.716.811	1.144.541	572.270	0	0
Immobilizzazioni materiali	1.640.086	1.303.496	966.906	630.322	315.161	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATTIVO FISSO NETTO	**6.790.520**	**5.881.660**	**4.972.799**	**4.063.945**	**3.176.513**	**2.289.082**	**1.716.811**	**1.144.541**	**572.270**	**0**	**0**
Rimanenze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti netti v/clienti	686.292	692.151	698.341	705.264	711.124	717.595	724.518	730.457	737.114	744.037	0
Altri crediti operativi	87.871	126.456	88.085	47.040	47.384	47.817	57.956	58.422	58.994	59.613	0
Ratei e risconti attivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Debiti v/fornitori)	(498.399)	(518.087)	(522.719)	(527.433)	(532.126)	(536.893)	(550.567)	(555.459)	(560.434)	(565.468)	0
(Debiti v/collegate-control-controll)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Altri debiti operativi)	(100.961)	(100.612)	(102.241)	(115.712)	(123.259)	(120.477)	(184.946)	(121.234)	(124.957)	(126.967)	0
(Ratei e risconti passivi)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATTIVO CIRCOLANTE OPERATIVO NETTO	**174.802**	**199.909**	**161.467**	**109.159**	**103.123**	**108.040**	**46.961**	**112.186**	**110.717**	**111.216**	**0**
CAPITALE INVESTITO	**6.965.322**	**6.081.568**	**5.134.266**	**4.173.104**	**3.279.636**	**2.397.122**	**1.763.772**	**1.256.727**	**682.987**	**111.216**	**0**
(Fondo tfr)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Altri fondi)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Passività operative non correnti)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPITALE INVESTITO NETTO	**6.965.322**	**6.081.568**	**5.134.266**	**4.173.104**	**3.279.636**	**2.397.122**	**1.763.772**	**1.256.727**	**682.987**	**111.216**	**0**
Debiti v/banche a breve termine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri debiti finanziari a breve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti v/banche a lungo termine	7.746.143	7.045.573	6.305.485	5.523.651	4.697.714	3.825.189	2.903.446	1.929.710	901.047	0	0
Altri debiti finanziari a lungo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento soci infruttifero	834.004	741.338	648.672	556.006	463.340	370.674	278.008	185.342	92.676	10	10
Debiti Leasing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Crediti finanziari)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Cassa e banche c/c)	(3.348.762)	(3.507.934)	(3.713.738)	(3.936.498)	(4.105.026)	(4.264.712)	(4.337.082)	(4.278.232)	(4.285.937)	(4.477.242)	(4.588.458)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	**5.231.385**	**4.278.977**	**3.240.419**	**2.143.158**	**1.056.029**	**(68.849)**	**(1.155.628)**	**(2.163.180)**	**(3.292.214)**	**(4.477.232)**	**(4.588.448)**
Capitale sociale	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000
Riserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile/(perdita)	33.937	102.591	193.847	329.945	523.607	765.971	1.219.401	1.719.907	2.275.201	2.888.448	2.888.448
PATRIMONIO NETTO	**1.733.937**	**1.802.591**	**1.893.847**	**2.029.945**	**2.223.607**	**2.465.971**	**2.919.401**	**3.419.907**	**3.975.201**	**4.588.448**	**4.588.448**
FONTI DI FINANZIAMENTO	**6.965.322**	**6.081.568**	**5.134.266**	**4.173.104**	**3.279.636**	**2.397.122**	**1.763.772**	**1.256.727**	**682.987**	**111.216**	**0**

