

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI N. 4 RESIDENZE SANITARIE ASSISTENZIALI SITUATE NELL'AREA PISANA - ZONA DISTRETTO PISANA (COMUNE DI PISA)

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA PREVISIONALE

La presente relazione contiene gli elementi essenziali per la valutazione della sostenibilità economico-finanziaria della concessione nell'orizzonte temporale di riferimento corrispondente alla durata della stessa n. 10 anni per i n. 4 lotti. La relazione è pertanto finalizzata ad individuare la dinamica economico-finanziaria generata dalla gestione nel suo complesso, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare, sulla base dello studio di fattibilità, i costi di realizzazione dei lavori di ristrutturazione, di gestione, di manutenzione e di individuare l'equilibrio complessivo.

La relazione è suddivisa in tre sezioni corrispondenti rispettivamente all'analisi previsionale della sostenibilità economica su base annuale in riferimento al primo anno di attività, l'analisi previsionale degli investimenti su immobili di terzi ed infine l'analisi previsionale sulla sostenibilità finanziaria sulle tre strutture.

L'analisi che segue ha valore preliminare ai fini della valutazione della sostenibilità economico-finanziaria e della convenienza dell'investimento. I partecipanti alla procedura saranno liberi di configurare il Piano economico finanziario in modo differente da quanto di seguito descritto.

1. ANALISI PREVISIONALE DELLA SOSTENIBILITA' ECONOMICA

L'analisi previsionale della sostenibilità economica è limitata al primo anno di attività e pertanto non tiene conto della crescita dei costi e dei ricavi dovuta all'inflazione e/o a provvedimenti della Regione Toscana in merito alla variazione delle tariffe, poiché al momento attuale non è predeterminata una misura di indicizzazione delle tariffe. Questa sezione è suddivisa nelle seguenti sottosezioni:

- A)** Sistema tariffario
- B)** Analisi della domanda

- C) Previsione dei ricavi – Valore della produzione
- D) Previsione dei costi di produzione
- E) Differenza tra valore e costi della produzione – Risultato operativo
- F) Previsione risultato gestione finanziaria
- G) Previsione del risultato d'esercizio ante imposte
- H) Previsione imposte e tasse
- I) Previsione del risultato netto d'esercizio

A) SISTEMA TARIFFARIO

Ai sensi della normativa regionale Toscana si riportano le tariffe corrispondenti alle **rette suddivise in una quota di parte sanitaria e una di parte sociale**:

RSA					CENTRO DIURNO		
Retta parte sanitaria					Retta parte sociale moduli residenziali escluso cure intermedie	Retta parte sanitaria	Retta parte sociale
Modulo base	Modulo cognitivo-comportamentale	Modulo Motorio	Stati vegetativi	BIA			
€ 52,32	€ 68,53	€ 66,25	€ 65,72	33,59	€ 53,50	€ 31,39	€ 23,00

Totale retta giornaliera modulo base	€ 105,82
--------------------------------------	----------

Totale retta giornaliera modulo cognitivo comportamentale	€ 122,03
Totale retta giornaliera modulo motorio	€ 119,75
Totale retta BIA	€ 87,09
Totale retta giornaliera centro diurno	€ 54,39

B) ANALISI DELLA DOMANDA

L'analisi della domanda è essenziale ai fini della previsione dei costi e dei ricavi derivanti dagli incassi delle rette.

Il bacino d'utenza (ved. Relazione Illustrativa del Contesto – Zona Area Pisana) non coincide con l'ambito geografico di provenienza degli utenti poiché, in base al principio della libera scelta introdotto dalla DGRT 398/2015, la struttura può accogliere anche utenti provenienti da altri ambiti territoriali.

In via cautelativa, ai fini della presente analisi è auspicabile una copertura pari al 98% dei posti disponibili, pertanto, rispetto all'ipotesi di piena occupazione, viene effettuato un abbattimento del 2% derivante da un ipotetico dato su base annuale, che tiene conto dei casi di ospedalizzazione.

C) PREVISIONE DEI RICAVI - VALORE DELLA PRODUZIONE

Sulla base dell'analisi della domanda e della misura delle quote determinate dalla Giunta della Regione Toscana, nella misura tassativa per quanto attiene alla quota sanitaria e nella misura massima per quanto attiene alla quota sociale, si riporta il flusso dei ricavi attesi su base annuale, che concorre alla formazione del **Valore della produzione**. La stima dei ricavi è basata sul numero massimo di utenza (ipotesi di piena occupazione) con un abbattimento del 2%, come di seguito riportato, distinto per singola struttura

