

LO STUDIO DI FATTIBILITA' ENP/ETS

LABORATORI

Massimiliano Merli

Settembre 2025

sportellobeniconfiscati@anci.lombardia.it

CV su LinkedIn



Programma

- ❖ Lab 1: introduzione, progetto, ricavi e costi
- ❖ Lab 2: sostenibilità economico-finanziaria, criteri di valutazione
- ❖ Lab 3: casi pratici, monitoraggio, conclusioni
- ❖ Slides alla fine del ciclo
- ❖ Ogni sessione riprende in sintesi quelle precedenti
- ❖ Microfono chiuso
- ❖ Interventi/domande in qualunque momento

Beni immobili confiscati: una grande opportunità!

- ❖ Incrocio con le politiche/strategie del territorio
- ❖ Contenimento costi e stimolo alla progettualità...possibilità di pensare in grande
- ❖ Attenzione a:
 - impatti economici/finanziari (ristrutturazioni finalizzate alla progettualità e sostenibilità dei progetti)
 - processo (organizzazione, competenze, risorse) →dimensione ENP/ETS

La formazione diventa strategica

- ❖ Programma formativo ANCI (2020) per rafforzare le competenze di Comuni/Enti No Profit (di seguito ENP) nella gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata
- ❖ Gaps procedurali e di competenze
- ❖ Comuni → 5 moduli/5 modelli: Regolamento, Bando di Concessione ad uso gratuito, Studio di Fattibilità (SDF), Contratto di Concessione, Impatto sociale
- ❖ ENP → Formazione SDF/Impatto sociale
- ❖ Webinar + laboratori
- ❖ Prestare attenzione alle competenze dei partecipanti

Laboratori SDF

- ❖ 3 Sessioni operative (23 e 30 settembre+7 ottobre) e interattive di approfondimento con presentazione di casi pratici
- ❖ Unico modello di SDF ma diverso approccio
- ❖ Obiettivo Comuni: comprensione struttura SDF per adattarlo alle diverse progettualità, confronto e valutazione SDF, monitoraggio
- ❖ Obiettivo ENP: comprendere struttura SDF per una corretta e vincente compilazione
- ❖ Se ENP non partecipano alla formazione si riducono le probabilità di successo dell'intero processo di restituzione dei beni confiscati alla criminalità

Perché un progetto deve essere sostenibile?

- ❖ Per generare i risultati attesi NEL TEMPO e dimostrare il valore sociale insito nella restituzione alla collettività dei beni sequestrati alla criminalità
- ❖ Per evitare all'ente pubblico di dover intervenire a posteriori per sanare criticità finanziarie
- ❖ La sostenibilità effettiva del progetto potrebbe essere diversa da quella presentata ed approvata (importanza del monitoraggio per evitare/anticipare sorprese)

Come si valuta la sostenibilità?

- ❖ La sostenibilità **economico-finanziaria** di un progetto si valuta attraverso un'analisi **TECNICA** chiamata «**Studio di fattibilità**»
- ❖ Tale analisi deve essere **strutturata** e non deve offrire aree di discrezionalità o incomprensioni a chi è chiamata a compilarla.
- ❖ L'analisi strutturata permette una compilazione ragionata e sequenziale (check list) e facilita la comparazione tra più progettualità
- ❖ Essendo un'analisi tecnica necessità di **competenze** economiche-finanziarie di base da parte di:
 - chi la predispone
 - chi la compila
 - chi la valuta
 - chi dovrà effettuare/subire il monitoraggio

Sostenibilità di un progetto

❖ Economica

- ricavi operativi e/o contributi
- costi operativi e non
- ricavi vs costi
- imponibile (no iva)
- dimostrata/ragionata (sulla carta)
- protratta nel tempo (3 anni minimo)
- raggiungibile anche al 3° anno

Sostenibilità di un progetto

❖ Finanziaria

- entrate operative e fonti di finanziamento
- uscite operative e restituzione di finanziamenti
- entrate vs uscite
- importanza dell'elemento temporale (stimato)
- imponibile + iva
- dimostrata/ragionata (sulla carta)
- protratta nel tempo (3 anni minimo)
- necessaria sin dal 1° anno

In quale momento dell'iter si colloca lo Studio di Fattibilità?

- ❖ Lo Studio di Fattibilità è inserito all'interno del Bando di Concessione che il Comune, in base alla normativa, deve predisporre per l'assegnazione del bene immobile confiscato
- ❖ Non esiste un unico modello di Studio di Fattibilità inoltre la struttura varia al variare delle caratteristiche dei beni e della complessità progettuale
- ❖ **Una volta** definita la struttura dello Studio di Fattibilità il Comune dovrà, sempre all'interno del Bando, indicare i criteri di valutazione dei progetti e i relativi punteggi

Lo Studio di Fattibilità è obbligatorio?

- ❖ L'adozione di un modello di Studio di Fattibilità non è previsto dalla legge
- ❖ Ovviamente il Comune deve comunque utilizzare uno strumento che permetta:
 - la presentazione del progetto con un minimo livello di dettaglio
 - la dimostrazione della sostenibilità economica-finanziaria
 - il confronto tra progetti diversi sullo stesso bene ai fini della selezione che verrà effettuata dall'apposita Commissione

Quanto è rilevante la Formazione?

- ❖ Considerando che siamo di fronte ad un'analisi **TECNICA**, la formazione assume un ruolo rilevante sia per il Comune che per gli ETS/ENP. Le relative competenze non sempre sono presenti all'interno delle organizzazioni
- ❖ Prendere confidenza con il Modello di Studio di Fattibilità, comprendendone finalità e struttura
- ❖ Grazie alla formazione **ETS/ENP** saranno in grado compilare in modo corretto e completo lo Studio di Fattibilità comprendendo la logica sottesa ad ogni tabella (19 in formato pdf/excel). La «guida alla compilazione» (consigliata) potrebbe non essere sufficiente ed è un documento «faticoso». Per logiche di trasparenza il Comune non può fornire supporto alla compilazione.

Quanto è rilevante la Formazione?

- ❖ Conoscere il contesto e le regole del gioco
- ❖ Comprendere i criteri di valutazione indicati nel Bando di Concessione
- ❖ Comprende la logica dello SDF conduce ad una sostenibilità economica quasi garantita
- ❖ Importanza della capacità di «auto-presentarsi»: non dare nulla per scontato
- ❖ In caso di assegnazione essere pronti al monitoraggio

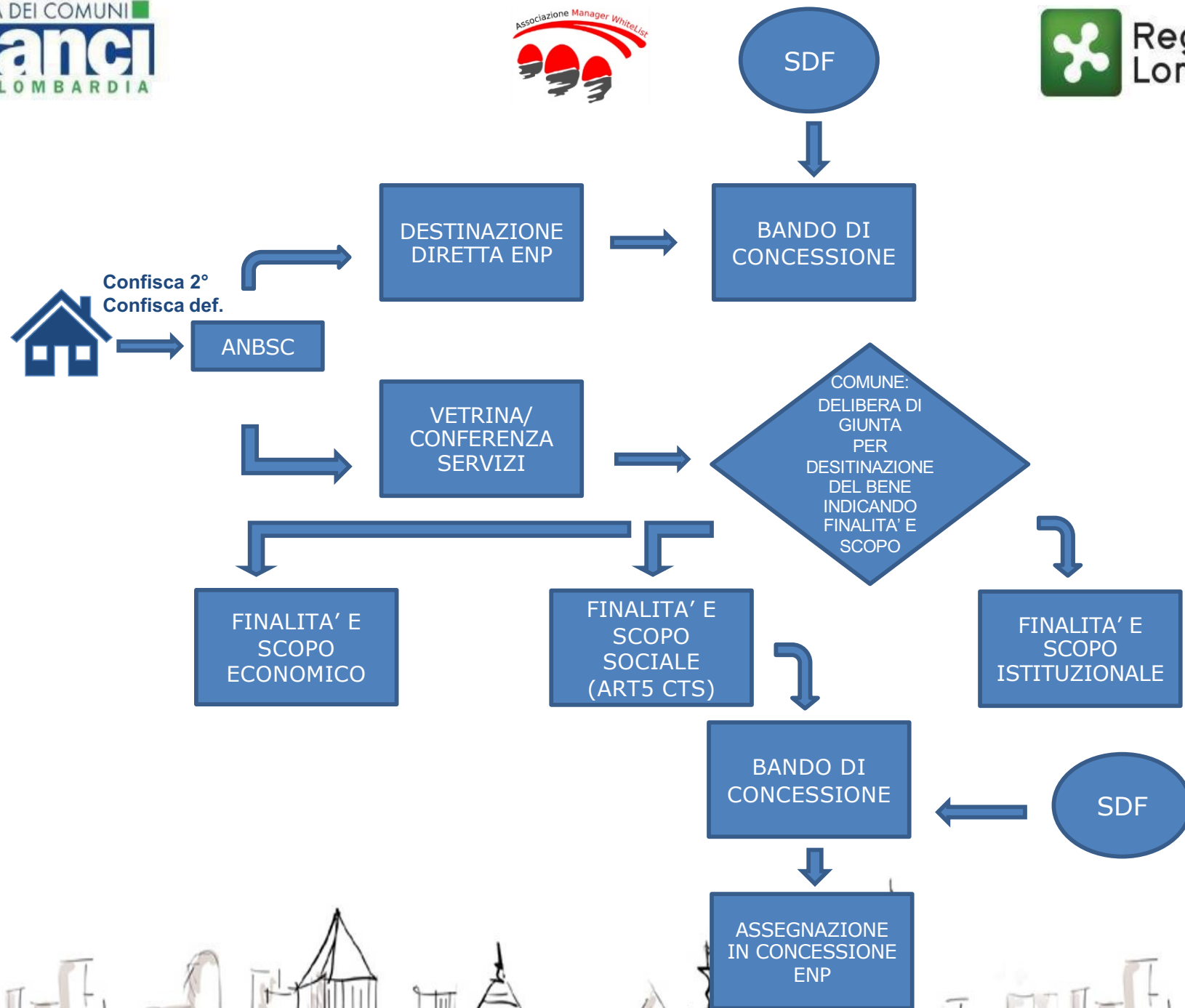
Cosa offre ANCI Lombardia

- ❖ Un modello di Studio di Fattibilità che permette sia la presentazione del progetto che la dimostrazione della sostenibilità economica-finanziaria, con particolare focus sul 1° anno.
- ❖ Un percorso guidato che crea consapevolezza nella compilazione → la sostenibilità può modificare la progettualità
- ❖ Il modello è modulare, cioè adattabile a diversi livelli di complessità progettuale
- ❖ Il modello ha una struttura rigida e definita (no domande generiche prive di format) per minimizzare gli errori in fase di compilazione e agevolare il confronto, laddove necessario, di progettualità diverse sullo stesso bene

Cosa offre ANCI Lombardia (segue)

- ❖ Un percorso formativo pratico ed interattivo (Laboratori) dedicato sia ai Comuni che ad ETS/ENP, utilizzando ovviamente lo stesso modello di Studio di Fattibilità ma con un diverso taglio
- ❖ Lo Sportello Beni Confiscati che offre a Comuni ed ETS/ENP supporto continuo lungo tutto l'iter
- ❖ Relativamente allo Studio di Fattibilità supporto su:
 - manifestazioni di interesse
 - modelli SDF (ANCI e non ANCI)

Posizione dello SDF all'interno del processo per restituire alla collettività i beni confiscati alla criminalità...



Processo

- ❖ Sopralluogo e controlli (Vetrina Agenzia) da parte del Comune per verificare:
 - stato e condizioni (libero/occupato, livello della eventuale ristrutturazione, difformità , abusi sanabili,...)
 - potenzialità
 - Vincoli eventuali (tutela terzi, ipoteche, confisca di quote,...)
- ❖ Fase progettuale → **Manifestazione di interesse/Bando di Concessione**
- ❖ **Scelta Modello SDF**
- ❖ **Criteri di valutazione dei progetti**
- ❖ Valutazione progetti → Commissione (nominata a bando chiuso)
- ❖ Assegnazione a ENP → Contratto di Concessione
- ❖ **Monitoraggio**
- ❖ Misurazione impatto sociale

Manifestazione di interesse

- ❖ Il Comune ha un progetto definito oppure attraverso una Manifestazione di Interesse indaga/centra la progettualità che verrà inserita nel Bando di Concessione
- ❖ Manifestazione di Interesse/Avviso pubblico (esempio):
 - premesse
 - oggetto della concessione
 - durata della concessione
 - sopralluogo
 - soggetti ammessi a partecipare
 - modalità e termini della manifestazione di interesse →
 - Progetto di utilizzo

Manifestazione di interesse

- ❖ Progetto di utilizzo
 - presentazione ENP
 - Presentazione progetto (finalità)
 - modalità di gestione del bene
 - tempi di operatività
 - vantaggi per la collettività (incluso impatto)
 - Fonti di finanziamento e studio di fattibilità (??) →
rassicurazioni sulla sostenibilità economica e finanziaria
(NO SDF)

NB. Durata dell'affidamento (se diversa da quella proposta in base al punto precedente)

Manifestazione di interesse (segue)

- ❖ Suggesto al Comune di evidenziare se l'immobile necessità di ristrutturazione importante a carico ENP/ETS.
- ❖ La ristrutturazione (obbligatoria, da capitolato, libera) deve essere affrontata con priorità da ENP/ETS, in quanto potrebbe condizionare la risposta alla manifestazione di interesse
- ❖ Suggesto al Comune eventuale schema per indicare le opere (murature, impianti, finiture interne/esterne, efficientamento energetico,...) ed i relativi costi

Programma

- ❖ Studio di Fattibilità
- ❖ Criteri di valutazione dei progetti
- ❖ Casi pratici
- ❖ Monitoraggio
- ❖ Conclusioni

Studio di Fattibilità (SDF)

- ❖ Analisi strutturata per:
 - presentare un progetto/un'idea
 - dimostrarne la sostenibilità economica (ricavi vs costi) e finanziaria (entrate vs uscite / impieghi vs fonti)
 - per un periodo di 3 anni
- ❖ All'interno di un bando di concessione per uso gratuito
- ❖ Percorso di trasparenza (importanza della formazione)