5 Conto economico

Anni	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	6.428.780	6.486.279	10.482.274	10.859.368	11.371.746	11.468.797	11.579.272	11.677.987	11.782.350	11.883.936
(+/-) Variazione delle rimanenze prodotti finiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Altri ricavi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Costi capitalizzati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore della produzione operativa	**6.428.780**	**6.486.279**	**10.482.274**	**10.859.368**	**11.371.746**	**11.468.797**	**11.579.272**	**11.677.987**	**11.782.350**	**11.883.936**
(-) Acquisti di merci	(2.193.774)	(2.215.727)	(3.458.098)	(3.603.876)	(3.806.140)	(3.840.311)	(3.875.003)	(3.909.794)	(3.944.994)	(3.980.458)
(-) Acquisti di servizi	(839.356)	(783.618)	(1.218.243)	(1.241.908)	(1.284.696)	(1.295.767)	(1.307.312)	(1.318.581)	(1.330.093)	(1.341.596)
(-) Godimento beni di terzi	(100.000)	(100.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(75.225)	(75.902)	(76.585)	(77.274)	(77.969)
(-) Oneri diversi di gestione	(61.500)	(62.115)	(30.000)	(35.050)	(35.151)	(35.467)	(35.787)	(36.109)	(36.433)	(36.761)
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi della produzione	**(3.194.630)**	**(3.161.460)**	**(4.731.341)**	**(4.905.834)**	**(5.150.987)**	**(5.246.770)**	**(5.294.004)**	**(5.341.069)**	**(5.388.794)**	**(5.436.784)**
VALORE AGGIUNTO	**3.234.150**	**3.324.819**	**5.750.933**	**5.953.534**	**6.220.759**	**6.222.027**	**6.285.268**	**6.336.918**	**6.393.556**	**6.447.152**
(-) Costi del personale	(2.462.106)	(2.518.736)	(4.447.358)	(4.587.499)	(4.730.514)	(4.761.670)	(4.800.647)	(4.839.942)	(4.879.559)	(4.919.502)
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	**772.044**	**806.083**	**1.303.575**	**1.366.035**	**1.490.245**	**1.460.357**	**1.484.621**	**1.496.976**	**1.513.997**	**1.527.650**
(-) Ammortamenti	(93.003)	(93.003)	(908.860)	(908.860)	(908.860)	(908.860)	(908.860)	(908.860)	(908.860)	(908.860)
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	**679.041**	**713.080**	**394.714**	**457.175**	**581.384**	**551.496**	**575.761**	**588.116**	**605.136**	**618.790**
(-) Oneri finanziari	(294.250)	(401.982)	(677.480)	(657.476)	(632.000)	(605.086)	(576.655)	(546.619)	(514.890)	(481.370)
(+) Proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo gestione finanziaria	**(294.250)**	**(401.982)**	**(677.480)**	**(657.476)**	**(632.000)**	**(605.086)**	**(576.655)**	**(546.619)**	**(514.890)**	**(481.370)**
(-) Altri costi non operativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo altri ricavi e costi non operativi	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
RISULTATO PRIMA IMPOSTE	**384.791**	**311.098**	**(282.766)**	**(200.302)**	**(50.616)**	**(53.590)**	**(894)**	**41.496**	**90.247**	**137.420**
(-) Imposte sul reddito	(126.279)	(110.146)	(26.349)	(29.280)	(34.811)	(33.624)	(34.729)	(35.334)	(36.136)	(36.797)
RISULTATO NETTO	**258.512**	**200.951**	**(309.114)**	**(229.581)**	**(85.426)**	**(87.214)**	**(35.623)**	**6.162**	**54.111**	**100.622**

