Al Responsabile U.O.C. Lavori Pubblici,
Ambiente e Patrimonio
del Comune di Angri
Ing. Giovanni Losco

Oggetto: Integrazione richiesta concessione bene immobile confiscato del 14.01.2025 prot. 1362

La sottoscritta Annarumma Chiara nata a Scafati (SA) il 26.11.1990 e residente in Angri (SA) alla via Nazionale n. 306, in qualità di legale rappresentante della società "La Casa di Carmine Cooperativa Società",

ad integrazione dell'istanza in oggetto,

con la presente

TRASMETTE

alla S.V. PEF Asseverato di cui all'art. 1, comma 609, lettera a) della Legge 190/2014 (Legge di Stabilità 2015)

Angri lì 22.01.2025

Distinti Saluti
Annarumma Chiara

Dot. Antonino Gerardo Morvillo

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE DEI CONTI – CURATORE FALLIMENTARE

AMMINISTRATORE GIUDIZIARIO – CUSTODE E DELAGATO ALLE VENDITE - CTU E CTP CIVILE E PENALE

Spett.le COOP. SOC. LA CASA DI CARMINE

Via Satriano -Parco Amore n. 2

84012 – Angri (SA)

ASSEVERAZIONE DEL PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO REDATTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 1, COMMA 609, LETTERA A) DELLA LEGGE 190/2014 (LEGGE DI STABILITA' 2015)

In relazione alla documentazione ed agli atti che mi avete presentato e sottoscritto, lo scrivente dot. Antonino Gerardo Morvillo iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Nocera Inferiore al N. A500, con Studio in Angri alla Piazza Annunziata n. 4, al fine di rilasciare una dichiarazione di asseverazione, fa presente quanto segue.

Premesso che

La COOP. SOC. LA CASA DI CARMINE propone il miglioramento della qualità della vita agli anziani, il sostegno dalle persone in difficoltà fisiche e psichiche, ai bambini portatori di handicap, ai loro familiari e pertanto ha come oggetto le seguenti attività:

- organizzare ed erogare servizi assistenziali integrativi e/o sostitutivi a quelli familiari, diurni e notturni, a domicilio o presso qualsiasi altro luogo richiesto, sia in forma privata che per conto di Enti pubblici;
- Fornire servizi di assistenza e cura presso Ospedali, case di cura, case di riposo per anziani e minori;
- organizzare e gestire centri di aggregazione per minori, asili nido, scuole elementari.

È stato preso in esame il piano economico – finanziario in oggetto e, nei limiti della documentazione ricevuta, ne ho valutato gli aspetti specificatamente legati alla fattibilità dell'intervento ed alla sua remuneratività.

Conseguentemente

Piazza Annunziata, n.4 - 84012 Angri (SA)
t. 081 5153916
info@studioassociatomorvillo.it
Pec: studio_morvillo@pec.it

si assevera

il piano economico e finanziario allegato, composto da budget economico e budget finanziario, elaborato e redatto sulla base delle ipotesi di ricavi e costi di gestione dalla stesa società richiedente, nonché degli altri elementi rilevanti indicati nella relazione al predetto piano al fine del perseguimento dell'equilibrio economico e finanziario del progetto, e ne attesto la coerenza nel suo complesso sulla base:

- della durata della concessione di 20 anni;
- dei tempi previsti per la realizzazione dell'intervento e dell'avvio della gestione;
- dei ricavi e costi di gestione e delle tempistiche ipotizzate nonché dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto rispetto alle assunzioni di base.

L'esame è stato svolto secondo le procedure previste per tali tipi di incarico dall'International Standard on Assurance Engagement (ISAE) 3400 "*The Examination of Prospective Financial Information*" emesso dall'International Federation of Accountants (IFAC).

La verifica ha riguardato la struttura finanziaria del progetto nonché la stima preventiva dei ricavi e dei costi della gestione, valutati con riferimento ai dati ed alle informazioni fornite dal Soggetto proponente.