Studio di Fattibilità (segue)

- ❖ Il suo utilizzo deriva dalla necessità di uno strumento capace di valutare progetti e, laddove necessario, confrontare progetti presentati da ENP diversi sullo stesso bene immobile
- ❖ Esistono diversi modelli di SDF: quello che vi proponiamo deriva dal mondo aziendale e dalla esperienza formativa con Anci Lombardia
- ❖ Il nostro modello è diverso da quello utilizzato da ANBSC per assegnazione diretta a ENP

Vantaggi Modello SDF

- ❖ **Percorso guidato** che crea **consapevolezza** e **selezione** delle idee progettuali effettivamente attuabili/sostenibili → la sostenibilità può modificare la progettualità
- ❖ Format standard ma non limita la possibilità di “aggiungere”
- ❖ Agevola il confronto e la comparazione
- ❖ Misurabile (in base ai criteri definiti dal bando)
- ❖ Favorisce sinergie (collaborazione, condivisione risorse, comunicazione,..)
- ❖ Crea un linguaggio comune (comunicazione efficace tra Piani di Zona, Aziende Consortili, Comuni, ENP)

Approccio proattivo

- ❖ Il modello proposto di SDF è anche uno stimolo proattivo ad utilizzarlo anche se non richiesto o se all'interno del Bando è presente una versione SDF meno strutturata
- ❖ Esempio : «Definizione del piano economico-finanziario e degli investimenti previsti, anche alla luce di ristrutturazioni eventualmente necessarie e dettagliate nel relativo cronoprogramma» → segue box vuoto
- ❖ Può aiutare anche chi lo compila oltre a chi dovrà analizzare/valutare il progetto
- ❖ Il modello (se ben utilizzato) garantisce senz'altro la sostenibilità economica del progetto
- ❖ Modello → Metodo di lavoro

Struttura sintetica SDF

- ❖ Analisi del contesto e parte progettuale
- ❖ Sviluppo dei ricavi
- ❖ Analisi dei costi
- ❖ Sostenibilità economica (ricavi vs costi x 3 anni)
- ❖ Sostenibilità finanziaria (entrate vs uscite/ fonti vs impieghi x 3 anni)

Economico vs finanziario

Mondo Economico		Mondo Finanziario
Ricavi vs Costi		Entrate vs Uscite
Utile vs Perdita		Liquidità vs illiquidità
IVA no		IVA si
Fotografia		Fluire
Motore		Benzina

Dimostrare la sostenibilità economico-finanziaria del progetto attraverso un **PROCESSO che scoraggia approcci superficiali e semplicistici e favorisce professionalità e competenze dei partners. Il processo non è una barriera ma un percorso guidato di garanzia per tutti**

Struttura modello SDF: caratteristiche

- ❖ Logica «a cascata» (contesto, progetto, ricavi, costi, entrate, uscite)
- ❖ Bloccata → tabelle e files → discrezionalità molto limitata in sede di compilazione → riduce incomprensioni ed errori, agevola comprensione e confronto → soprattutto nell'analisi della sostenibilità economico-finanziaria
- ❖ Modulare → adattabile alla complessità dei progetti

Struttura modello SDF: caratteristiche *(segue)*

- ❖ 19 punti/tabelle nella versione massima, riducibili in base alle caratteristiche del progetto → a discrezione del Comune
- ❖ Anche il contenuto e la struttura delle tabelle è personalizzabile da parte del Comune in base alle caratteristiche del progetto (di seguito vedrete il nostro suggerimento base per ogni tabella)
- ❖ Le Tabelle sono integrabili da ETS con spiegazioni / informazioni
- ❖ Collegabile ai criteri di valutazione
- ❖ Al Comune viene consigliato l'inserimento all'interno del bando di una Guida alla compilazione dello SDF

Struttura SDF: adattabilità

1. Sintesi del progetto
2. Contesto di riferimento
3. Analisi dell'offerta/Concorrenza
4. Descrizione del progetto/servizio
5. Posizionamento progetto/servizio
6. Target/destinatari
7. Analisi punti forza/debolezza (SWOT)
8. ENP : struttura/organizzazione
9. Definizione del prezzo
10. Sviluppo dei ricavi

11. Costi diretti
12. Costi di promozione/comunicazione
13. Costi indiretti/di struttura
14. Programma Investimenti
15. Cronoprogramma
16. Cronoprogramma economico
17. Conto economico previsionale
18. Cronoprogramma finanziario
19. Flussi finanziari

1. Sintesi del progetto
2. Descrizione del progetto/servizio
3. Target/destinatari
4. ENP : struttura/organizzazione
5. Definizione del prezzo
6. Sviluppo dei Ricavi

7. Costi
8. Programma Investimenti
9. Cronoprogramma
10. Conto economico previsionale
11. Flussi finanziari

SDF: competenze generiche

- ❖ Analisi bisogni del territorio/target e definizione esigenze/fabbisogni
- ❖ Definizione Strategia (medio-lungo) e Obiettivi
- ❖ Capacità progettuale e organizzazione/risorse
- ❖ Comprensione vincoli/perimetro procedurale
- ❖ Efficace comunicazione scritta

SDF: competenze specifiche

- ❖ Comprensione struttura e logica SDF
→ progettualità, sostenibilità, impatto
 - ❖ Compilazione corretta SDF
 - ❖ Comprensione criteri di valutazione
 - ❖ Predisposizione per successivo monitoraggio (obbligatorio)
- ...non dare nulla per scontato ...mettersi dalla parte di chi legge

SDF: avere un buon progetto!

- ❖ Progetto vincolato/ progetto libero
- ❖ Competizione (Bando)
- ❖ Conoscere il bene immobile
- ❖ Innovazione: anticipare il cambiamento...trasferire...eseguire meglio..
- ❖ “Cosa fanno gli altri”...vicino e lontano
- ❖ “brain storming”
- ❖ Coprogettazione/coprogrammazione
- ❖ Sinergie, accordi, reti

Struttura SDF: adattabilità

1. Sintesi del progetto
2. Contesto di riferimento
3. Analisi dell'offerta/Concorrenza
4. Descrizione del progetto/servizio
5. Posizionamento progetto/servizio
6. Target/destinatari
7. Analisi punti forza/debolezza (SWOT)
8. ENP : struttura/organizzazione
9. Definizione del prezzo
10. Sviluppo dei ricavi

11. Costi diretti
12. Costi di promozione/comunicazione
13. Costi indiretti/di struttura
14. Programma Investimenti
15. Cronoprogramma
16. Cronoprogramma economico
17. Conto economico previsionale
18. Cronoprogramma finanziario
19. Flussi finanziari

1. Sintesi del progetto
2. Descrizione del progetto/servizio
3. Target/destinatari
4. ENP : struttura/organizzazione
5. Definizione del prezzo
6. Sviluppo dei Ricavi

7. Costi
8. Programma Investimenti
9. Cronoprogramma
10. Conto economico previsionale
11. Flussi finanziari

Struttura Modello SDF : progetto

1. Sintesi del progetto
2. Contesto di riferimento
3. Analisi dell'offerta/Concorrenza
4. Descrizione del progetto/servizio
5. Posizionamento progetto/servizio
6. Target/destinatari
7. Analisi punti forza/debolezza (SWOT)

1. Sintesi del progetto

[illegible]

1. Sintesi del progetto

- ❖ Fotografia (l'idea, caratteristiche, target,...)
- ❖ Completa
- ❖ Comprensibile
- ❖ Coerente con lo sviluppo dello SDF
- ❖ Coinvolgente
- ❖ Secondo livello: possibile inserire dati storici, CV dei proponenti, iter del progetto, immagini

1. Sintesi del progetto

DALL'ILLEGALITÀ A POLO DI SOLIDARIETÀ

Empori e spazio educativo per famiglie e giovani

Il progetto prevede la valorizzazione della struttura confiscata alla mafia oggetto del bando, trasformandola in un polo di solidarietà, cittadinanza attiva ed educazione attraverso un intervento di riqualificazione per rendere gli spazi a norma e atti ad ospitare le attività e iniziative che verranno svolte. In particolare saranno attivati:

1. **UN EMPORIO SOLIDALE:** il servizio offre supporto temporaneo a famiglie in difficoltà, promuovendo dignità e responsabilizzazione. Attraverso un sistema di tessere a punti, i beneficiari possono fare la spesa, gestendo autonomamente i propri bisogni e trasformando l'esperienza dell'aiuto in un'opportunità di cambiamento e recupero. L'Emporio si propone come luogo di incontro, ascolto e dialogo, restituendo valore e dignità nell'assistenza offerta.
2. **UN GUARDAROBA SOLIDALE :** il guardaroba consente l'ottimizzazione della distribuzione di indumenti e biancheria per la casa raccolti tramite donazioni, offrendo così un servizio dignitoso per famiglie in difficoltà, ottimizzando l'incontro tra la distribuzione e l'accoglimento dei doni.
3. **UN APPARTAMENTO:** l'appartamento sarà messo a disposizione di una famiglia o una/due persone che avrà il ruolo di custode dell'edificio.
4. **UNO SPAZIO EDUCATIVO ALLA LEGALITÀ E ALLA SOLIDARIETÀ:** all'interno della struttura sarà ricavato uno spazio educativo per ospitare riunioni e incontri, diventando un luogo simbolico e inclusivo per coinvolgere giovani, cittadini e volontari in iniziative sociali ed educative. Questo spazio favorirà la socialità e aumenterà le opportunità di volontariato nel territorio, integrandosi con le realtà esistenti e stimolando una partecipazione attiva.

- ❖ Definizione dell'ambito di riferimento/mercato
- ❖ Quantificazione e segmentazione
- ❖ Andamento nel tempo (trend)
- ❖ Fonti

2. Contesto di riferimento: esempio

2. Contesto di riferimento (segmenti, aree, categorie,...)			
Descrizione	Caratteristiche	Bisogni da soddisfare	Dimensione (Zona XXX)
Fasce di età			
18-25	Studenti	Estetica-Socializzazione	10.000
41-55	Donne	Forma fisica	20.000
56-75	Pensionati	Movimento-Socializzazione	30.000
Note			
Fonti			
Altri esempi:			
scuole, famiglie con figli, operatori dell'infanzia, insegnanti, consumatori, produttori locali, ragazzi praticanti calcio,...			

2. Contesto di riferimento (segmenti, aree, categorie, ...)

Descrizione	Caratteristiche	Bisogni da soddisfare	Dimensione/quantificazione
Il progetto si occupa di affrontare le problematiche della povertà alimentare e del supporto sociale, collaborando con i servizi sociali del territorio e con realtà benefiche.	1. La Povertà alimentare: è un tema centrale, evidenziato dalla presenza di famiglie vulnerabili che necessitano di aiuti. 2. Il territorio vede un forte coinvolgimento della comunità locale, con la partecipazione attiva di numerosi volontari nelle diverse iniziative (es. Raccolta e distribuzione di beni alimentari e di indumenti) 3. Presenza di servizi consolidati, già ben radicate nel territorio.	1. Povertà alimentare: offrire un supporto continuo e dignitoso per affrontare il problema della carenza di beni alimentari. 2. Gestione delle donazioni: ottimizzare la raccolta e la distribuzione di indumenti e beni, garantendo un servizio dignitoso. 3. Coordinamento e rete: creare una sinergia tra realtà benefiche, i volontari e le istituzioni locali per aumentare l'efficienza e l'efficacia degli interventi.	Nel 2024 distribuiti nel territorio XXXX Kg 193.000 di generi alimentari a 2.070 persone appartenenti a famiglie bisognose, oltre a prodotti per l'igiene della persona e della casa, indumenti, arredi ed elettrodomestici.
Note Fonti: Istat, parrocchie, Centri di ascolto			

3. Analisi dell'offerta

3. Analisi dell'offerta / Concorrenza			
Concorrente	Caratteristiche, punti di forza e debolezza	Dimensione (fatturato, addetti,..)	Politica di prezzo
Note			
Fonti			

3. Analisi dell'offerta / Servizi esistenti sul territorio

Servizi del territorio	Caratteristiche, punti di forza e debolezza del progetto	Politica di prezzo
XXXXXX: opera dal '97 con una attività di acquisto, raccolta e distribuzione di pacchi di generi alimentari a persone e famiglie particolarmente bisognose che abitano in 6 comuni del Decanato. Attualmente aiuta circa 100 nuclei, per un totale di più di 300 persone, dagli anziani ai bambini piccoli, con circa 2500 chilogrammi di prodotti alimentari ogni mese. Gli empori solidali permetterebbero un supporto più dignitoso alle famiglie in difficoltà dato che, diversamente dal pacco "chiuso", consentirebbero alle persone di scegliere gli alimenti e gli indumenti di cui necessitano, con un importante aspetto educativo riguardo l'aumento della responsabilizzazione e della consapevolezza nell'acquisto dei beni. Gli empori inoltre sarebbero un luogo d'incontro, di ascolto e di dialogo per le famiglie in difficoltà.	Gli empori possono contare sulla disponibilità di numerosi volontari alcuni dei quali vantano esperienze professionali qualificate e di livello manageriale e mettono a disposizione del progetto le loro competenze. L'assenza di personale dipendente potrebbe essere un punto di debolezza, ma questa lacuna è coperta dai volontari, per cui questo aspetto si trasforma in un punto di forza, grazie all'assenza di costi per il personale dipendente; i costi complessivi di gestione inoltre verranno suddivisi tra le realtà benefiche coinvolte. Il progetto presenta un punto di forza anche per quello che riguarda la sostenibilità, dato che prevede la rimozione del tetto di amianto e l'installazione di un impianto fotovoltaico che assicura la produzione di energia elettrica sufficiente per il fabbisogno dell'intero edificio (empori, aula didattica e appartamento del custode).	Tutti i servizi presentati nell'ambito del presente progetto saranno gratuiti per l'utenza.
Note		

[illegible]

4. Descrizione del progetto/servizio

La struttura confiscata alla mafia verrà frazionata in sub-particelle per renderla adatta alle finalità qui di seguito indicati.