Anni	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	11.998.806	12.103.380	12.212.153	12.329.964	12.435.252	12.548.118	12.666.656	12.773.634	12.889.474	13.008.759
(+/-) Variazione delle rimanenze prodotti finiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Altri ricavi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Costi capitalizzati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore della produzione operativa	**11.998.806**	**12.103.380**	**12.212.153**	**12.329.964**	**12.435.252**	**12.548.118**	**12.666.656**	**12.773.634**	**12.889.474**	**13.008.759**
(-) Acquisti di merci	(4.016.374)	(4.052.426)	(4.088.873)	(4.125.804)	(4.162.841)	(4.200.342)	(4.238.217)	(4.276.224)	(4.314.726)	(4.353.632)
(-) Acquisti di servizi	(1.353.575)	(1.515.323)	(1.528.622)	(1.542.284)	(1.555.662)	(1.569.358)	(1.679.805)	(1.694.378)	(1.709.322)	(1.724.470)
(-) Godimento beni di terzi	(78.672)	(79.379)	(80.094)	(80.814)	(81.542)	(82.276)	(83.017)	(83.763)	(84.518)	(85.278)
(-) Oneri diversi di gestione	(37.093)	(37.426)	(37.763)	(38.102)	(38.445)	(38.791)	(39.141)	(39.493)	(39.849)	(40.207)
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi della produzione	**(5.485.714)**	**(5.684.554)**	**(5.735.352)**	**(5.787.004)**	**(5.838.490)**	**(5.890.767)**	**(6.040.180)**	**(6.093.858)**	**(6.148.415)**	**(6.203.587)**
VALORE AGGIUNTO	**6.513.092**	**6.418.826**	**6.476.801**	**6.542.960**	**6.596.762**	**6.657.351**	**6.626.476**	**6.679.776**	**6.741.059**	**6.805.172**
(-) Costi del personale	(4.959.771)	(5.000.370)	(5.041.301)	(5.082.569)	(5.124.175)	(5.166.121)	(5.208.410)	(5.251.048)	(5.294.034)	(5.337.372)
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	**1.553.321**	**1.418.456**	**1.435.500**	**1.460.391**	**1.472.587**	**1.491.230**	**1.418.066**	**1.428.728**	**1.447.025**	**1.467.800**
(-) Ammortamenti	(908.860)	(908.860)	(908.860)	(908.854)	(887.431)	(887.431)	(572.270)	(572.270)	(572.270)	(572.270)
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	**644.460**	**509.595**	**526.639**	**551.537**	**585.155**	**603.798**	**845.795**	**856.457**	**874.755**	**895.529**
(-) Oneri finanziari	(445.960)	(408.553)	(369.035)	(327.288)	(283.187)	(236.597)	(187.380)	(135.386)	(80.460)	(23.707)
(+) Proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo gestione finanziaria	**(445.960)**	**(408.553)**	**(369.035)**	**(327.288)**	**(283.187)**	**(236.597)**	**(187.380)**	**(135.386)**	**(80.460)**	**(23.707)**
(-) Altri costi non operativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo altri ricavi e costi non operativi	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
RISULTATO PRIMA IMPOSTE	**198.500**	**101.043**	**157.604**	**224.249**	**301.969**	**367.201**	**658.415**	**721.071**	**794.295**	**871.822**
(-) Imposte sul reddito	(37.964)	(32.389)	(66.348)	(88.150)	(108.307)	(124.837)	(204.986)	(220.565)	(239.001)	(258.576)
RISULTATO NETTO	**160.537**	**68.654**	**91.256**	**136.098**	**193.662**	**242.364**	**453.430**	**500.506**	**555.294**	**613.247**

6 Rendiconto finanziario

Anni	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
+/- Ebit	679.041	713.080	394.714	457.175	581.384	551.496	575.761	588.116	605.136	618.790
- Imposte figurative	(196.899)	(206.622)	(188.944)	(187.074)	(186.491)	(178.845)	(173.126)	(166.523)	(159.709)	(152.326)
+/- Nopat	482.142	506.458	205.771	270.101	394.893	372.651	402.635	421.593	445.427	466.464
+ Ammortamento Accantonamenti e Tfr	93.003	93.003	908.860	908.860	908.860	908.860	908.860	908.860	908.860	908.860
Flusso di cassa operativo lordo	**575.146**	**599.461**	**1.114.631**	**1.178.961**	**1.303.754**	**1.281.512**	**1.311.495**	**1.330.453**	**1.354.287**	**1.375.324**
+/- Clienti	(535.732)	(4.792)	(64.621)	(22.964)	(22.209)	(5.428)	(6.539)	(5.540)	(5.991)	(5.741)
+/- Rimanenze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Fornitori	290.327	(2.541)	142.184	15.621	21.847	9.238	4.298	4.276	4.338	4.361
+/- Altre attività	(670.221)	360.560	(792.980)	997.738	28.619	(12.234)	1.020	(51)	(117)	(96)
+/- Altre passività	175.818	(123.585)	37.251	5.751	5.477	(4.904)	1.889	291	994	663
+/- Variazione fondi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione CCN	(739.807)	229.643	(678.166)	996.146	33.735	(13.328)	668	(1.023)	(776)	(813)
Flusso di cassa della gestione corrente	**(164.662)**	**829.104**	**436.465**	**2.175.107**	**1.337.488**	**1.268.184**	**1.312.164**	**1.329.430**	**1.353.511**	**1.374.512**
+/- Investimenti / Disinvestimenti	(7.335.790)	(6.791.176)	(1.029.304)	(0)	0	0	(0)	0	0	0
Flusso di Cassa Operativo	**(7.500.452)**	**(5.962.072)**	**(592.839)**	**2.175.107**	**1.337.488**	**1.268.184**	**1.312.164**	**1.329.430**	**1.353.511**	**1.374.512**
+ Scudo fiscale del debito	70.620	96.476	162.595	157.794	151.680	145.221	138.397	131.189	123.574	115.529
+/- Proventi/Oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Proventi/Oneri finanziari	(294.250)	(401.982)	(677.480)	(657.476)	(632.000)	(605.086)	(576.655)	(546.619)	(514.890)	(481.370)
+/- Partecipazioni e titoli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di Cassa al servizio del debito	**(7.724.082)**	**(6.267.579)**	**(1.107.724)**	**1.675.425**	**857.169**	**808.318**	**873.906**	**913.999**	**962.195**	**1.008.670**
+/- Utilizzo banche a breve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Accensione Mutuo	5.350.000	6.100.000	1.120.000	0	0	0	0	0	0	0
- Restituzione Mutuo	0	(164.314)	(246.618)	(451.646)	(477.123)	(504.036)	(532.468)	(562.503)	(594.233)	(627.752)
+/- Finanziamento soci	750.000	290.000	350.000	0	0	(92.666)	(92.666)	(92.666)	(92.666)	(92.666)
+/- Equity	1.700.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Canoni Leasing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Altri crediti/debiti finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa al netto dei debiti di terzi	**75.918**	**(41.893)**	**115.658**	**1.223.779**	**380.046**	**211.616**	**248.772**	**258.830**	**275.296**	**288.252**
- Dividendo distribuito	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa netto	75.918	(41.893)	115.658	1.223.779	380.046	211.616	248.772	258.830	275.296	288.252
Disponibilità liquide finali	**75.918**	**34.026**	**149.684**	**1.373.463**	**1.753.508**	**1.965.124**	**2.213.896**	**2.472.726**	**2.748.022**	**3.036.274**