RSA “U. VIALE “ VIA GARIBALDI

RSA	posti res. mod. base (X 365gg)	Retta giornaliera modulo base	posti res. cognitivo comportame ntale (X 365gg)	Retta giornaliera mod. cognitivo compotamen tale	(Modulo Motorio X 365gg)	Retta giornaliera modulo residenziale motorio	Posti stato vegetativo	Retta giornaliera stato vegetativo	Posti bia	Retta giornaliera bia	posti massimi centro diurno (X 302gg)	Retta giornalie ra centro diurno	TOTALE annuale	di cui Ricavi parte sanitaria residenziale/ semiresidenzi ale	di cui Ricavi parte sociale residenziale/s emiresidenzia le
1) Ricavi delle prestazioni RSA	40	€ 105,82	12	€ 122,03	12	119,75	8	119,22	8	87,09			€ 3.206393,60	€ 1644193,60	€ 1.562.200,00
2) Ricavi delle prestazioni CENTRO DIURNO											20	€ 54,39	€ 328.515,60	€ 189.595,60	€ 138.920,00
Totale													€ 3.534.909,20		
TOTALE STIMA RICAVI (al netto dell' abbattimento del 2% sul totale)													€ 3.464.211,02		

RSA “CASA MIMOSA”

RSA	posti res. mod. base (X 365gg)	Retta giornaliera modulo base	TOTALE annuale	di cui Ricavi parte sanitaria	di cui Ricavi parte sociale
1) Ricavi delle prestazioni RSA	32	€ 105,82		€ 611.097,60	€ 624.880,00
Totale			€ 1.235.977,6		
TOTALE STIMA RICAVI (al netto dell' abbattimento del 2% sul totale)			€ 1.211.258,05		

RSA “VILLA ISABELLA”

RSA	posti res. mod. base (X 365gg)	Retta giornaliera modulo base	TOTALE annuale	di cui Ricavi parte sanitaria	di cui Ricavi parte sociale
1) Ricavi delle prestazioni RSA	30	€ 105,82		€ 572.904,00	€ 585.825,00
Totale			€ 1.158.728,00		
TOTALE STIMA RICA VI (al netto dell' abbattimento del 2% sul totale)			€ 1.135.554,42		

RSA "AURORA" VIA AVANZI

RSA	posti res. mod. base (X 365gg)	Retta giornaliera modulo base	posti res. cognitivo comportame ntale (X 365gg)	Retta giornaliera mod. cognitivo compotamentale	posti massimi centro diurno (X 302gg)	Retta giornaliera centro diurno	TOTALE annuale	di cui Ricavi parte sanitaria residenziale/ semiresidenziale	di cui Ricavi parte sociale residenziale/semiresidenzia le
1) Ricavi delle prestazioni RSA	32	€ 105,82	8	€ 122,03			€ 1.592.305,20	€ 811.205,20	€ 781.100,00
2) Ricavi delle prestazioni CENTRO DIURNO					10	54,39	€ 164.257,80	€ 94.797,80	€ 69.460,00
Totale							€ 1.756.563,00		
TOTALE STIMA RICAVI (al netto dell' abbattimento del 2% sul totale)							€ 1.721.431,74		

D) PREVISIONE DEI COSTI DELLA PRODUZIONE

Analogamente, in base all'analisi della domanda, sono stati quantificati i costi di esercizio, sulla base degli standard previsti dalla normativa e dai costi di riferimento per la gestione delle strutture, anche sulla base di un'analisi comparativa delle tre strutture e della capacità ricettiva delle stesse

	RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
TOTALE PREVISIONE COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 3.350.377,11	€ 1.170.395,99	€ 1.097.705,18	€ 1.657.586,40

Nelle tabelle che seguono, viene riportata una previsione dei costi (comprensivi di oneri fiscali) disaggregata per categoria. Il concorrente nell'elaborazione del Piano Economico Finanziario sarà libero di configurare la struttura dello stesso tuttavia dovrà dare evidenza dei Costi della manodopera e dei Costi della sicurezza da rischi specifici propri.

D1) COSTI DELLE PRESTAZIONI SANITARIE

La previsione è stata effettuata sulla base dell'incidenza delle singole prestazioni sanitarie (personale e materiali sanitari) nell'ambito della quota di parte sanitaria di cui alla DRG Toscana n. 402/2004 e s.i.m.

D1.1) PERSONALE

La stima del personale sanitario ed infermieristico fa riferimento agli standard di personale previsto dalla DGRT n. 402/2004 e s.i.m.. Il valore del PERSONALE SANITARIO è omnicomprensivo (salari stipendi, Oneri sociali, trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza e simili)

	RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
1) Personale sanitario ed	€ 1.740.440,41	€ 578.043,20	€ 541.915,50	€ 858.616,42

infermieristico				
-----------------	--	--	--	--

D1.2) MATERIALI SANITARI

La stima dei materiali sanitari è stata quantificata in termini monetari sempre sulla base dell'incidenza di tale prestazioni di cui alla DGRT n. 402/2004 e s.i.m..

	RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
1) Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci DI TIPO SANITARIO	€ 56.673,01	€ 20.832,45	€ 19.530,42	€ 29.266,52

D2) COSTI DELLE PRESTAZIONI NON SANITARIE

Per la previsione dei costi delle prestazioni non sanitarie è stata seguita l'elencazione riportata nell'Allegato n. 4 della DGRT n. 402/2004 "Elementi di riferimento per la determinazione della quota di parte sociale della retta".