EMPORIO SOLIDALE: sarà un progetto complementare alle attività delle singole Parrocchie, un servizio con caratteristiche nuove e diverse rispetto alle distribuzioni già esistenti nel territorio. Sarà innanzitutto una forma di aiuto a persone e famiglie in condizioni socio-economiche fragili, limitato nel tempo (sei mesi, un anno), dove la famiglia diventa protagonista attiva. L'approccio distributivo cambia rispetto agli altri servizi alimentari già presenti sul territorio: l'Emporio adotterà un sistema di distribuzione basato su un software gestionale e tessere a punti assegnate alle famiglie beneficiarie. Non verranno quindi distribuiti pacchi standard, ma ogni famiglia potrà scegliere liberamente i prodotti di cui ha bisogno, utilizzando i punti disponibili, proprio come in un vero negozio di alimentari. Questa modalità non solo tutela la dignità delle persone, ma promuove anche il consumo responsabile e una gestione consapevole delle risorse assegnate.

GUARDAROBA SOLIDALE: La distribuzione di indumenti usati in buono stato, donati da privati perché vengano riutilizzati da persone bisognose, è un'attività già consolidata nelle Parrocchie. Tuttavia, a causa di problemi di spazio e organizzazione, spesso non è possibile garantire standard di dignità adeguati nella consegna. L'apertura di un guardaroba solidale, allestito in uno spazio dedicato all'interno del capannone, ha l'obiettivo di migliorare l'intero processo di accoglienza, smistamento e distribuzione degli indumenti e della biancheria, sia per la persona che per la casa.

L'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO: l'appartamento potrà essere reso disponibile per una famiglia coinvolta nel servizio di custodia dell'intera struttura.

SPAZIO EDUCATIVO ALLA LEGALITÀ E ALLA SOLIDARIETÀ: All'interno della struttura sarà realizzato uno spazio dedicato alla legalità e alla solidarietà, destinato a incontri e progetti educativi rivolti soprattutto a giovani e ragazzi, ma aperti anche all'intera cittadinanza. Il recupero di un edificio confiscato alla mafia assume un forte valore simbolico ed educativo, favorendo il coinvolgimento di volontari, studenti, Scuole e Oratori per visite e collaborazioni.

Qualità del progetto di recupero e riqualificazione dell'immobile: i lavori di riqualificazione prevederanno il frazionamento dell'edificio al catasto in sub-particelle per rendere più efficiente l'intervento e la gestione delle attività. Saranno indispensabili gli interventi relativi a: impianto elettrico, impianto idraulico e sanitario, impianto di riscaldamento, allacciamenti di utenze, rimozione o incapsulamento dell'amianto posato sul tetto, installazione di impianto fotovoltaico, rimozione della tettoia, lavori in muratura per la suddivisione dei locali, sostituzione degli infissi e del portone, imbiancatura, linea telefonica, antifurto e videosorveglianza, sistemazione degli spazi esterni per il parcheggio.

La gestione sarà affidata

Orari e modalità fruizione degli spazi.....

5. Posizionamento progetto/servizio

[illegible]

5. Posizionamento del progetto/servizio

Punti di differenza e innovazione

- Carattere complementare: l'Emporio non sostituisce le attività caritative già esistenti, ma le integra con un servizio che valorizza la dignità dei beneficiari e alleggerisce il carico di lavoro delle parrocchie. Inoltre, è caratterizzato da un sistema innovativo di gestione: l'uso della tessera a punti responsabilizza i beneficiari, distinguendosi dalle distribuzioni di pacchi standard già presenti sul territorio.
- Carattere multifunzionale: la struttura combina diverse funzioni (Emporio solidale, Guardaroba solidale, spazio educativo e sociale), rendendola un punto di riferimento unico per il territorio.
- Coinvolgimento della comunità: Il progetto promuove una rete tra enti religiosi, istituzioni, associazioni locali e scuole, creando un forte senso di comunità e partecipazione. Lo spazio non è destinato esclusivamente all'assistenza, ma offre opportunità di incontro, dialogo ed educazione, coinvolgendo sia beneficiari diretti che cittadini, studenti e volontari.
- Valore simbolico: il fatto che l'edificio sia un bene confiscato alla mafia può, e deve, realmente diventare un bene per tutti e luogo di incontro per progettare, sperimentare e socializzare esperienze positive.

Difendibilità dell'idea

Questo progetto soddisfa esigenze concrete legate alla solidarietà, promuovendo un modello innovativo di assistenza e partecipazione comunitaria grazie alla rete di collaborazioni, al suo valore etico e alla capacità di rispondere a bisogni diversificati. La rete enti religiosi e istituzioni locali è un punto di forza che assicura sostenibilità e supporto continuo. La combinazione di donazioni, volontariato e il sistema di tessere a punti riduce il rischio di sprechi e garantisce una gestione efficiente. Inoltre, il valore aggiunto a livello sociale riguarda non solo il tema della legalità, ma anche il significato di luogo come incontro di socialità, in cui fare rete per la gestione del bene comune. La ricca proposta di servizi complementari e sinergici potrà catalizzare l'attenzione ed il gradimento delle persone che usufruiranno degli spazi.

6. Target / Destinatari: esempio

6. Target / Destinatari				
Descrizione	Caratteristiche	Bisogni da soddisfare	Dimensione/quantificazione	Target
Famiglie con bambini 3-11 anni zona XXXX	Genitori che lavorano Bambini per famiglia Fasce età dei bambini	Gestione bambini in estate (centro estivo)	3000	300
Note				
Fonti				

6. Target / Destinatari				
Descrizione	Caratteristiche	Bisogni da soddisfare	Dimensione/quantificazione	Target
Fasce di età				
18-25	Studenti	Estetica-Socializzazione	10.000	
41-59	Donne	Forma fisica	20.000	
60-75	Pensionati	Movimento-Socializzazione	30.000	1500
Note				
Fonti				

6. Target/Destinatari

Descrizione	Caratteristiche	Bisogni da soddisfare	Dimensione/quantificazione
Beneficiari diretti: - Famiglie e persone in difficoltà socio-economica - Persone senza dimora o in situazione di grave emarginazione - Giovani e studenti coinvolti in attività educative. Beneficiari indiretti: - La comunità che trae beneficio dalla valorizzazione della struttura - Volontari e associazioni del territorio che collaborano al progetto - Istituzioni pubbliche locali e servizi sociali del territorio	<u>Persone e famiglie caratterizzate da vari livelli di emarginazione e situazioni di vulnerabilità (disoccupazione, precarietà lavorativa, difficoltà abitative).</u> <u>Giovani</u> interessati a percorsi di educazione alla legalità e alla solidarietà, che saranno coinvolti tramite scuole, oratori e palestra. <u>Cittadini del territorio</u>, appartenenti a diverse fasce d'età, che desiderano offrire il proprio tempo e competenze per un progetto sociale	1. Accesso ai beni primari (prodotti alimentari e vestiti) 2 Opportunità di educazione alla legalità e sensibilizzazione su temi sociali. 3. Spazi di confronto e dialogo sui valori della solidarietà e della giustizia sociale. 4. Rendere più efficiente e coordinato il sistema di solidarietà del territorio	Stime: - Beneficiari degli Empori: nel 2024 hanno beneficiato dei pacchi alimentari n. 700 famiglie per un totale di 2.070 persone. Le persone che hanno usufruito dei pacchi si sono rivolti anche al guardaroba. Di queste persone, si stima che accederanno ai servizi dei nuovi Empori circa 200 famiglie, per un totale atteso di circa 600 persone. - <u>Giovani e studenti</u>: si prevede il coinvolgimento di circa 1.000 giovani all'anno attraverso scuole, oratori e attività di sensibilizzazione. - Volontari: si stima un coinvolgimento diretto circa 50/60 volontari attivi nel progetto
Note: Il monitoraggio delle attività sarà svolto puntualmente tenendo presente i seguenti indicatori di risultato (output): - n. tessere dell'emporio alimentare (attraverso un software gestionale sono raccolti i dati sui componenti del nucleo familiare e sull'eventuale presenza di minori) - n. accessi al guardaroba - n. eventi realizzati presso l'aula formazione & n. partecipanti aula formazione - n. volontari attivi			

7. Analisi punti di forza/debolezza (SWOT)

7. Analisi SWOT					
Punti di forza			Punti di debolezza		
1			1		
2			2		
3			3		
4			4		
Opportunità			Minacce		
1			1		
2			2		
3			3		
4			4		

7.ANALISI SWOT

PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
- Esperienza pluriennale nella realizzazione di progetti simili e nella realizzazione di Empori: garantiamo il supporto da un punto di vista tecnico e amministrativo nonché l'aiuto a livello di arredi, attrezzature, software e hardware, consulenze e formazione dei volontari per l'avvio e la gestione. - Rete consolidata delle parrocchie e dei centri ascolto - Progetto innovativo in quanto produce sinergie positive tra gli elementi e i servizi che saranno realizzati	- Ubicazione nella zona industriale, scarsamente servita da mezzi pubblici. Tuttavia le persone che abitano il territorio sono abituate a raggiungere in macchina i supermercati o altri servizi che solitamente sono ubicati in periferia
OPPORTUNITÀ	MINACCE
- Coinvolgimento della popolazione locale - Volontariato - Famiglie solidali che mensilmente donano alimenti o contributi in denaro - Progetti socio-educativi - Servizi gratuiti per persone e famiglie in difficoltà - Possibilità di stipulare convenzioni con i Comuni del territorio per l'invio di persone in difficoltà	- La ristrutturazione prevede un impegno rilevante in termine di tempi e di costi. - Rischio di mancata partecipazione dei volontari

Struttura Modello SDF : ricavi vs costi

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1. Sintesi del progetto | 11. Costi diretti |
| 2. Contesto di riferimento | 12. Costi di promozione/comunicazione |
| 3. Analisi dell'offerta/Concorrenza | 13. Costi indiretti/di struttura |
| 4. Descrizione del progetto/servizio | 14. Programma Investimenti |
| 5. Posizionamento progetto/servizio | |
| 6. Target/destinatari | |
| 7. Analisi punti forza/debolezza (SWOT) | |
| 8. ENP : struttura/organizzazione | |
| 9. Definizione del prezzo | |
| 10. Sviluppo dei ricavi | |

8. Struttura / Organizzazione ENP

8. Struttura / Organizzazione					
	Forma giurica esistente / Nuova (informazioni, indirizzo)				
	Organizzazione / Organigramma				
	Numero dipendenti, collaboratori, volontari				

- ❖ Collegamento con i costi indiretti / di struttura:
l'attuale struttura supporterà anche il nuovo progetto?
- ❖ Collegamento con i costi diretti: il nuovo progetto porterà un aumento del personale → costi diretti?
- ❖ Congruità con tabelle n° 11 e 13

9. Prezzo

9. Definizione del prezzo			
Descrizione prodotto/servizio	Unità di misura	Prezzo unitario di vendita (iva esclusa)	Prezzo del concorrente di riferimento (iva esclusa)
Indicare i criteri utilizzati per definire il prezzo di vendita			

- ❖ Definizione della politica di prezzo (ricavo e/o contributo) IVA esclusa
- ❖ Verifica competitività del prezzo
- ❖ Punto di partenza per la verifica della copertura costi

9. Prezzo: esempio

9. Definizione del prezzo			
Descrizione prodotto/servizio	Unità di misura	Prezzo unitario di vendita (iva esclusa)	Prezzo del concorrente di riferimento (iva esclusa)
Formazione modulo A	Corso 12 ore	120	> 150
Formazione modulo B	Corso 12 ore	120	> 150
Formazione modulo C	Corso 12 ore	150	Prodotto unico sul mercato
Indicare i criteri utilizzati per definire il prezzo di vendita			
il prezzo di frequenza individuale di 120/150 euro per ogni evento formativo da 12 ore è in linea con l'offerta del mercato, pur posizionandosi in una fascia medio-bassa; garantisce la copertura dei costi diretti dell'evento formativo (soprattutto locali e relatori) e di una quota dei costi fissi dell'attività in oggetto. Esiste ovviamente una forte correlazione tra il prezzo di vendita e il numero dei partecipanti: più è accessibile più è alta la partecipazione.			