Anni	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20	ANNO 21
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
+/- Ebit	644.460	509.595	526.639	551.537	585.155	603.798	845.795	856.457	874.755	895.529	0
- Imposte figurative	(144.994)	(130.441)	(154.917)	(166.700)	(176.271)	(181.621)	(249.957)	(253.057)	(258.312)	(264.265)	0
+/- Nopat	499.466	379.154	371.722	384.837	408.884	422.177	595.839	603.400	616.443	631.264	0
+ Ammortamento Accantonamenti e Tfr	908.860	908.860	908.860	908.854	887.431	887.431	572.270	572.270	572.270	572.270	0
Flusso di cassa operativo lordo	**1.408.327**	**1.288.015**	**1.280.583**	**1.293.692**	**1.296.315**	**1.309.609**	**1.168.109**	**1.175.671**	**1.188.714**	**1.203.535**	**0**
+/- Clienti	(6.737)	(5.859)	(6.190)	(6.923)	(5.859)	(6.471)	(6.923)	(5.939)	(6.657)	(6.923)	744.037
+/- Rimanenze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Fornitori	4.451	19.688	4.632	4.714	4.692	4.768	13.673	4.892	4.976	5.033	(565.468)
+/- Altre attività	(111)	(38.585)	38.371	41.045	(343)	(433)	(10.139)	(467)	(572)	(619)	59.613
+/- Altre passività	1.316	(350)	1.629	13.471	7.546	(2.781)	64.468	(63.711)	3.723	2.010	(126.967)
+/- Variazione fondi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione CCN	(1.081)	(25.107)	38.442	52.308	6.036	(4.917)	61.079	(65.225)	1.470	(499)	111.216
Flusso di cassa della gestione corrente	**1.407.246**	**1.262.908**	**1.319.025**	**1.346.000**	**1.302.351**	**1.304.692**	**1.229.188**	**1.110.445**	**1.190.184**	**1.203.036**	**111.216**
+/- Investimenti / Disinvestimenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di Cassa Operativo	**1.407.246**	**1.262.908**	**1.319.025**	**1.346.000**	**1.302.351**	**1.304.692**	**1.229.188**	**1.110.445**	**1.190.184**	**1.203.036**	**111.216**
+ Scudo fiscale del debito	107.030	98.053	88.568	78.549	67.965	56.783	44.971	32.493	19.310	5.690	0
+/- Proventi/Oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Proventi/Oneri finanziari	(445.960)	(408.553)	(369.035)	(327.288)	(283.187)	(236.597)	(187.380)	(135.386)	(80.460)	(23.707)	0
+/- Partecipazioni e titoli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di Cassa al servizio del debito	**1.068.316**	**952.408**	**1.038.558**	**1.097.261**	**1.087.130**	**1.124.878**	**1.086.779**	**1.007.552**	**1.129.034**	**1.185.018**	**111.216**
+/- Utilizzo banche a breve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Accensione Mutuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Restituzione Mutuo	(663.163)	(700.570)	(740.088)	(781.835)	(825.936)	(872.525)	(921.743)	(973.736)	(1.028.663)	(901.047)	0
+/- Finanziamento soci	(92.666)	(92.666)	(92.666)	(92.666)	(92.666)	(92.666)	(92.666)	(92.666)	(92.666)	(92.666)	0
+/- Equity	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Canoni Leasing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Altri crediti/debiti finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa al netto dei debiti di terzi	**312.488**	**159.172**	**205.805**	**222.760**	**168.527**	**159.686**	**72.371**	**(58.851)**	**7.705**	**191.305**	**111.216**
- Dividendo distribuito	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa netto	312.488	159.172	205.805	222.760	168.527	159.686	72.371	(58.851)	7.705	191.305	111.216
Disponibilità liquide finali	**3.348.762**	**3.507.934**	**3.713.738**	**3.936.498**	**4.105.026**	**4.264.712**	**4.337.082**	**4.278.232**	**4.285.937**	**4.477.242**	**4.588.458**