Nello svolgimento del lavoro, mi sono basato su ipotesi, dati e documentazione da Voi fornitici che non sono stati sottoposti ad alcuna verifica di congruità. Non si assume pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità, adeguatezza e correttezza delle ipotesi e dei dati suddetti e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsivoglia altra informazione che mi avete comunicato ai fini della redazione del presente documento, di cui vi assumete pertanto ogni responsabilità.
Va tuttavia tenuto presente che trattandosi di eventi futuri si deve tenere conto che, sia per quanto concerne il concretizzarsi degli accadimenti, sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della loro manifestazione, potrebbero verificarsi scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati.

Ho inoltre verificato la congruenza dei dati forniti nel piano economico e finanziario con la documentazione presentata dal Soggetto proponente. Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, mi sono basato su dati e documenti relativi al progetto da Voi forniti che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

Piazza Annunziata, n.4 - 84012 Angri (SA)
t. 081.5153916
info@studioassociatomorvillo.it
Pec: studio_morvillo@pec.it

Il Soggetto proponente si assume, pertanto, ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata allo scrivente dot. Antonino Gerardo Morvillo ai fini della redazione del presente documento.

La presente asseverazione è resa alla Vostra Società con l'espresso avvertimento che:

- lo scrivente non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
- la presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta di competenza della Pubblica Amministrazione.

Angri, 21.01.2025

Dot. Antonino Gerardo Morvillo

Piazza Annunziata, n.4 - 84012 Angri (SA)
t. 081.5153916
info@studioassociatomorvillo.it
Pec: studio_morvillo@pec.it

SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI COSTI, DEI RICAVI E DEGLI INVESTIMENTI

Costi operativi

Di seguito i principali costi operativi di progetto (Costi del personale, manutenzioni, costi di gestione, ecc.)

I principali costi operativi del progetto si basano su una previsione dei servizi a regime per numero ospiti secondo la ricettività massima di ciascun servizio:

- Costi del personale impiegato (calcolati sulla base del costo personale CCLL di riferimento): € 500.290,56 annui – € 10.005.811,2 totale progetto ipotizzato per 20anni

- Costi di gestione ordinaria (approvvigionamenti di vitto, utenze, materiali di consumo, cancelleria, manutenzione ordinaria, abbigliamento ospiti, spese sanitarie ospiti):
- € 154.800,00 annui - € 3.096,000 totale progetto ipotizzato per 20 anni

Pagina 9 - angri_0002239/2025

Di seguito la distribuzione temporale dell'assegnazione, con dettaglio dei costi previsti per n. 20 anni

	1°ANNO	2°ANNO	3°ANNO	4°ANNO	5°ANNO	6°ANNO	7°ANNO	8° ANNO
COSTIOPERATIVI								
COSTO PERSONALE IMPIEGATO	€ 500.290,56	€ 500.290,56	€ 500.290,56	€ 500.290,56	€ 500.290,56	€ 500.290,56	€ 500.290,56	€ 500.290,56
COSTI DI GESTIONE	€ 154.800,00	€ 154.800,00	€ 154.800,00	€ 154.800,00	€ 154.800,00	€ 154.800,00	€ 154.800,00	€ 154.800,00
	9°ANNO	**10°ANNO**	**11°ANNO**	**12°ANNO**	**13°ANNO**	**14°ANNO**	**15°ANNO**	**16° ANNO**
COSTO PERSONALE IMPIEGATO	€ 500.290,56	€ 500.290,56	€ 500.290,56	€ 500.290,56	€ 500.290,56	€ 500.290,56	€ 500.290,56	€ 500.290,56
COSTI DI GESTIONE	€ 154.800,00	€ 154.800,00	€ 154.800,00	€ 154.800,00	€ 154.800,00	€ 154.800,00	€ 154.800,00	€ 154.800,00
	17°ANNO	**18°ANNO**	**19°ANNO**	**20° ANNO**				
COSTO PERSONALE IMPIEGATO	€ 500.290,56	€ 500.290,56	€ 500.290,56	€ 500.290,56				
COSTI DI GESTIONE	€ 154.800,00	€ 154.800,00	€ 154.800,00	€ 154.800,00				