10. Sviluppo Ricavi: esempio

10. Sviluppo Ricavi								
Prodotti/servizi	Unità di misura	Prezzo unitario	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 1	Anno 2	Anno 3
			Quantità vendute			Fatturato		
Corso A	12 ore	120	60	80	150	7.200,00	9.600,00	18.000,00
Corso B	12 ore	120	60	80	150	7.200,00	9.600,00	18.000,00
Corso C	12 ore	150		70	100	-	10.500,00	15.000,00
Corso D	3 ore	40	40	60	100	1.600,00	2.400,00	4.000,00
					Totale per anno	16.000,00	32.100,00	55.000,00

10. Sviluppo Ricavi								
Prodotti/servizi	Unità di misura	Prezzo unitario	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 1	Anno 2	Anno 3
			Quantità vendute			Fatturato		
Corso A	12 ore	120	60	80	150	7.200,00	9.600,00	18.000,00
Corso B	12 ore	120	60	80	150	7.200,00	9.600,00	18.000,00
Corso C	12 ore	150		70	100	-	10.500,00	15.000,00
Corso D	3 ore	40	40	60	100	1.600,00	2.400,00	4.000,00
					Totale per anno	16.000,00	32.100,00	55.000,00

Anno 1

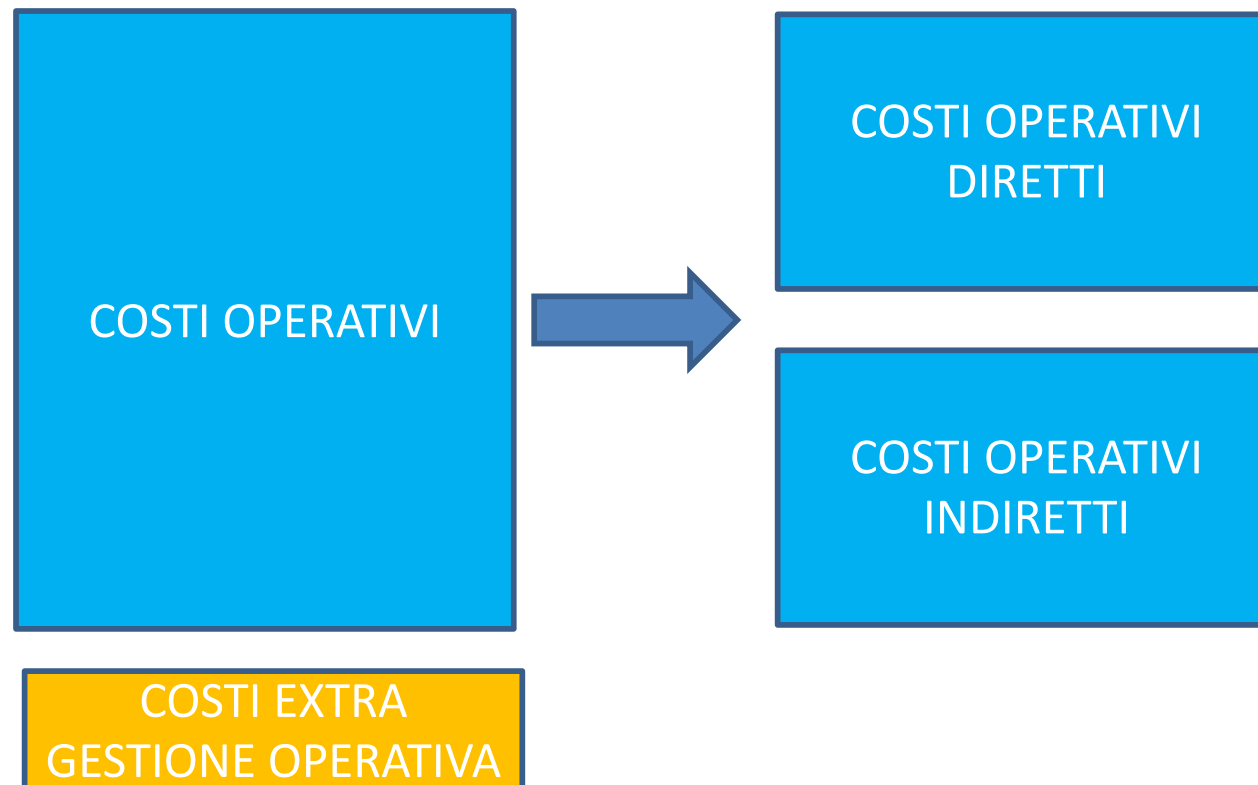
Anno 2

Anno 3

Sviluppo dei ricavi

- ❖ Logica «classica»: prezzo x quantità (prodotti/servizi)
- ❖ Contributo da parte dell'ENP/ETS (totale/parziale) a copertura costi
- ❖ Impatto sulla tabella del prezzo (n° 9) che può perdere significato
- ❖ Flussi di cassa

Tipologia dei costi



Costi Operativi

- ❖ Operativi → diretti (attribuibili alle linee di ricavo) o indiretti (non attribuibili alle linee di ricavo)
- ❖ Tra i costi operativi è previsto un particolare focus sui costi (diretti o indiretti) relativi a promozione/comunicazione in quanto potrebbero influenzare lo sviluppo dei ricavi
- ❖ La suddivisione dei costi operativi non è prevista nel conto economico previsionale ma è rilevante per ENP (calcolo del margine di contribuzione di prodotti/servizi) ed è dunque prevista dalle tabelle

11. Costi Operativi Diretti

11. Costi diretti						
Descrivere ed elencare i costi diretti necessari all'erogazione del prodotto/servizio						
				Anno1 (iva esclusa)	Anno2 (iva esclusa)	Anno3 (iva esclusa)
Costi di produzione e assemblaggio						
Costi dei materiali						
Costi delle materie prime						
Costi di trasporto						
Ore uomo						
Prestazioni di terzi						
Altri costi						
TOTALE						
Note:						

NB. Costo personale = costo aziendale, TFR incluso

12. Costi di promozione/comunicazione

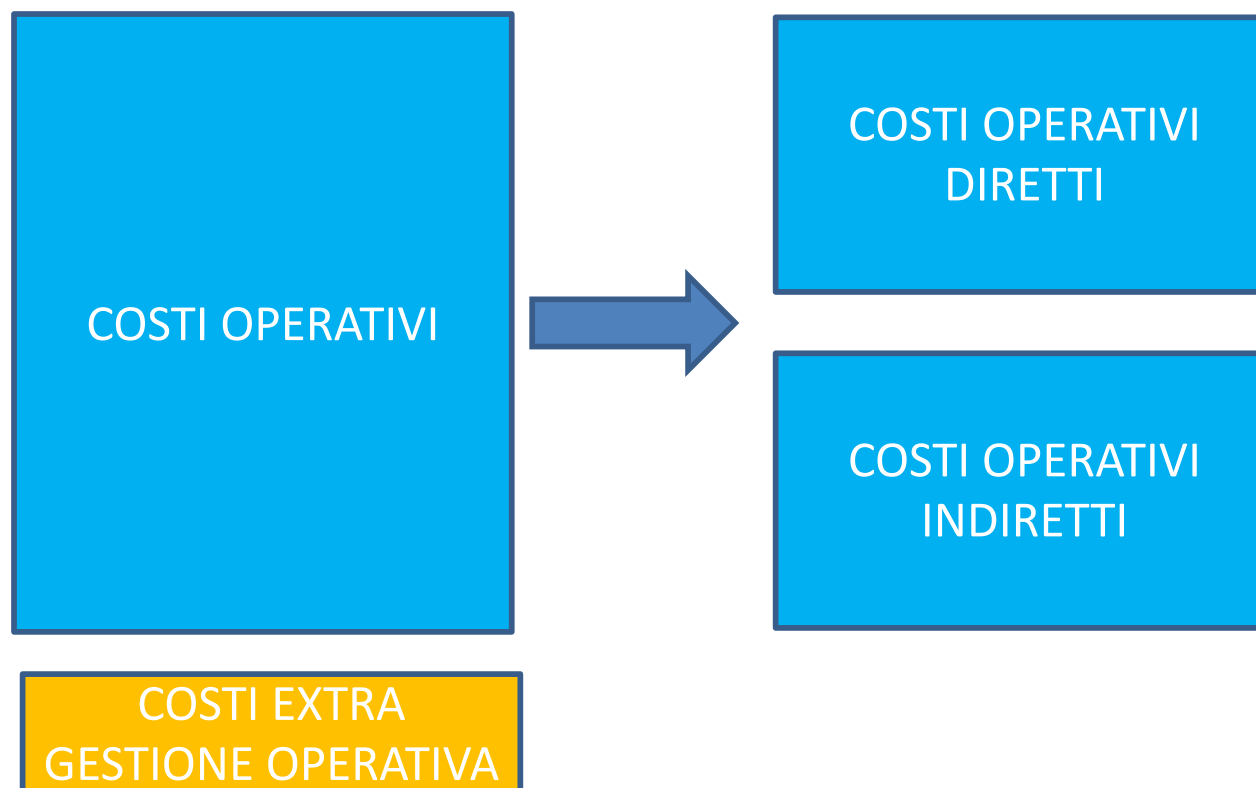
12. Costi di Promozione / Comunicazione					
Descrivere la strategia commerciale (distribuzione e promozione) e relativi costi					
			Anno1 (iva esclusa)	Anno2 (iva esclusa)	Anno3 (iva esclusa)
Totali			-	-	-

12. Costi di promozione/comunicazione: esempio

12. Costi di Promozione / Comunicazione					
Descrivere la strategia commerciale e relativi costi					
Attività promozionali/di comunicazione			Budget anno1 (iva esclusa)	Budget anno2 (iva esclusa)	Budget anno3 (iva esclusa)
Partecipazione a Fiera			10.000,00	10.000,00	10.000,00
Partecipazione a Fiera.....				7.000,00	7.000,00
Presenza su social			3.000,00	4.000,00	5.000,00
Materiale punto vendita			1.000,00	1.000,00	1.000,00
Pubblicità su riviste specializzate			2.000,00	3.000,00	4.000,00
Totali			16.000,00	25.000,00	27.000,00

13. Costi indiretti - di struttura					
Descrivere la struttura organizzativa dedicata al progetto e i relativi costi					
Descrizione costi			Anno1 (iva esclusa)	Anno2 (iva esclusa)	Anno3 (iva esclusa)
		Totali	-	-	-

Tipologia dei costi



Costi Extra Gestione Operativa

- ❖ Costi pluriennali → investimenti → ammortamenti
- ❖ Costi di finanziamento → oneri finanziari

Siamo in ambito ECONOMICO

Programma degli investimenti

- ❖ Descrizione e quantificazione degli investimenti attesi su base triennale: ristrutturazioni, attrezzature, macchinari, automezzi, hardware, software,.....
- ❖ Trattasi di costi pluriennali per i quali - a livello economico - occorre calcolare il valore dell'ammortamento (v. normativa)
- ❖ Se i denari vengono presi a prestito occorre considerare anche il valore degli oneri finanziari

14. Investimenti

[illegible]

Programma investimenti (segue)

- ❖ In presenza di costi di ristrutturazione a carico ENP/ETS si consiglia di dare particolare evidenza a questo aspetto all'interno del Bando (vedi «Manifestazione di interesse»).
- ❖ I costi dell'eventuale ristrutturazione (e la loro sostenibilità) dovrebbero essere affrontati da ENP/ETS **prima** di iniziare la compilazione dello Studio di Fattibilità, senza attendere di arrivare alla tabella 14

...Ricapitolando

- ❖ Descrizione e quantificazione costi diretti necessari all'erogazione del servizio/prodotto → **Tabella 11**
- ❖ Descrizione e quantificazione dei costi indiretti/di struttura → **tabella 13**
- ❖ Eventuale focus su costi di comunicazione/promozione → **tabella 12**
- ❖ Costi derivanti da ammortamenti (in base al piano degli investimenti) e oneri finanziari → **tabella 14**



DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE su 3 anni

Struttura Modello SDF

1. Sintesi del progetto
2. Contesto di riferimento
3. Analisi dell'offerta/Concorrenza
4. Descrizione del progetto/servizio
5. Posizionamento progetto/servizio
6. Target/destinatari
7. Analisi punti forza/debolezza (SWOT)
8. ENP : struttura/organizzazione
9. Definizione del prezzo
10. Sviluppo dei ricavi
11. Costi diretti
12. Costi di promozione/comunicazione
13. Costi indiretti/di struttura
14. Programma Investimenti
15. Cronoprogramma
16. Cronoprogramma economico
17. Conto economico previsionale
18. Cronoprogramma finanziario
19. Flussi finanziari

Cronoprogramma

- ❖ Agevola la comprensione del progetto
- ❖ Dettaglio attività per mese (settimana, trimestre,...)
- ❖ Sequenza coerente e logica
- ❖ Detta la tempistica per ricavi e costi (operativi e non)
- ❖ Base per il calcolo del fabbisogno finanziario
- ❖ Focus anno 1

Esempio: centro estivo

- ❖ Bando concessione uso gratuito con indirizzo specifico: apertura centro estivo
- ❖ Ristrutturazione necessaria a carico ETS
- ❖ ETS esistente
- ❖ Assunzione operatori
- ❖ Servizio mensa e trasporto esterni
- ❖ Progetto ETS → struttura polifunzionale (tabella 5 - Posizionamento)

10. SVILUPPO RICAVI										
Prodotti/servizi	Unità di misura	Prezzo unitario mensile (iva)	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno a regime	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno a regime
			Quantità vendute				Fatturato			
Centro estivo (3-11 anni)	Settimana	110,00	2000	2200	2400	2500	220.000,00	242.000,00	264.000,00	275.000,00
Corso Inglese 6 mesi (1xsettimana)	Mese	80,00		200	400	600		16.000,00	32.000,00	48.000,00
Attività fisica per pensionati 6 mesi (2x settimana)	Mese	100,00		400	600	800		40.000,00	60.000,00	80.000,00
					Totale per anno		220.000,00	298.000,00	356.000,00	403.000,00
Criteri utilizzati per definire le quantità vendute										
In base numero famiglie target (vedi tabella 6) si ipotizza di attrarre almeno il 10% del bacino di utenza. Ogni utente frequenta in media x 2 settimane.										
Il prezzo include pasti, merenda e servizio pulmino.										
Al secondo anno verranno introdotti 2 nuovi servizi: insegnamento lingua inglese e corsi di attività fisica per i pensionati										
Si ipotizza che almeno il 10% degli iscritti al centro estivo frequenti i corsi di inglese (1 volta a settimana) nei mesi autunnali.										
Si ipotizza che almeno il 20% dei pensionati che ruotano intorno alle famiglie che frequentano il Centro Estivo										
frequenti i corsi di attività fisica nei mesi autunnali (2 volte a settimana)										

Cronoprogramma attività

15 - CRONOPROGRAMMA												
ATTIVITA'	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic

NB – Asse temporale: settimane, mesi, trimestri,...

Cronoprogramma attività: esempio

15 - CRONOPROGRAMMA												
ATTIVITA'	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic
Progetto												
Capitolato e contratto												
Ristrutturazione												
Utenze- Richieste												
Utenze-Aperture												
Ordine arredi e attrezzature												
Comsegna arredi												
Identificazione scuole target												
Selezione personale												
Assunzione operatori												
Promozione e pubblicità												
Accordo pasti e pulmino												
Numero minimo												
Erogazione servizi												

Da cronoprogramma attività a cronoprogramma economico

- ❖ Eliminare le attività prive di rilevanza economica
- ❖ Inserire i costi attesi (iva esclusa)
- ❖ Inserire i ricavi attesi (iva esclusa)
- ❖ Identificare i costi pluriennali e la relativa quota di ammortamento
- ❖ Ricordarsi di eventuali costi per interessi nel caso che ETS non sia in grado di finanziare (in toto o parzialmente) eventuali investimenti
- ❖ Coerenza con precedenti dati (8 -> 14)
- ❖ «Ponte» vs conto economico

[illegible]

Cronoprogramma: impatto economico

16 - CRONOPROGRAMMA : Impatto economico													
ATTIVITA'	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	TOTALI (iva esclusa)
Progetto			1.000										1.000
Capitolato e contratto			500										500
Ristrutturazione				20.000									20.000
Utenze				1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000				6.000
Attrezzature					10.000								10.000
Operatori						45.000	45.000	45.000					135.000
Promozione e pubblicità					1.000	1.000	1.000	1.000					4.000
Pasti e pulmino						16.000	16.000	16.000					48.000
Altri costi													4.000
TOTALE COSTI													228.500,00
RICAVI						66.394,00	103.606,00	50.000,00					220.000,00

Perdita?

