



ALLEGATO 3BIS ALL'AVVISO

Proposta di Piano Economico Finanziario – AREA B

Il presente documento descrive una simulazione del **quadro economico-gestionale** del gestore immobiliare dell'Area B. Le valutazioni sono sviluppate su un **anno a regime** e si riferiscono a un perimetro complessivo di **115 alloggi corrispondente a 1 Ambito** (cfr art. 6 Avviso e ALLEGATO 5).

Le voci di ricavo e di costo si riferiscono alle attività attinenti all'Area B, quali la gestione integrata degli immobili con accompagnamento socio educativo. Tutti i costi degli interventi di ristrutturazione sono invece previsti nella proposta di PEF dell'Area A.

1. Conto Economico

Conto economico												
€'000	Area Welfare									Housing Sociale		
	Alloggi media semi avvio all'autonomia	RST modificata Ambito 1 - Adulti soli 2p.J.	RST modificata Ambito 1 - Adulti soli 4p.J.	RST modificata Ambito 2 - Anziani	NEO 18 Sperimentali	NEO18 Nor. Reg.	Nuclei RST modificata	CAD Disabili	C.A.S.A.	Canone calmierato ridotto	Canone calmierato	TOTALE
Tipologia appartamenti												
Ricavo	896	17	51	44	829	133	59	371	239	70	134	2.844
Sfitto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(7)	(10)
Ricavi totali	896	17	51	44	829	133	59	371	239	67	127	2.833
Costo personale	(604)	(12)	(37)	(25)	(417)	(82)	(21)	(391)	(216)	-	-	(1.806)
Costo educatori	(322)	(11)	(32)	(16)	(139)	(54)	(19)	-	-	-	-	(593)
Cordinatore tecnico	(29)	(1)	(4)	(2)	(37)	(3)	(3)	(6)	(6)	-	-	(91)
Personale specialistico	(26)	-	-	-	(34)	(3)	-	(5)	(5)	-	-	(74)
Reperibilità	-	-	-	(7)	-	(3)	-	(350)	(175)	-	-	(536)
Formazione educatore	(6)	-	-	-	(8)	(1)	-	-	-	-	-	(14)
Spese di gestione diretta	(221)	(0)	(0)	(0)	(198)	(19)	(0)	(30)	(30)	-	-	(498)
Costo immobiliare	(148)	(15)	(30)	(19)	(145)	(14)	(60)	(29)	(29)	(103)	(157)	(749)
Utenze	(24)	(5)	(7)	(5)	(31)	(2)	(17)	(5)	(5)	-	-	(101)
Manutenzioni	(10)	(1)	(3)	(2)	(13)	(1)	(7)	(2)	(2)	(15)	(22)	(78)
Assicurazioni	(12)	(0)	(1)	(0)	(21)	(2)	(1)	(3)	(3)	(3)	(4)	(50)
Spese Generali	(47)	(1)	(4)	(2)	(15)	(4)	(4)	(8)	(8)	(29)	(44)	(166)
Spese condominiali	(18)	(2)	(4)	(3)	(19)	(2)	(9)	(4)	(4)	-	-	(63)
Property management	(15)	(3)	(5)	(3)	(20)	(2)	(11)	(3)	(3)	(20)	(31)	(114)
Quota fissa retrocessa all'Area A	(22)	(3)	(6)	(3)	(27)	(2)	(12)	(4)	(4)	(37)	(55)	(177)
Margine operativo	145	(10)	(15)	0	267	36	(23)	(49)	(6)	(36)	(30)	279
% Ricavi totali	16%	-60%	-28%	1%	32%	27%	-39%	-13%	-3%	-52%	-22%	10%
Quota variabile retrocessa all'Area A												(84)
Margine operativo post quota var.												195
Ammortamenti												(49)
Ammortamenti arredi												(36)
Ammortamenti progettazione												(13)
Reddito operativo												147
% Ricavi totali												5%
Contributo di co-finanziamento												(7)
Altri costi (finanziari e imposte)												(139)
Risultato Netto												-

2. Assunzioni economiche e gestionali

2.1 Consistenze, alloggi e posti letto

La tabella delle consistenze rappresenta la composizione del patrimonio immobiliare gestito, pari a **115 alloggi**, suddivisi per destinazione d'uso. Le tipologie di locazione accessibile di alloggi a canone calmierato e calmierato ridotto costituiscono complessivamente il **65% degli alloggi** (pari a **73 unità**) (in tabella "social housing"), mentre le soluzioni abitative per nuclei o persone sole con fragilità socio-economiche rappresentano il restante **35%** (in tabella "Area Welfare").