6.1 Analisi Cash Flow

Anni	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
Flusso di cassa operativo lordo	575.146	599.461	1.114.631	1.178.961	1.303.754	1.281.512	1.311.495	1.330.453	1.354.287	1.375.324
Variazione CCN	(739.807)	229.643	(678.166)	996.146	33.735	(13.328)	668	(1.023)	(776)	(813)
Flusso di cassa della gestione corrente	(164.662)	829.104	436.465	2.175.107	1.337.488	1.268.184	1.312.164	1.329.430	1.353.511	1.374.512
Flusso di Cassa Operativo	**(7.500.452)**	**(5.962.072)**	**(592.839)**	**2.175.107**	**1.337.488**	**1.268.184**	**1.312.164**	**1.329.430**	**1.353.511**	**1.374.512**
Flusso di Cassa al servizio del debito	(7.724.082)	(6.267.579)	(1.107.724)	1.675.425	857.169	808.318	873.906	913.999	962.195	1.008.670
Flusso di cassa al netto dei debiti di terzi	**75.918**	**(41.893)**	**115.658**	**1.223.779**	**380.046**	**211.616**	**248.772**	**258.830**	**275.296**	**288.252**
Flusso di cassa netto	**75.918**	**(41.893)**	**115.658**	**1.223.779**	**380.046**	**211.616**	**248.772**	**258.830**	**275.296**	**288.252**

Anni	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20	ANNO 21
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
Flusso di cassa operativo lordo	1.408.327	1.288.015	1.280.583	1.293.692	1.296.315	1.309.609	1.168.109	1.175.671	1.188.714	1.203.535	0
Variazione CCN	(1.081)	(25.107)	38.442	52.308	6.036	(4.917)	61.079	(65.225)	1.470	(499)	111.216
Flusso di cassa della gestione corrente	1.407.246	1.262.908	1.319.025	1.346.000	1.302.351	1.304.692	1.229.188	1.110.445	1.190.184	1.203.036	111.216
Flusso di Cassa Operativo	**1.407.246**	**1.262.908**	**1.319.025**	**1.346.000**	**1.302.351**	**1.304.692**	**1.229.188**	**1.110.445**	**1.190.184**	**1.203.036**	**111.216**
Flusso di Cassa al servizio del debito	1.068.316	952.408	1.038.558	1.097.261	1.087.130	1.124.878	1.086.779	1.007.552	1.129.034	1.185.018	111.216
Flusso di cassa al netto dei debiti di terzi	**312.488**	**159.172**	**205.805**	**222.760**	**168.527**	**159.686**	**72.371**	**(58.851)**	**7.705**	**191.305**	**111.216**
Flusso di cassa netto	**312.488**	**159.172**	**205.805**	**222.760**	**168.527**	**159.686**	**72.371**	**(58.851)**	**7.705**	**191.305**	**111.216**

7 Indicatori Economico – Finanziari

7.1 Parametri per calcolo WACC

Tasso Free Risk (Rf)	3,42%	Fonte: Investing.com al netto della tassazione.
Equity Risk Premium (ERP)	6,69%	Fonte: Country Default Spreads and Risk Premiums, Aswath Damodaran, aggiornamento di gennaio 2026
Beta Unlevered (Bu)	0,55	Fonte: Betas (Western Europe), Aswath Damodaran, aggiornamento di gennaio 2026
Costo del debito (Kd)	5,50%	Corrispondente al valore del tasso di interesse imputato per i finanziamenti sostenuti