Attenzione all'impatto degli ammortamenti...

Cronoprogramma: impatto economico

16 - CRONOPROGRAMMA : Impatto economico															
ATTIVITA'	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	TOTALI (iva esclusa)	Quota Ammto	Costi Operativi
Progetto			1.000										1.000		1000
Capitolato e contratto			500										500		500
Ristrutturazione				20.000									20.000	2.000	
Utenze				1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000				6.000		6000
Attrezzature					10.000								10.000	1.000	
Operatori						45.000	45.000	45.000					135.000		135000
Promozione e pubblicità					1.000	1.000	1.000	1.000					4.000		4000
Pasti e pulmino						16.000	16.000	16.000					48.000		48000
Altri costi													4.000		4000
TOTALE COSTI													228.500,00	3.000	198.500
RICAVI						66.394,00	103.606,00	50.000,00					220.000,00		

$$220.000 - (198.500 + 3.000) = 18.500 \text{ utile di progetto ante imposte}$$

Conto economico previsionale

- ❖ Ricavi vs costi → sostenibilità economica su 3 anni →
- ❖ Formato (soprattutto costi) da personalizzare
- ❖ Attenzione all'anno 1 (cronoprogramma)
- ❖ Componenti:
 - Ricavi → tabella # 10
 - Costi operativi → tabelle # 11-12-13
 - Costi extra gestione operativa (tabella #14 + oneri finanziari)
 - Logica delle rimanenze (laddove presenti)

Conto economico previsionale: struttura

- + Ricavi Operativi
- + Altri ricavi
- + Rimanenze Finali
- = TOTALE RICAVI (A)
- Costi Operativi (diretti/indiretti) (B)
- Rimanenze Iniziali
- = RISULTATO OPERATIVO (C)
- Costi extra gestione operativa (D)
(ammortamenti, oneri finanziari,...)
- = RISULTATO ANTE IMPOSTE (E)

17. Conto economico previsionale

17 - Conto Economico previsionale			
Conto economico previsionale	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Ricavi operativi			
Altri ricavi e proventi			
Rimanenze finali materie prime, semilavorati e prodotti finiti			
A. TOTALE RICAVI	-	-	-
Acquisti di materie prime sussidiarie, di consumo e merci			
Trasporti, logistica, provvigioni			
Servizi di terzi/ Prestazioni professionali			
Godimento di beni di terzi (affitti, leasing, noleggi)			
Personale			
Costi commerciali (pubblicità, rappresentanza,...)			
Utenze e altri costi di gestione (es. assicurazioni)			
B. TOTALE COSTI OPERATIVI	-	-	-
Rimanenze iniziali materie prime, semilavorati, prodotti finiti			
C. REDDITO OPERATIVO (A-B-rimanenze iniziali)	-	-	-
Ammortamenti			
Plus/minus valenze			
Oneri finanziari			
D. TOTALE COSTI EXTRA GESTIONE OPERATIVA	-	-	-
E. RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (C-D)	-	-	-
Esplicitare i criteri utilizzati per determinazione dei ricavi e dei costi			

**Conto
economico
previsionale
esempio
Anno 1**

17. Conto economico previsionale			
Conto economico previsionale	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Ricavi operativi	220.000,00		
Rimanenze Finali materie prime, semilavorati e prodotti finiti			
Altri ricavi e proventi			
TOTALE RICAVI	220.000,00	-	-
Acquisti di materie prime sussidiarie, di consumo e merci			
Utenze	6.000,00		
Servizio mensa e costo pulmino	48.000,00		
Progetto e capitolato	1.500,00		
Personale (diretto/indiretto)	135.000,00		
Costi commerciali (pubblicità, rappresentanza,...)	4.000,00		
Altri costi di gestione	4.000,00		
TOTALE COSTI OPERATIVI	198.500,00	-	-
Rimanenze Iniziali materie prime, semilavorati e prodotti finiti			
REDDITO OPERATIVO	21.500,00	-	-
Ammortamenti	3.000,00		
Oneri finanziari			
Plus/minus valenze			
TOTALE COSTI EXTRA GESTIONE OPERATIVA	3.000,00	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	18.500,00	-	-
Esplicitare i criteri per determinazione dei ricavi e dei costi			

10. SVILUPPO RICAVI										
Prodotti/servizi	Unità di misura	Prezzo unitario mensile (iva	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno a regime	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno a regime
			Quantità vendute				Fatturato			
Centro estivo (3-11 anni)	Settimana	110,00	2000	2200	2400	2500	220.000,00	242.000,00	264.000,00	275.000,00
Corso Inglese 6 mesi (1xsettimana)	Mese	80,00		200	400	600		16.000,00	32.000,00	48.000,00
Attività fisica per pensionati 6 mesi (2x settimana)	Mese	100,00		400	600	800		40.000,00	60.000,00	80.000,00
					Totale per anno		220.000,00	298.000,00	356.000,00	403.000,00
Criteri utilizzati per definire le quantità vendute										
In base numero famiglie target (vedi tabella 6) si ipotizza di attrarre almeno il 10% del bacino di utenza. Ogni utente frequenta in media x 2 settimane										
Il prezzo include pasti, merenda e servizio pulmino.										
Al secondo anno verranno introdotti 2 nuovi servizi: insegnamento lingua inglese e corsi di attività fisica per i pensionati										
Si ipotizza che almeno il 10% degli iscritti al centro estivo frequenti i corsi di inglese (1 volta a settimana) nei mesi autunnali.										
Si ipotizza che almeno il 20% dei pensionati che ruotano intorno alle famiglie che frequentano il Centro Estivo										
frequenti i corsi di attività fisica nei mesi autunnali (2 volte a settimana)										

Conto economico previsionale esempio Anno 1

17. Conto economico previsionale			
Conto economico previsionale	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Ricavi operativi	220.000,00		
Variazione rimanenze semilavorati e prodotti finiti			
Altri ricavi e proventi			
TOTALE RICAVI (VALORE DELLA PRODUZIONE)	220.000,00	-	-
Acquisti di materie prime sussidiarie, di consumo e merci			
Utenze	6.000,00		
Servizio mensa e costo pulmino	48.000,00		
Progetto e capitolato	1.500,00		
Personale (diretto/indiretto)	135.000,00		
Costi commerciali (pubblicità, rappresentanza,...)	4.000,00		
Altri costi di gestione	4.000,00		
TOTALE COSTI OPERATIVI (COSTI DELLA PRODUZIONE)	198.500,00	-	-
Variazione rimanenze materie prime sussidiarie, di consumo e merci			
REDDITO OPERATIVO	21.500,00	-	-
Ammortamenti ristruttur e arredi	3.000,00		
Plus/minus valenze			
Oneri finanziari			
TOTALE COSTI EXTRA GESTIONE OPERATIVA	3.000,00	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	18.500,00	-	-
CRITERI : RICAVI & COSTI			

Conto economico previsionale esempio su 3 anni

**NB: disponibili file
excel con %**

17. Conto economico previsionale			
Conto economico previsionale	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Ricavi operativi	220.000,00	298.000,00	356.000,00
Rimanenze Finali materie prime, semilavorati e prodotti finiti			
Altri ricavi e proventi			
TOTALE RICAVI	220.000,00	298.000,00	356.000,00
Acquisti di materie prime sussidiarie, di consumo e merci		5.000,00	5.000,00
Utenze	6.000,00	10.000,00	10.000,00
Servizio mensa e costo pulmino	48.000,00	52.000,00	57.000,00
Progetto e capitolato	1.500,00		
Personale (diretto/indiretto)	135.000,00	180.000,00	250.000,00
Costi commerciali (pubblicità, rappresentanza,...)	4.000,00	5.000,00	7.000,00
Altri costi di gestione	4.000,00	6.000,00	8.000,00
TOTALE COSTI OPERATIVI	198.500,00	258.000,00	337.000,00
Rimanenze Iniziali materie prime, semilavorati e prodotti finiti			
REDDITO OPERATIVO	21.500,00	40.000,00	19.000,00
Ammortamenti	3.000,00	5.000,00	7.000,00
Oneri finanziari			
Plus/minus valenze			
TOTALE COSTI EXTRA GESTIONE OPERATIVA	3.000,00	5.000,00	7.000,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	18.500,00	35.000,00	12.000,00
Esplicitare i criteri per determinazione dei ricavi e dei costi			

Economico vs finanziario

Mondo Economico		Mondo Finanziario
Ricavi vs Costi		Entrate vs Uscite
Utile vs Perdita		Liquidità vs illiquidità
IVA no		IVA si
Fotografia		Fluire
Motore		Benzina

Sostenibilità finanziaria: possibili scenari

- ❖ Obiettivo → dimostrare la capacità di generare la necessaria liquidità su 3 anni
- ❖ Scenario A
Sostenibilità finanziaria operativa → possibile criticità di breve periodo (gestibile ad esempio con linee di credito a breve e tempi pagamenti fornitori) ma equilibrio sul lungo periodo (3 anni).
Non accettabile criticità finanziaria di lungo periodo
- ❖ Scenario B
Allo scenario A si aggiungono gli investimenti → capitale proprio o finanziamenti a lungo periodo → verifica ritorno/reddittività dell'investimento
(restituzione finanziamento + sostenibilità operativa)

Sostenibilità finanziaria – Scenario B

- ❖ Necessità di investimenti → Finanziamento
- ❖ Maggiori costi → ammortamenti e oneri finanziari
- ❖ Maggior aumento dei ricavi → maggior utile
→ liquidità aggiuntiva per restituire i denari ricevuti in prestito

Sostenibilità finanziaria: cronoprogramma

- ❖ La sostenibilità finanziaria è conseguenza della sostenibilità economica → «motore ok»
- ❖ Il cronoprogramma permette il passaggio da economico a finanziario sia nel caso di operatività che di investimenti → percorso suggerito
- ❖ Per tale passaggio occorre ipotizzare tempi e modi di pagamento/incasso ed inserire l'IVA
- ❖ Focus anno 1

Cronoprogramma: impatto economico

16 - CRONOPROGRAMMA : Impatto economico													
ATTIVITA'	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	TOTALI (iva esclusa)
Progetto			1.000										1.000
Capitolato e contratto			500										500
Ristrutturazione				20.000									20.000
Utenze				1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000				6.000
Attrezzature					10.000								10.000
Operatori						45.000	45.000	45.000					135.000
Promozione e pubblicità					1.000	1.000	1.000	1.000					4.000
Pasti e pulmino						16.000	16.000	16.000					48.000
Altri costi													4.000
TOTALE COSTI													228.500,00
RICAVI						66.394,00	103.606,00	50.000,00					220.000,00

Cronoprogramma anno 1: impatto finanziario

ATTIVITA'	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic
Progetto				X								
Capitolato e contratto				X								
Ristrutturazione					X	X	X					
Utenze					X		X		X			
Attrezzature						X	X	X				
Operatori							X	X	X			
Promozione e pubblicità					X	X	X	X				
Pasti e pulmino							X	X	X			
Altri costi									X			
TOTALE USCITE												
TOTALE ENTRATE						X	X	X				
X= pagamento												

Ipotesi (devono essere DICHIARATE)

Condizioni di pagamento:

- progetto e capitolato 30 gg, ristrutturazione a attrezzature 30/60/90
- utenze bimestrale
- operatori, pasti e pulmino il mese successivo,
- promozione ogni mese

Entrate : inizio mese

IVA : 22%

Cronoprogramma: impatto finanziario

18 - CRONOPROGRAMMA : Impatto finanziario													
ATTIVITA'	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	TOTALI (iva esclusa)
Progetto				1.220,00									1.220,00
Capitolato e contratto				610,00									610,00
Ristrutturazione					8.540,00	8.540,00	7.320,00						24.400,00
Utenze					2.440,00		2.440,00		2.440,00				7.320,00
Attrezzature						3.660,00	3.660,00	4.880,00					12.200,00
Operatori						45.000,00	45.000,00	45.000,00					135.000,00
Promozione e pubblicità					1.220,00	1.220,00	1.220,00	1.220,00					4.880,00
Pasti e pulmino							19.520,00	19.520,00	19.520,00				58.560,00
Altri costi									4.880,00				4.880,00
Totale USCITE				1.830,00	12.200,00	58.420,00	79.160,00	70.620,00	26.840,00				249.070,00
Totale ENTRATE						81.000,68	126.399,32	61.000,00					268.400,00
										Diff. Entrate/Uscite			19.330,00

Inoltre verifica impatto IVA...

Massimiliano Merli

Cronoprogramma: impatto finanziario

18 - CRONOPROGRAMMA : Impatto finanziario														
ATTIVITA'	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	TOTALI (iva esclusa)	IMPATTO IVA
Progetto				1.220,00									1.220,00	220,00
Capitolato e contratto				610,00									610,00	110,00
Ristrutturazione					8.540,00	8.540,00	7.320,00						24.400,00	4.400,00
Utenze					2.440,00		2.440,00		2.440,00				7.320,00	1.320,00
Attrezzature						3.660,00	3.660,00	4.880,00					12.200,00	2.200,00
Operatori						45.000,00	45.000,00	45.000,00					135.000,00	
Promozione e pubblicità					1.220,00	1.220,00	1.220,00	1.220,00					4.880,00	880,00
Pasti e pulmino							19.520,00	19.520,00	19.520,00				58.560,00	10.560,00
Altri costi									4.880,00				4.880,00	
Totale USCITE				1.830,00	12.200,00	58.420,00	79.160,00	70.620,00	26.840,00				249.070,00	19.690,00
Totale ENTRATE						81.000,68	126.399,32	61.000,00					268.400,00	48.400,00
										Diff. Entrate/Uscite			19.330,00	28.710,00
														9.380,00
														A debito

Inoltre verifica flussi finanziari per mese...