Ricavi di gestione

Di seguito i principali ricavi di progetto con relative fonti

Le fonti di ricavo fanno riferimento alle rette incassate. A tale proposito si tiene conto delle rette stabilite dalle normative vigenti al momento della presentazione del progetto. Il totale ricavi mensile proiettato su base annua e successivamente sulla base della durata della proposta di richiesta del bene, ovvero anni 20, è stimato tenendo in considerazione la messa a regime dei servizi ovvero la piena collocazione di ospiti in base alla ricettività autorizzata. Pertanto si prevedono i seguenti ricavi:

- € 774.000,00 su base annua
- € 15.480.000,00 sul totale di 20 anni come previsto dalla richiesta del bene

Di seguito la distribuzione temporale dell'assegnazione, con dettaglio dei ricavi previsti per n.20 anni

	1°ANNO	2°ANNO	3°ANNO	4°ANNO	5°ANNO	6°ANNO	7°ANNO	8° ANNO
RICAVIDI GESTIONE	€ 774.000,00	€ 774.000,00	€ 774.000,00	€ 774.000,00	€ 774.000,00	€ 774.000,00	€ 774.000,00	€ 774.000,00
	9° ANNO	**10° ANNO**	**11° ANNO**	**12° ANNO**	**13° ANNO**	**14° ANNO**	**15° ANNO**	**16° ANNO**
RICAVIDI GESTIONE	€ 774.000,00	€ 774.000,00	€ 774.000,00	€ 774.000,00	€ 774.000,00	€ 774.000,00	€ 774.000,00	€ 774.000,00
	17° ANNO	**18° ANNO**	**19° ANNO**					
RICAVIDI GESTIONE	€ 774.000,00	€ 774.000,00	€ 774.000,00					

Pagina 15 - angri_0002239/2025

Piano Investimenti

Di seguito gli investimenti previsti suddivisi tra costi di funzionalizzazione dell'immobile, costi per arredi e attrezzature, costi di manutenzione ordinaria e relative fonti.

Il Piano di investimenti prevede le opere di ristrutturazione del bene finalizzate alla funzionalizzazione dell'immobile nonché investimenti relativi ad arredi ed attrezzature, secondo quanto necessario per i servizi progettati ed indicati riguarderanno i seguenti capitoli di spesa:

- Investimenti per la funzionalizzazione dell'immobile: € 104.719,41 Iva esclusa come da computo metrico allegato al presente piano economico-finanziario, in uno ad apposite planimetrie relative allo stato di fatto e di progetto.
- Arredi e attrezzature: € 24.750,00 Iva esclusa come da preventivo allegato.

Di seguito la distribuzione temporale dell'assegnazione, dettagliando le spese di investimento previste per n. 20 anni

	1°ANNO	2°ANNO	3°ANNO	4°ANNO	5°ANNO	6°ANNO	7°ANNO	8° ANNO
INVESTIMENTI PER LA FUNZIONALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	€ 104.719,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INVESTIMENTI PER ARREDI E ATTREZZATURE	€ 24.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INVESTIMENTI PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	9°ANNO	10 °ANNO	11°ANNO	12°ANNO	13°ANNO	14°ANNO	15°ANNO	16° ANNO
INVESTIMENTI PER LA FUNZIONALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INVESTIMENTI PERARREDI E ATTREZZATURE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INVESTIMENTI PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	17°ANNO	18°ANNO	19°ANNO	20° ANNO
INVESTIMENTI PER LA FUNZIONALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	0,00	0,00	0,00	0,00
INVESTIMENTI PER ARREDI E ATTREZZATURE	0,00	0,00	0,00	0,00
INVESTIMENTI PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0,00	0,00	0,00	0,00

LA CASA DI CARMINE
COOPERATIVA SOCIALE
Via Satriano – Parco Amore, 2
84012 Angri (SA)
Partita IVA 05791850653

Pagina 19 - angri_0002239/2025