Struttura finanziaria

	ANNO 1		ANNO 2		ANNO 3		ANNO 4		ANNO 5	
DEBITO (D)	5.350.000	*67,0%*	11.285.686	*78,1%*	12.159.068	*79,7%*	11.707.421	*87,7%*	11.230.299	*90,6%*
EQUITY (E)	2.632.594	*33,0%*	3.165.438	*21,9%*	3.090.666	*20,3%*	1.637.305	*12,3%*	1.171.833	*9,4%*

ANNO 6		ANNO 7		ANNO 8		ANNO 9		ANNO 10	
10.726.262	*93,2%*	10.193.794	*96,2%*	9.631.291	*99,4%*	9.037.058	*102,9%*	8.409.306	*106,8%*
780.337	*6,8%*	403.277	*3,8%*	57.943	*0,6%*	(255.908)	*0,0%*	(536.204)	*0,0%*

ANNO 11		ANNO 12		ANNO 13		ANNO 14		ANNO 15	
7.746.143	*111,2%*	7.045.573	*115,9%*	6.305.485	*122,8%*	5.523.651	*132,4%*	3.825.189	*158,9%*
(780.821)	*0,0%*	(964.005)	*0,0%*	(1.171.220)	*0,0%*	(1.350.547)	*0,0%*	(1.418.078)	*0,0%*

ANNO 16		ANNO 17		ANNO 18		ANNO 19		ANNO 20		ANNO 21	
3.825.189	*159,6%*	2.903.446	*164,6%*	1.929.710	*153,6%*	901.047	*131,9%*	0	*0,0%*	(0)	*0,0%*
(1.428.067)	*0,0%*	(1.139.674)	*0,0%*	(672.983)	*0,0%*	(218.060)	*0,0%*	111.216	*100,0%*	0	*100,0%*

CALCOLO DEL WACC

CALCOLO DEL WACC	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
D/(D + E)	0,67	0,78	0,80	0,88	0,91	0,93	0,96	0,99	1,00	1,00
E/(D + E)	0,33	0,22	0,20	0,12	0,09	0,07	0,04	0,01	0,00	0,00
Beta Unlevered (Bu)	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
D/E	2,03	3,57	3,93	7,15	9,58	13,75	25,28	166,22	0,00	0,00
Costo del Capitale Proprio (Ke)	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%
Kd*(1 - t)	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%
Aliquota IRES	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%
Quota % interessi indeducibili	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Andamento puntuale WACC	**5,14%**	**4,82%**	**4,77%**	**4,54%**	**4,46%**	**4,38%**	**4,29%**	**4,20%**	**4,18%**	**4,18%**

CALCOLO DEL WACC	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20	ANNO 21
D/(D + E)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
E/(D + E)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Beta Unlevered (Bu)	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
D/E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Costo del Capitale Proprio (Ke)	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%
Kd*(1 - t)	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%
Aliquota IRES	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%
Quota % interessi indeducibili	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Andamento puntuale WACC	**4,18%**	**4,18%**	**4,18%**	**4,18%**	**4,18%**	**4,18%**	**4,18%**	**4,18%**	**4,18%**	**7,10%**	**7,10%**

Esempio calcolo WACC anno 1		**Dettaglio formule di calcolo:**
Beta Unlevered (Bu)	0,55	
Ke	7,10%	**Ke = Rf + Bu*ERP = 3,42% + 0,55*6,69% = 7,10%**
Kd*(1 - t)	4,18%	**Kd*(1 - t) = Kd*[1 - IRES %*(1 - interessi indeducibili %)] = 5,50%*[1 - 24,0%*(1 - 0%)] = 4,18%**
D/(D + E)	0,67	
E/(D + E)	0,33	
WACC	**5,14%**	**WACC = Kd*(1 - t)*D/(D + E) + Ke*E/(D + E) = 4,18%*0,67 + 7,10%*0,33 = 5,14%**