Per ciascuna tipologia sono indicati la **percentuale sul totale degli appartamenti**, il **numero di appartamenti**, la **superficie media** (compresa tra **45 e 80 m²**) e il **numero stimato di posti letto**, per un totale complessivo possibile di **316 posti letto** per ciascun Ambito.

Consistenze, alloggi e posti letto														
U. di misura		Area Welfare										Housing Sociale		
		Alloggi media semi avvio all'autonomia	RST modificata Ambito 1 - Adulti soli 2p.l.	RST modificata Ambito 1 - Adulti soli 4p.l.	RST modificata Ambito 2 - Anziani	RST Ambito 3 - Grave emargin.	NEO 18 Sperimentali	NEO18 Nor. Reg.	Nuclei RST modificata	CAD Disabili	C.A.S.A.	Canone calmierato ridotto	Canone calmierato	TOTALE
Tipologia appartamenti	Nome													
% appartamenti sul totale	%	9%	1%	3%	2%	0%	11%	1%	6%	1%	1%	26%	39%	100%
Numero appartamenti	n.	10	2	3	2	0	13	1	7	2	2	29	44	115
Mq appartamento	mqSL	80	45	75	60	73	75	80	60	80	80	45	45	6.294
Posti letto per appartamento	p.l./app.to	5	2	4	3	4	4	5	3	5	5	2	2	316

2.2 Ricavi

La tabella dei ricavi riporta, per ciascuna tipologia di appartamento, le **tariffe annue stimate**, espresse come **canone annuo per alloggio, per posto letto e per metro quadrato**. I ricavi complessivi derivano dall'applicazione delle tariffe annue al numero di alloggi per ciascuna tipologia, tenendo conto delle percentuali di sfitto previste, **pari al 5%** per l'housing sociale. Per gli appartamenti nell'Area del Welfare la tariffa annua è stata determinata assumendo una percentuale di mancata occupazione **pari al 3%**, applicata al calcolo delle tariffe annue stimate.

Le tariffe per gli appartamenti nell'Area del Welfare sono stimate principalmente ma non esclusivamente sulla base dell'attuale sistema di accoglienza residenziale sociale.

Per quanto riguarda gli alloggi Housing Sociale, gli importi del canone calmierato e canone calmierato ridotto sono stati ipotizzati rispettivamente pari a 68,00 e a 54,00 €/m²/anno.

Ricavi														
U. di misura		Area Welfare										Housing Sociale		
		Alloggi media semi avvio all'autonomia	RST modificata Ambito 1 - Adulti soli 2p.l.	RST modificata Ambito 1 - Adulti soli 4p.l.	RST modificata Ambito 2 - Anziani	RST Ambito 3 - Grave emargin.	NEO 18 Sperimentali	NEO18 Nor. Reg.	Nuclei RST modificata	CAD Disabili	C.A.S.A.	Canone calmierato ridotto	Canone calmierato	
Tipologia appartamenti	Nome													
Tariffa	€/app.to/anno	89.643	8.568	17.136	21.956	41.412	63.746	132.804	8.390	185.640	119.595	2.430	3.038	
Tariffa	€/p.l./anno	19.032	4.284	4.284	7.319	10.353	18.213	26.561	2.797	37.128	23.919	1.215	1.519	
Tariffa	€/mq/anno	1.124	190	228	366	567	850	1.660	140	2.321	1.495	54	68	
Sfitto	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	5%	

2.3 Costi del personale

La tabella dei **costi del personale** riporta, per ciascuna tipologia di appartamento dell'Area Welfare, i **costi annui per alloggio**, articolati per principali voci di spesa.

I costi comprendono **educatori, coordinamento tecnico, personale specialistico, reperibilità, formazione e spese di gestione diretta**. Per gli immobili in housing sociale, tali voci di costo non sono previste.

Costi del Personale											
U. di misura		Area Welfare									
		Alloggi media semi avvio all'autonomia	RST modificata Ambito 1 - Adulti soli 2p.l.	RST modificata Ambito 1 - Adulti soli 4p.l.	RST modificata Ambito 2 - Anziani	RST Ambito 3 - Grave emargin.	NEO 18 Sperimentali	NEO18 Nor. Reg.	Nuclei RST modificata	CAD Disabili	C.A.S.A.
Tipologia appartamenti	Nome										
Educatore	€/app.to/anno	32.173	5.362	10.724	8.043	6.703	10.724	53.622	2.681	-	-
Coordinatore tecnico	€/app.to/anno	2.862	716	1.431	1.073	358	2.862	2.862	358	2.862	2.862
Personale specialistico	€/app.to/anno	2.640	-	-	-	-	2.640	2.640	-	2.640	2.640
Reperibilità (nott. + weekend)	€/app.to/anno	-	-	-	3.432	-	-	3.432	-	175.200	87.600
Formazione educatore	€/app.to/anno	600	-	-	-	-	600	500	-	-	-
Spese di gestione diretta	€/app.to/anno	22.148	20	20	20	-	15.218	18.773	20	15.000	15.000
Totale	€/app.to/anno	60.423	6.098	12.176	12.569	7.061	32.045	81.829	3.059	195.702	108.102

2.4 Costi immobiliari

La tabella dei **costi immobiliari** riporta, per ciascuna tipologia di appartamento, le stime dei costi relativi a utenze, manutenzioni ordinarie, assicurazioni, spese generali, condominiali e property management.