Cronoprogramma: impatto finanziario

18 - CRONOPROGRAMMA : Impatto finanziario															
ATTIVITA'	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	TOTALI (iva esclusa)		IMPATTO IVA
Progetto				1.220,00									1.220,00		220,00
Capitolato e contratto				610,00									610,00		110,00
Ristrutturazione					8.540,00	8.540,00	7.320,00						24.400,00		4.400,00
Utenze					2.440,00		2.440,00		2.440,00				7.320,00		1.320,00
Attrezzature						3.660,00	3.660,00	4.880,00					12.200,00		2.200,00
Operatori						45.000,00	45.000,00	45.000,00					135.000,00		
Promozione e pubblicità					1.220,00	1.220,00	1.220,00	1.220,00					4.880,00		880,00
Pasti e pulmino							19.520,00	19.520,00	19.520,00				58.560,00		10.560,00
Altri costi									4.880,00				4.880,00		
Totale USCITE				1.830,00	12.200,00	58.420,00	79.160,00	70.620,00	26.840,00				249.070,00		19.690,00
Totale ENTRATE						81.000,68	126.399,32	61.000,00					268.400,00		48.400,00
										Diff. Entrate/Uscite			19.330,00		28.710,00
															9.380,00 A debito
Flussi x mese				-1.830	-12.200	22.581	47.239	-9.620	-26.840						
Flussi progressivi					-14.030	8.551	55.790	46.170	19.330						

...Doppio problema! Occorre indicare le coperture...

Flussi finanziari

- ❖ In entrata (A)
- ❖ In uscita per investimenti (B)
- ❖ In uscita per costi di gestione (C)
- ❖ Impatto IVA (D)
- ❖ Sintesi: $A - B - C \pm D$
- ❖ Analisi gap/fabbisogno
- ❖ Esplicitare eventuali coperture: capitale proprio e/o finanziamenti
- ❖ Sostenibilità nel tempo (3 anni)

19. Flussi finanziari

19. Flussi finanziari			
	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Incassi da vendita prodotti\servizi	-		
crediti anno precedente	-	-	-
A) Flusso di cassa delle vendite dei prodotti/servizi	-	-	-
Acquisto impianti, attrezzature, macchinari	-		
Ristrutturazione di immobili	-	-	-
B) Flusso di cassa degli investimenti	-	-	-
Pagamento Spese Operative (dettaglio)+debiti anni precedenti+finanziamenti+tasse	-		
C) Flusso di cassa dei costi di gestione	-	-	-
Iva su vendite	-	-	-
Iva su acquisti	-	-	-
D) Flusso IVA (debito/credito)	-	-	-
Flusso di cassa totali = A) -B) - C) ± D)	-	-	-
Commenti & Coperture finanziarie			

19. Flussi finanziari esempio

19. Flussi finanziari			
	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Incassi da vendita prodotti/servizi	268.400,00		
crediti anno precedente	-	-	-
A) Flusso di cassa delle vendite dei prodotti/servizi	268.400,00	-	-
Acquisto impianti, attrezzature, arredi	12.200,00		
Ristrutturazione di immobili	24.400,00	-	-
B) Flusso di cassa degli investimenti	36.600,00	-	-
Pagamento Spese Operative (dettaglio)+debiti anni precedenti+finanziamenti+tasse	212.470,00		
C) Flusso di cassa dei costi di gestione	212.470,00	-	-
Iva su vendite	48.400,00	-	-
Iva su acquisti	19.690,00	-	-
D) Flusso IVA (debito/credito)	28.710,00	-	-
Flusso di cassa totali = A) -B) - C) ± D)	9.380,00	-	-
Coperture finanziarie			
ETS è in grado di coprire il fabbisogno di cassa dei mesi di aprile e maggio , pari a euro 14.030, utilizzando risorse proprie.			
Per quanto riguarda il debito iva , pari a euro 9.380, sarà pagato entro i primi mesi dell'anno successivo grazie agli incassi derivanti dalle nuove attività (corsi di inglese e corsi di attività fisica per la terza età) come previsto dal piano economico.			

***In conclusione il modello di SDF
riduce il rischio di presentare
progettualità costruite sulla sabbia
che rappresentano una sconfitta
per tutti (Comune, ETS e
soprattutto Collettività)***

Programma

- ❖ Studio di Fattibilità
- ❖ **Criteri di valutazione dei progetti**
- ❖ Casi pratici
- ❖ Monitoraggio
- ❖ Conclusioni

SDF: valutazione dei progetti

- ❖ Commissione Giudicatrice (a bando chiuso/composizione)
- ❖ Punteggi definiti da criteri chiari e incontrovertibili
- ❖ Possibile relazione tra punteggio e durata della concessione
- ❖ Comune/Commissione definiscono processo/modalità interna di selezione (es. solo SDF completi, sostenibili, coerenti con la «Guida alla compilazione»,...)

SDF: valutazione dei progetti (segue)

- ❖ Scala % unica : max punti = 100
- ❖ Punteggio minimo (60/100)
- ❖ Punteggi collegati allo schema SDF
- ❖ Elementi negoziabili (qualità della compilazione e della progettualità) e non negoziabili (sostenibilità dimostrata e completezza della compilazione)
- ❖ Possibile inserire elementi qualitativi

Valutazione dei progetti : proposta parametri

- ❖ Progettualità (tab 1-7)
- ❖ Target (Tab. 6)
- ❖ Sostenibilità economico-finanziaria (condizione sempre necessaria, tab 15 - 19)
- ❖ Piano promozionale (tab. 12) & investimenti (tab. 14)
- ❖ Impatto sociale
- ❖ Livello di innovazione (di progetto/di impatto)

1. Sintesi del progetto
2. Contesto di riferimento
3. Analisi dell'offerta/Concorrenza
4. Descrizione del progetto/servizio
5. Posizionamento progetto/servizio
6. Target/destinatari
7. Analisi punti forza/debolezza (SWOT)
8. ENP : struttura/organizzazione
9. Definizione del prezzo
10. Sviluppo dei ricavi

11. Costi diretti
12. Costi di promozione/comunicazione
13. Costi indiretti/di struttura
14. Programma Investimenti
15. Cronoprogramma
16. Cronoprogramma economico
17. Conto economico previsionale
18. Cronoprogramma finanziario
19. Flussi finanziari

Valutazione dei progetti : ipotesi punteggi (A)

Criteri	SDF	%	% Totale
Progetto (vincolato)	1-2-3-4-5-7	25	35
Target	6	10	
Sostenibilità economico-finanziaria	da 16 a 19	40	50
Costi di promozione Investimenti	12 14	10	
Impatto sociale			15

Valutazione dei progetti : ipotesi punteggi (B)

Criteri	SDF	%	% Totale
Progetto (libero/innovativo)	1-2-3-4-5-7	40	45
Target	6	5	
Sostenibilità economico-finanziaria	da 16 a 19	30	35
Costi di promozione Investimenti	12 14	5	
Impatto sociale innovativo			20

Valutazione dei progetti : elementi qualitativi

- ❖ Esperienza (diretta o affine), reputazione, referenze, radicamento sul territorio, competenza, organizzazione,....
- ❖ Suggerimento → inseribili all'interno dello schema SDF con punteggio dedicato ma con peso inferiore a progettualità, sostenibilità e impatto
- ❖ Possibile verificare la situazione economico-finanziaria dell'ETS (ultimi 3 bilanci + relazione)

Programma

- ❖ Studio di Fattibilità
- ❖ Criteri di valutazione dei progetti
- ❖ **Casi pratici**
- ❖ Monitoraggio
- ❖ Conclusioni

SDF: Casi pratici

- ❖ Comune di Gerenzago
- ❖ Comune di Rozzano
- ❖ Comune di Magnago
- ❖ Progetto «Accoglienza»

- ❖ Il bene immobile
- ❖ Situazione
- ❖ Ipotesi SDF

CASO PRATICO

Comune di Gerenzago

Il bene immobile

- ❖ 2 palazzine con monolocali + area a PT
- ❖ 7 villini / 15 appartamenti / box
- ❖ 14 box esterni
- ❖ Ampie parti comuni
- ❖ Ristrutturazione a carico del Comune

Il progetto: bando

- ❖ Progetto vincolato
- ❖ Target: 14 nuclei abitativi (singoli o coppie)
- ❖ Caratteristiche del target: età avanzata, buona auto sufficienza (50% almeno)
- ❖ Servizi richiesti a ETS: assistenza sanitaria di base (laddove necessaria), pasti (pranzo e cena), pulizia, biancheria
- ❖ Costo dei servizi a carico dell'utenza
- ❖ Il prezzo deve garantire anche la copertura delle utenze e delle spese di amministrazione

Struttura SDF

- ❖ Progetto vincolato = struttura semplificata (#11)
- ❖ Progetto e target sono già definiti nel bando
- ❖ Nessun investimento
- ❖ Costi prevalentemente diretti
- ❖ Flussi finanziari derivanti dai tempi di pagamento delle rette mensili

1. Sintesi del progetto
2. Analisi dell'offerta/Concorrenza
3. Descrizione del progetto/servizio
4. Posizionamento progetto/servizio
5. ENP : struttura/organizzazione
6. Prezzo
7. Sviluppo dei ricavi

8. Costi
9. Cronoprogramma attività
10. Conto economico previsionale
11. Flussi finanziari

NB le tabelle successive mantengono la numerazione SDF versione integrale

[illegible]

3. Principali concorrenti /analisi dell'offerta			
Concorrente	Caratteristiche, punti di forza e debolezza	Dimensione (fatturato, addetti,..)	Politica di prezzo
Indicare politica di prezzo di altri ETS a parità di servizio			
Note			
Fonti			

4. Descrizione del progetto/servizio

Caratteristiche, dettagli tecnici, qualifiche e certificazioni, competenze, partners,...

Dettagliare caratteristiche pasti (menù giornaliero veicolato e distribuito nell'area comune), servizio pulizia (1 volta settimana, Specificare), servizio biancheria (quale, 1 volta settimana,...).
 Elenco assistenza sanitaria fornita

5. Posizionamento del progetto/servizio

Quali esigenze si soddisfano, in quale segmento, verso quale target, punti di differenza, difendibilità dell'idea

Dettagliare qualità dell'offerta e punti di differenza (scheda Individuale e programma attività)→ impatto sociale

9. Definizione prezzo			
Descrizione prodotto/servizio	Unità di misura	Prezzo unitario di vendita (iva esclusa)	Prezzo del concorrente di riferimento (iva esclusa)
Prezzo + 10-15% vs altri ETS			
Separare i prezzi per servizio per evidenziare punti di forza (esempio cucina e lavanderia interna che già forniscono al giorno xxx pasti e yyy biancheria)			
Indicare i criteri utilizzati per definire il prezzo di vendita			

10. Sviluppo Ricavi								
Prodotti/servizi	Unità di misura	Prezzo unitario	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 1	Anno 2	Anno 3
			Quantità vendute			Fatturato		
					Totale per anno			
Prezzo x quantità (numero nuclei familiari medi) per ogni prodotto/servizio								
Per assistenza sanitaria ipotizzare servizi più richiesti e % erogazione								
Ipotesi triennale								
Prezzi costanti								
Ricavi costanti								

11. Costi diretti					
Descrivere ed elencare i costi diretti necessari all'erogazione del prodotto/servizio					
Costi di produzione e assemblaggio					
Costi dei materiali					
Costi delle materie prime					
Costi di trasporto					
Ore uomo					
Prestazioni di terzi					
Altri costi					
TOTALE					
Costo medio pasto, biancheria, prodotti di consumo					
Costo personale (aggiuntivo o quota parte se già esistente)					

13. Costi indiretti / di struttura				
Descrivere la struttura organizzativa e i relativi costi				
Costi generali amministrativi (quota parte)				
Costi specifici del sito (utenze, spese di amministrazione quali ad esempio pulizia parti comuni, ascensore,...)				
Descrizione costi	Budget anno1 (iva esclusa)	Budget anno2 (iva esclusa)	Budget anno3 (iva esclusa)	
Totali	-	-	-	

19 - Flussi finanziari			
	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Incassi da vendita prodotti\servizi	-		
crediti anno precedente	-	-	-
A) Flusso di cassa delle vendite dei prodotti/servizi	-	-	-
Acquisto impianti, attrezzature, macchinari	-		
Ristrutturazione di immobili	-	-	-
B) Flusso di cassa degli investimenti	-	-	-
Pagamento Spese Operative (dettaglio)+debiti anni precedenti+finanziamenti+tasse	-		
C) Flusso di cassa dei costi di gestione	-	-	-
Iva su vendite	-	-	-
Iva su acquisti	-	-	-
D) Flusso IVA (debito/credito)	-	-	-
Flusso di cassa totali = A) -B) - C) ± D)	-	-	-
Commenti & Coperture finanziarie			

Ipotesi punteggi

Criteri	% Totale
Progetto	35
Sostenibilità economico- finanziaria	45
Impatto sociale	20

CASO PRATICO

Comune di Rozzano

Il bene immobile

- ❖ Villetta in zona residenziale
- ❖ Su due piani, box, grande giardino piantumato, fontana
- ❖ Dal 2008 nella disponibilità del Comune
- ❖ Assegnato con Patto di collaborazione ad un Comitato di scopo per la gestione condivisa del Bene nel 2018 (percorso partecipativo con i cittadini iniziato nel 2017)
- ❖ Gestione, pulizia, tenuta orto a cura del Comitato che si fa carico delle spese

Il progetto

- ❖ Centro diurno/semi residenziale per risposte socio-sanitarie vs fascia adolescenziale (18-25) con fragilità
- ❖ Sofferenza psichiatrica, problematiche con la giustizia, dipendenze
- ❖ Centro accreditato a livello socio-sanitario (standard struttura/operatori)
- ❖ Obiettivo: cura e presa in carico per agevolare il ricollocamento socio-economico
- ❖ Attività educativa, colloqui clinici, laboratori (anche con il supporto di centri esterni)
- ❖ Collaborazione/sinergie con il comitato dei cittadini

Il progetto (segue)

- ❖ Necessaria ristrutturazione (circa 100.000 euro)
- ❖ Domanda di accreditamento
- ❖ Servizio pranzo e «coffe break»
- ❖ Max 15 ospiti
- ❖ Servizio dal lunedì al venerdì
- ❖ Dir. Sanitario, Psicologo, coord. Educatori, Educatori
- ❖ Rette a carico del SSN

Struttura SDF : ipotesi (# 15)

1. Sintesi del progetto
2. Analisi dell'offerta/Concorrenza
3. Descrizione del progetto/servizio
4. Posizionamento progetto/servizio
5. Target/destinatari)
6. ENP : struttura/organizzazione
7. Definizione del prezzo
8. Sviluppo dei ricavi
9. Costi diretti
10. Costi indiretti/di struttura
11. Programma Investimenti
12. Cronoprogramma
13. Cronoprogramma economico
14. Conto economico previsionale
15. Flussi finanziari

1. SINTESI DEL PROGETTO

Dettagliare il progetto e le competenze/referenze.
Specificare la crescente domanda per le fragilità oggetto dell'iniziativa.