7.2 Flusso di Cassa attualizzato

Flussi di Cassa Operativi (FCO)	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
Ebit	679.041	713.080	394.714	457.175	581.384	551.496	575.761	588.116	605.136	618.790
- Imposte figurative	(196.899)	(206.622)	(188.944)	(187.074)	(186.491)	(178.845)	(173.126)	(166.523)	(159.709)	(152.326)
NOPAT	482.142	506.458	205.771	270.101	394.893	372.651	402.635	421.593	445.427	466.464
+ Ammortamenti, accantonamenti e TFR	93.003	93.003	908.860	908.860	908.860	908.860	908.860	908.860	908.860	908.860
+/- Variazioni del circolante	(739.807)	229.643	(678.166)	996.146	33.735	(13.328)	668	(1.023)	(776)	(813)
+/- Investimenti/disinvestimenti	(7.335.790)	(6.791.176)	(1.029.304)	(0)	0	0	(0)	0	0	0
Flusso di Cassa Operativo (FCO)	(7.500.452)	(5.962.072)	(592.839)	2.175.107	1.337.488	1.268.184	1.312.164	1.329.430	1.353.511	1.374.512
WACC	5,14%	4,82%	4,77%	4,54%	4,46%	4,38%	4,29%	4,20%	4,18%	4,18%
Fattore di attualizzazione	0,95	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,75	0,72	0,69	0,66
Flusso di cassa Operativo attualizzato	**(7.133.584)**	**(5.426.416)**	**(515.471)**	**1.821.296**	**1.075.539**	**980.683**	**977.816**	**956.772**	**936.273**	**912.651**

Flussi di Cassa Operativi (FCO)	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20	ANNO 21
Ebit	644.460	509.595	526.639	551.537	585.155	603.798	845.795	856.457	874.755	895.529	0
- Imposte figurative	(144.994)	(130.441)	(154.917)	(166.700)	(176.271)	(181.621)	(249.957)	(253.057)	(258.312)	(264.265)	0
NOPAT	499.466	379.154	371.722	384.837	408.884	422.177	595.839	603.400	616.443	631.264	0
+ Ammortamenti, accantonamenti e TFR	908.860	908.860	908.860	908.854	887.431	887.431	572.270	572.270	572.270	572.270	0
+/- Variazioni del circolante	(1.081)	(25.107)	38.442	52.308	6.036	(4.917)	61.079	(65.225)	1.470	(499)	111.216
+/- Investimenti/disinvestimenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di Cassa Operativo (FCO)	1.407.246	1.262.908	1.319.025	1.346.000	1.302.351	1.304.692	1.229.188	1.110.445	1.190.184	1.203.036	111.216
WACC	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	7,10%	7,10%
Fattore di attualizzazione	0,64	0,61	0,59	0,56	0,54	0,52	0,50	0,48	0,46	0,25	0,24
Flusso di cassa Operativo attualizzato	**896.896**	**772.608**	**774.562**	**758.689**	**704.633**	**677.576**	**612.751**	**531.348**	**546.652**	**305.161**	**26.341**

7.3 Indicatori Economico Finanziari di sintesi

Sulla base delle ipotesi formulate, l'operazione risulta economicamente conveniente e finanziariamente sostenibile.
Si riepilogano di seguito gli indicatori finanziari di sintesi:

- **Valore attuale netto (VAN)** di progetto: appresenta la ricchezza incrementale generata dall'investimento, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione. Dal punto di vista analitico, è determinato come somma algebrica dei flussi di cassa operativi attesi dalla realizzazione dell'intervento, scontati al tasso corrispondente al costo stimato del capitale investito
- **WACC** (**costo medio ponderato del capitale):** si configura come una media ponderata tra il costo del debito al netto dell'imposizione fiscale ed il costo del capitale proprio, "pesati" per la rispettiva percentuale di incidenza rispetto all'intera struttura del capitale dell'azienda
- **Tasso Interno di Rendimento (TIR) di Progetto:** che indica, in termini percentuali, il tasso di rendimento dei flussi di cassa associati al Progetto
- **Il Discounted Payback Period (DPBP):** rappresenta l'intervallo di tempo necessario per il recupero dell'uscita monetaria dovuta all'investimento iniziale attraverso i flussi di cassa attesi derivanti dal progetto.

INDICATORI FINANZIARI	
VAN PROGETTO	€ 1.192.779
WACC MEDIO	4,61%
TIR PROGETTO	5,32%
DISCOUNTED PAYBACK PERIOD	17,41 anni

Indici di bancabilità

Ai fini della bancabilità è stato calcolato il **DSCR (Debt Service Cover Ratio)** che esprime il rapporto annuo tra flusso di cassa disponibile per il servizio del debito e rata del debito (interessi e capitale relativi al debito) e il **LLCR (Loan Life Cover Ratio)**, che esprime il rapporto tra il valore attuale dei flussi di cassa del progetto a servizio del debito e il debito residuo, indicatore della capacità prospettica del progetto di ripagare l'investimento.