Nell'ambito dei costi immobiliari dovranno essere tenuti in considerazione anche quelli relativi al periodo compreso tra l'assegnazione dell'immobile da Area A ad Area B e il momento in cui si inizieranno a introitare i proventi della gestione.

Costi immobiliari													
U. di misura		Area Welfare										Housing Sociale	
Tipologia appartamenti	Nome	Alloggi media semi avvio all'autonomia	RST modificata Ambito 1 - Adulti soli 2p.l.	RST modificata Ambito 1 - Adulti soli 4p.l.	RST modificata Ambito 2 - Anziani	RST Ambito 3 - Grave emargin.	NEO 18 Sperimentali	NEO18 Nor. Reg.	Nuclei RST modificata	CAD Disabili	C.A.S.A.	Canone calmierato ridotto	Canone calmierato
Utenze	€/app.to/anno	2.400	2.400	2.400	2.400	1.944	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400		
Manutenzioni	€/app.to/anno	1.000	500	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	500	500
Assicurazioni	€/app.to/anno	1.200	100	200	150	50	1.600	1.600	150	1.600	1.600	50	50
Spese generali	€/app.to/anno	4.675	714	1.204	1.221	535	1.154	3.987	555	3.987	3.987	500	500
Spese condominiali	€/app.to/anno	1.760	1.100	1.430	1.320	-	1.430	1.760	1.320	1.760	1.760		
Property management	€/app.to/anno	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	700	700
Totale	€/app.to/anno	12.535	6.314	7.734	7.591	5.029	9.084	12.247	6.925	12.247	12.247	1.750	1.750

2.5 Investimenti

Il/I partner di Area B effettua/effettuano la ristrutturazione degli appartamenti dell'Ambito assegnato usufruendo dei flussi finanziari messi a disposizione dal/dai partner di Area A.

Il/I partner di Area B effettua/effettuano, con risorse proprie o da reperire a proprio carico, l'investimento per la progettazione della ristrutturazione e per gli allestimenti degli alloggi.

La tabella degli **investimenti** riporta esclusivamente, per ciascuna tipologia di appartamento, la stima dei **costi di arredo per alloggio** e i **costi di progettazione per la ristrutturazione**.

I costi di arredo si stimano complessivamente di circa **900.000 €**, mentre i costi di progettazione, stimati per **50 €/m²** ammontano a circa 315.000 €. Tali investimenti sono assunti **ammortizzabili su un orizzonte temporale di 25 anni**.

Investimenti														
U. di misura		Area Welfare										Housing Sociale		
Tipologia appartamenti	Nome	Alloggi media semi avvio all'autonomia	RST modificata Ambito 1 - Adulti soli 2p.l.	RST modificata Ambito 1 - Adulti soli 4p.l.	RST modificata Ambito 2 - Anziani	RST Ambito 3 - Grave emargin.	NEO 18 Sperimentali	NEO18 Nor. Reg.	Nuclei RST modificata	CAD Disabili	C.A.S.A.	Canone calmierato ridotto	Canone calmierato	TOTALE
Costo arredi	€/app.to	25.000	15.000	21.000	18.000		21.000	25.000	18.000	25.000	25.000	-	-	887.333
Costi progettazione	€/mq	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	314.706

2.6 Quota di retrocessione all'AREA A

La quota retrocessa all'AREA A, con l'obiettivo di ristrutturare nuovi appartamenti negli anni successivi, si articola in una componente fissa e in una componente variabile:

- La **componente fissa** è pari a **28 €/m²/anno** ed è dovuta indipendentemente dai risultati economici della gestione; tale importo costituisce la **quota fissa retrocessa all'Area A**
- La **componente variabile** è determinata in misura pari al **30% del Margine Operativo aggregato sull'intero portafoglio di immobili gestiti dal gestore**, in presenza di un valore positivo dello stesso. In caso di margine operativo nullo o negativo, la componente variabile non si applica.

Quota retrocessa all'Area A		
	U. di misura	Valore
Quota fissa retrocessa all'Area A	€/mq/anno	28
Quota variabile retrocessa all'Area A	% sul margine operativo lordo se positivo	30%