3. Principali concorrenti /analisi dell'offerta

Concorrente	Caratteristiche, punti di forza e debolezza	Dimensione (fatturato, addetti,..)	Politica di prezzo
Indicare altri ETS capaci di erogare stesso servizio con stesso livello di accreditamento e indicare il prezzo o un indicatore			
Note			
Fonti			

4. Descrizione del progetto/servizio

Caratteristiche, dettagli tecnici, qualifiche e certificazioni, competenze, partners,...

Dettagliare caratteristiche dell'offerta in termini di cura e assistenza.

Specificare progetto formativo.

Dettagliare servizi annessi.

Qualificazione degli operatori.

5. Posizionamento del progetto/servizio

Quali esigenze si soddisfano, in quale segmento, verso quale target, punti di differenza, difendibilità dell'idea

Dettagliare la specificità del servizio verso il target

6. Target / Destinatari				
Descrizione	Caratteristiche	Bisogni da soddisfare	Dimensione/quantificazione	Target
		Dettagliare il target: 18-25 anni, fragilità, bisogni, entità del fenomeno in Lombardia, max 15 ragazzi/e		
Fonti				

9. Definizione prezzo			
Descrizione prodotto/servizio	Unità di misura	Prezzo unitario di vendita (iva esclusa)	Prezzo del concorrente di riferimento (iva esclusa)
Dettagliare gli elementi che concorrono a determinare il prezzo/retta o indicare prezzo per giorno/mese.			
Riferimento al concorrente coerente con tabella 3			
Indicare i criteri utilizzati per definire il prezzo di vendita			

11. Costi diretti					
Descrivere ed elencare i costi diretti necessari all'erogazione del prodotto/servizio					
Costi di produzione e assemblaggio					
Costi dei materiali					
Costi delle materie prime					
Costi di trasporto					
Ore uomo					
Prestazioni di terzi					
Altri costi					
TOTALE					
Psicologo, educatori, pasti, ...					

14. Programa degli investimenti				
Descrizione	Anno1	Anno2	Anno 3	Quota amm.to
Ristrutturazione immobile: ipotesi 100.000 euro				
Ammortamento: 10 anni				
Totale				
Note				

[illegible]

17 - Conto Economico previsionale			
Conto economico previsionale	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Ricavi operativi			
Altri ricavi e proventi			
Rimanenze finali materie prime, semilavorati e prodotti finiti			
A. TOTALE RICAVI	-	-	-
Acquisti di materie prime sussidiarie, di consumo e merci			
Trasporti & logistica			
Servizi di terzi / Prestazioni professionali			
Godimento di beni di terzi (affitti, leasing, noleggi)			
Personale			
Costi commerciali			
Utenze e altri costi di gestione (es. assicurazioni)			
B. TOTALE COSTI OPERATIVI	-	-	-
Rimanenze iniziali materie prime, semilavorati, prodotti finiti			
C. REDDITO OPERATIVO (A-B-rimanenze iniziali)	-	-	-
Ammortamenti			
Oneri finanziari			
D. TOTALE COSTI EXTRA GESTIONE OPERATIVA	-	-	-
E. RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (C-D)	-	-	-
Esplicitare i criteri utilizzati per determinazione dei ricavi e dei costi			
Le categorie di ricavo/costo presenti in tabella sono a puro scopo esemplificativo e non sono esaustive			
La tabella dovrà essere personalizzata in base al progetto			

19 - Flussi finanziari			
	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Incassi da vendita prodotti/servizi	-		
crediti anno precedente	-	-	-
A) Flusso di cassa delle vendite dei prodotti/servizi	-	-	-
Acquisto impianti, attrezzature, macchinari	-		
Ristrutturazione di immobili	-	-	-
B) Flusso di cassa degli investimenti	-	-	-
Pagamento Spese Operative (dettaglio)+debiti anni precedenti+finanziamenti+tasse	-		
C) Flusso di cassa dei costi di gestione	-	-	-
Iva su vendite	-	-	-
Iva su acquisti	-	-	-
D) Flusso IVA (debito/credito)	-	-	-
Flusso di cassa totali = A) -B) - C) ± D)	-	-	-
Commenti & Coperture finanziarie			

Tempi pagamento retta: 90/120

**Ricordare eventuali oneri
finanziari derivanti
dall'investimento**

Massimiliano Merli

Ipotesi punteggi

Criteri	% Totale
Progetto	45
Sostenibilità economico- finanziaria	30
Impatto sociale	25

Caso Pratico *Comune di Magnago*

L'immobile

- ❖ Porzione di palazzina confiscata alla criminalità e assegnata al Comune di Magnago (decreto confisca definitivo 24/4/2013 per 4 appartamenti e nel dicembre 2020 per il quinto appartamento)
- ❖ 7 appartamenti totali su 3 piani, di cui 2 venduti a privati e 5 assegnati al Comune
- ❖ Zona residenziale
- ❖ Immobile ammalorato → per la ristrutturazione il Comune nel 2019 ha ottenuto 157.217 euro da Regione Lombardia ed ulteriori oneri a carico del bilancio comunale
- ❖ Nominato amministratore per la gestione delle parti comuni
- ❖ A carico del Comune le spese straordinarie e l'arredamento di base

Il progetto: «Casa solidale»

- ❖ 2 appartamenti PT con giardini destinati a disabili fisici/psichici per percorsi di vita autonoma nell'ambito «Dopo di noi»
- ❖ 2 appartamenti al 1° p. destinati a famiglie con necessità abitative → «angeli custodi»
- ❖ L'appartamento al 3° p. destinato a supportare genitori separati (generalmente uomini): 2 camere da letto + 1 per i figli

Condizioni operative

- ❖ La palazzina sarà gestita da ETS → bando di concessione
- ❖ Gli appartamenti saranno affittati a prezzi calmierati. Il prezzo include un minimo contributo sulle utenze.
- ❖ Eventuali servizi per i disabili saranno a pagamento
- ❖ Le famiglie svolgeranno anche funzione di «Angelo Custode» e si occuperanno della pulizia delle parti comuni e piccole attività a supporto progetti sociali (a cura ETS)

Condizioni operative (segue)

L'ETS dovrà:

- ❖ Gestire l'immobile
- ❖ Garantire la supervisione e la presenza (4 h /settimana dato di stima)
- ❖ Essere il punto di contatto per gli affittuari e i progetti di integrazione sociale
- ❖ Gestire booking, check-in/out/supervisione attività
- ❖ Incassare gli affitti
- ❖ Pagare le spese (manutenzione, amministratore, utenze, rifiuti,...)
- ❖ Garantire (a pagamento) i servizi «Dopo di noi»/supporto famiglie e genitori separati secondo progettualità da definirsi

Struttura SDF

1. Sintesi del progetto
2. Analisi dell'offerta/Concorrenza
3. Descrizione del progetto/servizio
4. Posizionamento progetto/servizio
5. ENP : struttura/organizzazione
6. Definizione del prezzo
7. Sviluppo ricavi
8. Costi
9. Cronoprogramma economico
10. Conto economico previsionale
11. Flussi finanziari

- ❖ Progetto vincolato = struttura semplificata (# 11)
- ❖ Progetto e target sono già definiti
- ❖ Nessun investimento da parte ETS
- ❖ Costi prevalentemente diretti
- ❖ Flussi finanziari derivanti dai tempi di pagamento/incasso

NB le tabelle successive mantengono la numerazione SDF versione integrale

1. SINTESI DEL PROGETTO

Progetto complesso, disegnato dal Comune. Sarà l'esecuzione a fare la differenza. Servizi molto diversificati.

3. Principali concorrenti /analisi dell'offerta

Concorrente	Caratteristiche, punti di forza e debolezza	Dimensione (fatturato, addetti,...)	Politica di prezzo
Indicare esistenza ETS in grado di offrire gli stessi servizi e a quali prezzi.			

4. Descrizione del progetto/servizio									
Caratteristiche, dettagli tecnici, qualifiche e certificazioni, competenze, partners,...									
Dettagliare l'offerta dei servizi separando quelli a supporto (es. supervisione, punto di contatto, «Dopo di noi») da quelli di Gestione (es. flussi entrata/uscita/prenotazioni).									
5. Posizionamento del progetto/servizio									
Quali esigenze si soddisfano, in quale segmento, verso quale target, punti di differenza, difendibilità dell'idea									
Dettagliare eventuali punti di differenza nello svolgimento dei servizi o innovazione nei processi di gestione (es. servizio whatsapp)									

9. Definizione prezzo			
Descrizione prodotto/servizio	Unità di misura	Prezzo unitario di vendita (iva esclusa)	Prezzo del concorrente di riferimento (iva esclusa)
Definizione affitti per le 3 tipologie (famiglie, separati, «Dopo di noi») e tariffe servizi «Dopo di noi»			
Indicare i criteri utilizzati per definire il prezzo di vendita			

- ❖ Prezzo x quantità per ogni categoria (famiglie, separati, «Dopo di noi»)
- ❖ Per assistenza sanitaria ipotizzare servizi più richiesti e % erogazione
- ❖ Ipotesi triennale
- ❖ Prezzi costanti
- ❖ Ricavi costanti (ipotesi 100% saturazione)

10. Sviluppo Ricavi								
Prodotti/servizi	Unità di misura	Prezzo unitario	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 1	Anno 2	Anno 3
			Quantità vendute			Fatturato		
					Totale per anno			

Descrivere ed elencare i costi diretti necessari all'erogazione del prodotto/servizio

Supervisione, piccola manutenzione, gestione flussi (booking, check-in/out) e servizi «Dopo di noi»			
---	--	--	--

Descrivere la struttura organizzativa e i relativi costi

Descrizione costi			Budget anno1 (iva esclusa)	Budget anno2 (iva esclusa)	Budget anno3 (iva esclusa)
		Totali	-	-	-

[illegible]

19 - Flussi finanziari			
	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Incassi da vendita prodotti/servizi	-		
crediti anno precedente	-	-	-
A) Flusso di cassa delle vendite dei prodotti/servizi	-	-	-
Acquisto impianti, attrezzature, macchinari	-		
Ristrutturazione di immobili	-	-	-
B) Flusso di cassa degli investimenti	-	-	-
Pagamento Spese Operative (dettaglio)+debiti anni precedenti+finanziamenti+tasse	-		
C) Flusso di cassa dei costi di gestione	-	-	-
Iva su vendite	-	-	-
Iva su acquisti	-	-	-
D) Flusso IVA (debito/credito)	-	-	-
Flusso di cassa totali = A) -B) - C) ± D)	-	-	-
Commenti & Coperture finanziarie			

Ipotesi punteggi

Criteri	% Totale
Progetto	35
Sostenibilità economico- finanziaria	40
Impatto sociale	25

CASO PRATICO ***«Accoglienza»***

Premessa del progetto

- ❖ 3 donne con competenze complementari uscite da un percorso di maltrattamento
- ❖ L'accoglienza e le attenzioni ricevute sono alla base del progetto sviluppato
- ❖ Volontà di rimettersi in gioco costruendo una realtà (cooperativa) che opera sull'accoglienza
- ❖ Partecipano all'assegnazione di un bene confiscato alla criminalità (appartamento molto ampio)
- ❖ Ristrutturazione effettuata dal Comune

Progetto & target

- ❖ Accoglienza e servizi dedicati per uno specifico segmento: i familiari che portano ammalati, con percorsi di cura prolungati, che non sono nelle condizioni di sopportare gli alti costi della vita a Milano e che a causa della malattia si vedono catapultati in una realtà non conosciuta

I servizi

- ❖ Centralino, sito e reperibilità telefonica per le richieste, primo punto di contatto, dialogo e supporto
- ❖ Primo incontro nel centro per accogliere, ristorare, capire le esigenze e impostare un pacchetto di intervento a supporto
- ❖ Ricerca di alloggi, camere, B&B, hotel a 2 o 3 stelle tramite convenzioni («albergo diffuso» low cost) o gestione diretta di alloggi
- ❖ Fornitura di servizi aggiuntivi: lavanderia, biancheria, noleggio auto, intrattenimento...

Promozione e comunicazione

- ❖ Sito web gestito professionalmente (tecnica SEO)
- ❖ Dépliant illustrativo
- ❖ Visita/contatto vs ospedali (soprattutto centri di eccellenza) per presentarsi, capire l'eventuale offerta ai parenti degli ammalati per individuare sinergie o spazi di intervento, promuovere la cooperativa
- ❖ Ricerca di appartamenti/camere da offrire in convenzione o gestire direttamente per affitti brevi

Struttura SDF: ipotesi

1. Sintesi del progetto
2. Contesto di riferimento
3. Analisi dell'offerta/Concorrenza
4. Descrizione del progetto/servizio
5. Posizionamento progetto/servizio
6. Target/destinatari
7. Analisi punti forza/debolezza (SWOT)
8. ENP : struttura/organizzazione
9. Definizione del prezzo
10. Sviluppo dei ricavi
11. Costi diretti
12. Costi di promozione/comunicazione
13. Costi indiretti/di struttura
14. Programma Investimenti
15. Cronoprogramma
16. Cronoprogramma economico
17. Conto economico previsionale
18. Cronoprogramma finanziario
19. Flussi finanziari

1. SINTESI DEL PROGETTO							
Dettagliare il progetto e le competenze							
Dimensionare le necessità derivante da familiari							
che accompagnano parenti bisognosi di cure specifiche							

1. SINTESI DEL PROGETTO							
Dettagliare il progetto e le competenze							
Dimensionare le necessità derivante da familiari							
che accompagnano parenti bisognosi di cure specifiche							

2. Mercato/contesto (segmenti, aree, categorie,...)			
Descrizione	Caratteristiche	Bisogni da soddisfare	Dimensione/quantificazione
Dettagliare il segmento di riferimento: quante persone seguono i loro cari a Milano per cure mediche specifiche, da dove provengono, a che fascia di età appartengono,...			

