



COMUNE DI ORIO LITTA (PROVINCIA DI LODI)

STIMA DEI COSTI DI GESTIONE, DELLE ENTRATE E DELLE USCITE BASATA SUI RENDICONTI ANNUALI PRESENTATI DAL GESTORE USCENTE

La concessione si qualifica per il trasferimento del rischio operativo dal concedente al concessionario, pertanto il PEF è lo strumento mediante il quale si attua la concreta distribuzione del rischio tra le parti del rapporto, la cui adeguatezza e sostenibilità, con riferimento agli operatori economici che partecipano alla gara, deve essere valutata dall'amministrazione.

La funzione primaria del PEF è quella di assicurare il raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario dell'iniziativa concessa, che si concretizza nella contemporanea presenza di condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria.

La presente relazione è redatta al fine di supportare la predisposizione del Piano Economico-Finanziario (PEF) relativo alla concessione dell'Ostello dei Pellegrini di Orio Litta.

Le stime di seguito riportate sono basate sui rendiconti annuali presentati dal gestore uscente per gli anni 2023, 2024 e 2025 e su ipotesi prudenziali di andamento dei costi e delle presenze.

Prezzi iva esclusa

1

NUMERO DI PELLEGRINI

Dalla documentazione contabile e gestionale risulta quanto segue:

- anno 2023: n. 426 pellegrini (servizio avviato nel mese di aprile e con limitata attività di promozione);
- anno 2024: n. 986 pellegrini;
- anno 2025: n. 1.396 pellegrini (anno giubilare).

Il valore medio annuo risulta pari a 936 pellegrini, dato coerente con l'anno 2024 assunto quale riferimento ordinario.

Ai fini previsionali, si ipotizza un incremento annuo dell'1% del numero di pellegrini ogni anno di gestione.

SPESA UTENZA GAS

Nel 2024 la spesa per il gas è stata pari a € 1.998,00 ivata corrispondente a circa € 2,03 per pellegrino. Nel 2025 la spesa è stata pari a € 3.018,17 ivata, corrispondente a circa € 2,16 per pellegrino, in linea con l'aumento dei costi energetici.



COMUNE DI ORIO LITTA

(PROVINCIA DI LODI)

Considerando l'incremento medio annuo dei pellegrini, l'utilizzo intensivo dell'impianto nei mesi invernali e le possibili fluttuazioni dei prezzi del gas, si stima prudenzialmente un costo annuo iniziale pari a € 2.540,98 + iva (€ 3.100,00), con un aumento del 3% annuo.

SPESA UTENZA ELETTRICITA'

Le spese per energia elettrica sono risultate pari a:

- € 4.396,79 ivata nel 2024;
- € 4.253,10 ivata nel 2025.

Dai dati emerge che non vi è una correlazione diretta tra il costo dell'energia elettrica e il numero di pellegrini presenti, in quanto la maggior parte dei consumi è legata al funzionamento continuativo degli impianti e delle strutture, indipendentemente dall'afflusso.

Ai fini della redazione del PEF, si assume quindi prudenzialmente un costo iniziale di € 3.606,56 + iva (4.400 €) per il primo anno, leggermente superiore ai valori consuntivi, al fine di garantire copertura di eventuali picchi di consumo, soprattutto nei mesi invernali e considerare possibili aumenti delle tariffe energetiche.

Considero un aumento annuo del 3%.

SPESA UTENZA TELEFONICA

L'utenza telefonica e Wi-Fi è stata attivata nel 2025, con un costo mensile di:

- € 39,90 + IVA 22% /mese.

Tale valore viene assunto come costo di riferimento per l'anno iniziale (2026), prevedendo un incremento annuo del 3%.

SPESE DI GESTIONE E MANTENIMENTO OSTELLO

In queste spese sono considerate le spese per prodotti di pulizia, prodotti alimentari per la colazione e la cucina, vettovaglie, prodotti igiene personali, salviette, registri e cancelleria...

Nel 2024 tali spese sono state pari a € 2.524,02 +iva 22% (986 pellegrini), pari a 2,56 €/pellegrino, mentre nel 2025 sono state pari a € 5.478,69 + iva 22% (1.396 pellegrini), pari a 3,92 €/a pellegrino.

Ai fini previsionali si assume una spesa media pari a € 3,00 + iva per pellegrino, maggiore della media tra le due spese, ritenuta congrua e prudenziale.

SPESA ASSICURAZIONE

Il costo dell'assicurazione è rimasto invariato negli ultimi tre anni, pari a € 400,00/anno.



COMUNE DI ORIO LITTA (PROVINCIA DI LODI)

Si prevede un incremento iniziale del 20% rispetto alla base storica, assumendo pertanto un costo di riferimento più aggiornato, che si ipotizza costante per i primi cinque anni di concessione.

SPESA ACQUISTO CREDENZIALI PELLEGRINI

Il costo di acquisto di ciascuna credenziale è pari a € 8,00.

Si stima pertanto, in via prudenziale, l'acquisto di credenziali in misura pari al 4% dei pellegrini annui, considerando che la percentuale effettiva di vendita si attesta mediamente attorno al 2,0%.

SPESA DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Si stima una spesa di € 500 + iva /anno per piccole spese di manutenzione ordinaria dell'immobile.

A titolo esaustivo e non esaustivo si elenca:

- Riparazione/sostituzione rubinetteria, sanitari e impianti idraulici (es. perdite, lavandini).
- Manutenzione arredi e attrezzature (letti, armadi, sedie, illuminazione).
- Riparazioni elettriche, prese e luci..
- Piccole tinteggiature, finiture pareti/pavimenti e interventi su porte/finestre.

SPESA PER IL PERSONALE: MANODOPERA

Applicando il CCNL Cooperative Sociali, livello A1, per 16 ore la settimana, apertura di 26 settimane/annue.

Costo orario = 8,08 € Costo annuale = 3.361,28 € per 5 anni = 16.806,40 €

3

ENTRATE : QUOTA DI PERNOTTAMENTO

Il costo del pernottamento a notte / pellegrino è pari a € 20,00 al giorno.

Si stima che ogni pellegrino rimanga a dormire solo una notte in ostello, per poi proseguire sulla Via Francigena.

ENTRATE: VENDITA CREDENZIALI PELLEGRINI

Il prezzo di vendita della credenziale è pari a € 8,00, coincidente con il costo di acquisto.

Dai dati storici risulta:

- 19 credenziali vendute nel 2024 (986 pellegrini);
- 42 credenziali vendute nel 2025 (1.396 pellegrini).

La percentuale di vendita stimata è pari a circa il 2,0% del totale dei pellegrini.



COMUNE DI ORIO LITTA (PROVINCIA DI LODI)

SPESA: CANONE ANNUO DA RICONOSCERE AL COMUNE

La quota da corrispondere al Comune è determinata in funzione dell'equilibrio economico-finanziario della gestione, sulla base della differenza tra le entrate e le spese complessive risultanti dal Piano Economico-Finanziario.

Il canone annuo idoneo a garantire tale equilibrio è fissato in **€ 4.500,00**, importo posto a base di gara soggetta a rialzo, quale valore economico annuale.