Di seguito sono riportati gli indici a servizio del debito:

COVER RATIOS	
DSCR MEDIO	1,14
LLCR MEDIO	1,25

7.4 VAN e TIR azionisti

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
FCFE	(2.374.082)	(331.893)	(234.342)	1.223.779	380.046	304.282	341.438	351.496	367.962	380.918
Costo del Capitale Proprio (Ke)	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%
Fattore di attualizzazione	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50
Flusso di cassa per azionisti attualizzato	**(2.216.707)**	**(289.350)**	**(190.760)**	**930.150**	**269.711**	**201.628**	**211.252**	**203.058**	**198.480**	**191.848**

	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20	ANNO 21
FCFE	405.154	251.838	298.471	315.426	261.193	252.352	165.037	33.815	100.371	283.971	111.216
Costo del Capitale Proprio (Ke)	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%
Fattore di attualizzazione	0,47	0,44	0,41	0,38	0,36	0,33	0,31	0,29	0,27	0,25	0,24
Flusso di cassa per azionisti attualizzato	**190.528**	**110.579**	**122.367**	**120.746**	**93.358**	**84.219**	**51.427**	**9.839**	**27.268**	**72.032**	**26.341**

VAN AZIONISTI

VAN = **418.013**

TIR AZIONISTI

TIR = **9,35%**

Osservazioni finali

Con riferimento all'analisi del cash flow è stato riclassificato il finanziamento soci infruttifero a equity. Si ritiene che tale scelta sia coerente con la natura giuridica e finanziaria dello strumento: trattandosi di un apporto postergato rispetto a qualsiasi altro creditore — incluso il finanziatore bancario — il finanziamento soci si colloca de facto nella medesima fascia di rischio del capitale proprio, risultando non rimborsabile fino all'integrale soddisfazione del debito senior. Questa posizione è allineata alla classificazione prudenziale di Basilea III/CRR2 (Regolamento UE 575/2013, art. 63), che assimila agli strumenti di capitale gli apporti subordinati con postergazione contrattuale piena.

In sostanza:

(i) il finanziamento soci infruttifero è riclassificato ad equity, in coerenza con la sua natura postergata e la prassi della finanza di progetto;

(ii) Il WACC viene ricalcolato con i pesi aggiornati della struttura del capitale post-riclassificazione.

In tal modo il TIR azionisti viene rideterminato in 9,35%.

Il WACC viene quindi ricalcolato, utilizzando i pesi della struttura del capitale aggiornati a seguito della riclassificazione del FSI ad equity.

Il TIR degli azionisti (FIRR equity) viene confermato al 9,35%, in coerenza con le modifiche apportate alla struttura di finanziamento del progetto.

Di conseguenza si è proceduto ad adottare la base di calcolo, fondata sul Capitale Investito Netto (CIN), definito come somma dell'attivo fisso netto e del capitale circolante netto operativo (commerciale e di altra natura), al netto delle disponibilità liquide non operative. Il peso del debito è determinato dal valore del debito bancario senior non rimborsato nel periodo di riferimento; il peso dell'equity è la quota residuale del CIN non finanziata da debito, conformemente al principio di neutralità finanziaria del costo del capitale (Modigliani & Miller, 1958; Damodaran, "Investment Valuation", 3ª ed., cap. 8).

Le relazioni fondamentali della base di calcolo adottata sono le seguenti:

CIN = Attivo Fisso Netto (AFN) + Capitale Circolante Netto operativo (CCN)

D = Debito bancario senior residuo non rimborsato nel periodo di riferimento

E = CIN − D (quota residuale non finanziata da debito)

V = CIN = D + E

Peso debito (D/V) = D / CIN

Peso equity (E/V) = E / CIN = 1 − (D/V)

WACC = Ke × (E/V) + Kd × (1 − t) × (D/V)

Si è proceduto pertanto nel PEF ad affinare il calcolo, adottando il Capitale Investito Netto quale denominatore comune per la determinazione dei pesi di equity e debito nel WACC. Come illustrato sopra, i pesi D/V ed E/V variano nel corso della concessione in funzione dell'evoluzione dell'attivo fisso netto (ammortamento), del capitale circolante commerciale e del profilo di rimborso del debito bancario senior, garantendo piena coerenza tra la base di remunerazione del WACC e il perimetro economico-finanziario effettivamente a servizio del progetto concessorio.