2. Mercato/contesto (segmenti, aree, categorie,...)			
Descrizione	Caratteristiche	Bisogni da soddisfare	Dimensione/quantificazione
Dettagliare il segmento di riferimento: quante persone seguono i loro cari a Milano per cure mediche specifiche, da dove provengono, a che fascia di età appartengono,...			

3. Principali concorrenti /analisi dell'offerta

Concorrente	Caratteristiche, punti di forza e debolezza	Dimensione (fatturato, addetti,..)	Politica di prezzo
Indicare, se esistenti, altri ETS capaci di erogare gli stessi servizi e indicarne il prezzo. Oppure indicare il prezzo di riferimento per affitti a breve a Milano			
Note			
Fonti			

4. Descrizione del progetto/servizio

Dettagliare le caratteristiche dell'offerta/servizi prestati in termini di accoglienza e assistenza

5. Posizionamento del progetto/servizio

Quali esigenze si soddisfano, in quale segmento, verso quale target, punti di differenza, difendibilità dell'idea

Target molto specifico

7. Analisi SWOT					
Punti di forza			Punti di debolezza		
1			1		
2			2		
3			3		
4			4		
Opportunità			Minacce		
1			1		
2			2		
3			3		
4			4		

9. Definizione prezzo			
Descrizione prodotto/servizio	Unità di misura	Prezzo unitario di vendita (iva esclusa)	Prezzo del concorrente di riferimento (iva esclusa)
Dettagliare gli elementi che concorrono a determinare il prezzo dei servizi offerti sia in convenzione (tariffa di intermediazione scontata) sia direttamente. Elencare.			
Indicare i criteri utilizzati per definire il prezzo di vendita			

10. Sviluppo Ricavi								
Prodotti/servizi	Unità di misura	Prezzo unitario	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 1	Anno 2	Anno 3
			Quantità vendute			Fatturato		
					Totale per anno			

- ❖ Stima persone/alloggi disponibili/% occupazione & stima servizi
- ❖ Prezzi come da tabella 9
- ❖ Ipotesi triennale
- ❖ Prezzi costanti
- ❖ Trend ricavi (strategia)

[illegible]

12. Promozione & comunicazione					
Descrivere la strategia commerciale (distribuzione e promozione) e relativi costi					
Promozione del sito, locandine, depliant,...					
Attività promozionali/di comunicazione			Budget anno1 (iva esclusa)	Budget anno2 (iva esclusa)	Budget anno3 (iva esclusa)
Totali			-	-	-

14. Programma degli investimenti				
Descrizione	Anno1	Anno2	Anno 3	Quota amm.to
Sito internet, arredi				
Totale				

16 - Cronoprogramma attività: impatto economico (anno 1)													
ATTIVITA'	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	TOTALE
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
TOTALE COSTI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
													0
													0
TOTALE RICAVI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Differenza Ricavi/Costi													0

15 - Cronoprogramma attività												
ATTIVITA'	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic

19. Flussi finanziari			
	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Incassi da vendita prodotti\servizi	-		
<i>crediti anno precedente</i>	-	-	-
A) Flusso di cassa delle vendite dei prodotti/servizi	-	-	-
Acquisto impianti, attrezzature, macchinari	-		
Ristrutturazione di immobili	-	-	-
B) Flusso di cassa degli investimenti	-	-	-
Pagamento Spese Operative (dettaglio)+debiti anni precedenti+finanziamenti+tasse	-		
C) Flusso di cassa dei costi di gestione	-	-	-
Iva su vendite	-	-	-
Iva su acquisti	-	-	-
D) Flusso IVA (debito/credito)	-	-	-
Flusso di cassa totali = A) -B) - C) ± D)	-	-	-

Ipotesi punteggi

Criteri	% Totale
Progetto	45
Sostenibilità economico- finanziaria	30
Impatto sociale	25

Programma

- ❖ Studio di Fattibilità
- ❖ Criteri di valutazione dei progetti
- ❖ Casi pratici
- ❖ **Monitoraggio**
- ❖ Conclusioni

Monitoraggio: codice Antimafia

- ❖ art. 48 co.3 c)
- ❖ Se entro due anni l'ente territoriale non ha provveduto all'assegnazione o all'utilizzazione del bene, l'Agenzia dispone la revoca del trasferimento ovvero la nomina di un commissario con poteri sostitutivi.
- ❖ Alla scadenza di un anno il sindaco invia al Direttore dell'Agenzia una relazione sullo stato della procedura

Monitoraggio

- ❖ Previsto dal Codice Antimafia
- ❖ Inserito all'interno del Regolamento Comunale
- ❖ Cosa misura? SDF piano vs SDF implementato
- ❖ Modalità e frequenza in relazione al progetto
- ❖ Definire un processo (consigliato)

Monitoraggio: formalizzazione

- ❖ Previsto all'interno del bando o da apposito documento
- ❖ Il livello di monitoraggio è collegato alla complessità del progetto
- ❖ Definire **modalità, frequenza, aree di indagine**
- ❖ Utilizzo di modulistica standard, collegata allo schema SDF redatto dall'ETS + verbale
- ❖ Verifica delle necessarie competenze

Monitoraggio: frequenza

- ❖ Focus anno 1 (ma attenzione ripercussioni anni 2/3)
- ❖ Dopo 3 , 6, 12 mesi
- ❖ Solo 12 mesi per i progetti più semplici
- ❖ Importante mantenere un contatto continuo ETS/Comune soprattutto nei primi 3-6 mesi

Monitoraggio: aree di analisi

- ❖ Verifica **progetto** (aderenza con tab. 1 - 7)
- ❖ Verifica **cronoprogramma**
- ❖ Verifica dati economici rispetto al conto economico previsionale → **sostenibilità economica** (contabilizzazione separata)
- ❖ Verifica **sostenibilità finanziaria**
- ❖ Verifica **impatti** (se previsti)
- ❖ Focus aree di valutazione SDF

Aree di analisi: cronoprogramma attività

15 - CRONOPROGRAMMA													
ATTIVITA'	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	
Progetto													
Capitolato e contratto													
Ristrutturazione													
Utenze- Richieste													
Utenze-Aperture													
Ordine arredi e attrezzature													
Consegna arredi													
Identificazione scuole target													
Selezione personale													
Assunzione operatori													
Promozione e pubblicità													
Accordo pasti e pulmino													
Numero minimo													
Erogazione servizi													

Confronto tra attività da cronoprogramma SDF con quanto realizzato: evidenza scostamenti, relative motivazioni, impatti sul cronoprogramma economico

Aree di analisi: cronoprogramma economico

16 - CRONOPROGRAMMA : Impatto economico															
ATTIVITA'	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	TOTALI (iva esclusa)	Quota Ammto	Costi Operativi
Progetto			1.000										1.000		1000
Capitolato e contratto			500										500		500
Ristrutturazione				20.000									20.000	2.000	
Utenze				1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000				6.000		6000
Attrezzature					10.000								10.000	1.000	
Operatori						45.000	45.000	45.000					135.000		135000
Promozione e pubblicità					1.000	1.000	1.000	1.000					4.000		4000
Pasti e pulmino						16.000	16.000	16.000					48.000		48000
Altri costi													4.000		4000
TOTALE COSTI													228.500,00	3.000	198.500
RICAVI						66.394,00	103.606,00	50.000,00					220.000,00		

Confronto tra i dati economici del cronoprogramma SDF con quanto realizzato: evidenza scostamenti, relative motivazioni, impatto sul conto economico previsionale e sulla sostenibilità finanziaria.

Per i dati a consuntivo fare riferimento al bilancino di periodo (consigliabile per ETS una contabilizzazione separata)

Aree di analisi: sostenibilità economica

Confronto tra i dati economici del conto previsionale SDF e i dati economici derivanti dall'operativa/implementazione del progetto, sia per l'anno 1 (o frazioni) che per i successivi anni 2 e 3. Motivazioni e azioni correttive.

17. Conto economico previsionale			
Conto economico previsionale	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Ricavi operativi	220.000,00		
Variazione rimanenze semilavorati e prodotti finiti			
Altri ricavi e proventi			
TOTALE RICAVI (VALORE DELLA PRODUZIONE)	220.000,00	-	-
Acquisti di materie prime sussidiarie, di consumo e merci			
Utenze	6.000,00		
Servizio mensa e costo pulmino	48.000,00		
Progetto e capitolato	1.500,00		
Personale (diretto/indiretto)	135.000,00		
Costi commerciali (pubblicità, rappresentanza,...)	4.000,00		
Altri costi di gestione	4.000,00		
TOTALE COSTI OPERATIVI (COSTI DELLA PRODUZIONE)	198.500,00	-	-
Variazione rimanenze materie prime sussidiarie, di consumo e merci			
REDDITO OPERATIVO	21.500,00	-	-
Ammortamenti ristruttur e arredi	3.000,00		
Plus/minus valenze			
Oneri finanziari			
TOTALE COSTI EXTRA GESTIONE OPERATIVA	3.000,00	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	18.500,00	-	-
CRITERI : RICAVI & COSTI			

Aree di analisi: cronoprogramma finanziario

18 - CRONOPROGRAMMA : Impatto finanziario														
ATTIVITA'	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	TOTALI (iva inclusa)	IMPATTO IVA
Progetto				1.220,00									1.220,00	220,00
Capitolato e contratto				610,00									610,00	110,00
Ristrutturazione					8.540,00	8.540,00	7.320,00						24.400,00	4.400,00
Utenze					2.440,00		2.440,00		2.440,00				7.320,00	1.320,00
Attrezzature						3.660,00	3.660,00	4.880,00					12.200,00	2.200,00
Operatori						45.000,00	45.000,00	45.000,00					135.000,00	
Promozione e pubblicità					1.220,00	1.220,00	1.220,00	1.220,00					4.880,00	880,00
Pasti e pulmino							19.520,00	19.520,00	19.520,00				58.560,00	10.560,00
Altri costi								4.880,00					4.880,00	
Totale USCITE				1.830,00	12.200,00	58.420,00	79.160,00	70.620,00	26.840,00				249.070,00	19.690,00
Totale ENTRATE						81.000,68	126.399,32	61.000,00					268.400,00	48.400,00
												Diff. Entrate/Uscite	19.330,00	28.710,00
Flussi x mese				-1.830	-12.200	22.581	47.239	-9.620	-26.840					9.380,00 A debito
Flussi progressivi					-14.030	8.551	55.790	46.170	19.330					

Confronto tra entrate/uscite previste dal cronoprogramma SDF nel primo anno (o frazione) rispetto ai flussi finanziari effettivi.

Analisi scostamenti. Impatti anni 2/3. Motivazioni, eventuali azioni correttive.

Aree di analisi: sostenibilità finanziaria

Verifica dei flussi finanziari sia per l'anno 1
per i
successivi anni 2 e 3.
Verifica e conferma delle eventuali coperture
finanziarie previste da SDF

19. Flussi finanziari			
	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Incassi da vendita prodotti/servizi	210.000,00		
crediti anno precedente	-	-	-
A) Flusso di cassa delle vendite dei prodotti/servizi	210.000,00	-	-
Acquisto impianti, attrezzature, macchinari	-		
Ristrutturazione di immobili	30.000,00	-	-
B) Flusso di cassa degli investimenti	30.000,00	-	-
Pagamento Spese Operative (dettaglio)+debiti anni precedenti+finanziamenti+tasse	165.500,00		
C) Flusso di cassa dei costi di gestione	165.500,00	-	-
Iva su vendite	37.868,00	-	-
Iva su acquisti	16.320,00	-	-
D) Flusso IVA (debito/credito)	21.548,00	-	-
Flusso di cassa totali = A) -B) - C) ± D)	- 7.048,00	-	-

Monitoraggio: reporting

- ❖ Verbale operativo controfirmato dalle parti:
 - descrizione monitoraggio effettuato
 - analisi gap
 - motivazioni degli scostamenti e azioni concordate
- ❖ Comune: relazione interna

Programma

- ❖ Studio di Fattibilità
- ❖ Criteri di valutazione dei progetti
- ❖ Casi pratici
- ❖ Monitoraggio
- ❖ **Conclusioni**

Conclusioni

- ❖ Bando = trasparenza
- ❖ Comprendere logica SDF e delle singole tabelle per una completa e corretta compilazione
- ❖ Affrontare subito eventuali investimenti significati a carico ENP
- ❖ Seguire le indicazioni fornite dalla Guida alla compilazione presente nel Bando
- ❖ Comprendere i criteri di valutazione e relativi punteggi
- ❖ Verifica delle necessarie competenze → formazione o supporti esterni
- ❖ Organizzarsi e definire i necessari processi per tempo
- ❖ In Commissione: capacità di auto-presentarsi, non dare nulla per scontato, porsi dalla parte di chi legge
- ❖ Bando: attenzione termini/condizioni di ammissibilità

...Dopo l'assegnazione impostare da subito il monitoraggio sia per il confronto con il Comune sia per assicurare una implementazione del progetto nei tempi e modi previsto dallo SDF sia per individuare per tempo eventuali gap

***In conclusione lo Studio di Fattibilità è uno
strumento di garanzia sociale.
E' un "ponte" tra il bene immobile confiscato e
la collettività per generare progetti di interesse
generale sostenibili e resilienti***

Grazie per l'attenzione!

Massimiliano Merli

sportellobeniconfiscati@anci.lombardia.it