D2.1) PERSONALE NON SANITARIO i valori sono omnicomprensivi (salari stipendi, Oneri sociali, trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza e simili)

	RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
a)Responsabile della struttura	€ 41.500,00	€ 33.200,00	€ 31.125,00	€ 41.500,00
c)Addetti all'assistenza di base della persona (1 operatore ogni 10 ospiti)	€ 216.666,67	€ 80.000,00	€ 75.000,00	€ 108.333,33
d)Animatore (1 ogni 40 ospiti)	€ 65.000,00	€ 24.000,00	€ 22.500,00	€ 32.500,00
e)Amministrativi (1 ogni 40 ospiti)	€ 36.000,00	€ 14.400,00	€ 13.500,00	€ 18.000,00
f) Parrucchiere e podologo	€ 25.666,67	€9.600,00	€ 9.000,00	€ 12.833,33
g)Manutentore, giardiniere, spese per spazi esterni	€ 17.096,00	€ 13.998,00	€ 1.440,00	€ 15.845,00
h)Aggiornamento personale e oneri vari	€ 8.000,00	€ 3.200,00	€ 3.000,00	€ 4.000,00
TOTALE	€ 409.929,34	€ 178.398,00	€ 155.565,00	€ 233.011,66

D2.2) MATERIALI NON SANITARI

	RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
1) Materiale igienico sanitario (oltre a quello compreso nella quota sanitaria)	€ 25.336,52	€ 9.406,66	€ 8.818,74	€ 12.668,26

D3) COSTI DELLE PRESTAZIONI DI NATURA SOCIALE ALBERGHIERA

	RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA		
--	---------------------------------	-----------------	--	--

			RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
1) Servizi				
a) Lavanderia e Guardaroba (compresi personale e materiali)	€ 91.666,67	€ 32.000,00	€ 30.000,00	€ 45.833,33
b) Vitto (compreso il personale)	€ 370.000,00	€ 128.000,00	€ 120.000,00	€ 185.000,00
c) Pulizie (compreso il personale)	€ 225.000,00	€ 80.000,00	€ 75.000,00	€ 112.500,00
e) Altre spese (Rifiuti speciali, derattizzazione, ecc)	€ 10.666,67	€ 4.000,00	€ 3.750,00	€ 5.333,33
Totale	€ 697.333,34	€ 244.000,00	€ 228.750,00	€ 348.666,66

In riferimento ai costi dei servizi di tipo alberghiero la previsione è stata effettuata sulla base di un'ipotesi di acquisto di tali servizi da parte del concessionario. Tuttavia nel caso in cui l'erogazione degli stessi avvenisse direttamente con personale proprio del concessionario verrebbe a modificarsi la struttura dei costi.

D4) UTENZE

	RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
1) Utenze (compreso riscaldamento)	€ 101.400,00	€ 43.700,00	€ 49.800,00	€ 51.000,00

Relativamente al costo previsionale delle utenze si segnala quanto segue:

- **Per RSA “U.Viale” VIA GARIBALDI** la stima del costo annuale delle utenze risulta così scomposto:

Tipologia di utenza	Stima del costo annuale
ENERGIA ELETTRICA	46.400,00
ACQUA	7.100,00
GAS METANO	47.900,00
TOT	101.400,00

- **Per RSA CASA MIMOSA** la stima del costo annuale delle utenze risulta così scomposto:

Tipologia di utenza	Stima del costo annuale
ENERGIA ELETTRICA	15.700,00
ACQUA	6.200,00
GAS METANO	21.800,00
TOT	43.700,00

- **Per RSA VILLA ISABELLA** la stima del costo annuale delle utenze risulta così scomposto:

Tipologia di utenza	Stima del costo annuale
ENERGIA ELETTRICA	14.800,00
ACQUA	9.500,00
GAS METANO	25.500,00
TOT	49.800,00

- **Per RSA AURORA** la stima del costo annuale delle utenze risulta così scomposto:

Tipologia di utenza	Stima del costo annuale
ENERGIA ELETTRICA	15.000,00
ACQUA	16.100,00

GAS METANO	19.100,00
TOT	51.000,00

D5) MANUTENZIONE ORDINARIA

Ai fini della presente analisi le spese per la manutenzione ordinaria sono stimate in un valore risultante dall'applicazione di un costo pari a €10,00 al mq RSA per le strutture con almeno 40 posti. L'importo stimato è ridotto proporzionalmente in base al numero di posti residenziali per le strutture con numero di posti residenziali inferiore ai 40.

	RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI mq 4523	RSA CASA MIMOSA mq 1780	RSA VILLA ISABELLA mq 2100	RSA AURORA mq 3130
1) Manutenzione ordinaria	€ 45.230,00	€ 14.240,00	€ 15.750,00	€ 31.300,00

D6) SPESE DI GESTIONE E SPESE VARIE

Seguendo le voci di costo della retta sociale di cui alla DGRT n. 402/2004 e s.i.m. vengono di seguito stimati i costi di gestione e le spese varie. Tuttavia, rispetto a quanto indicato nella DGRT n. 402/2004 nell'ambito delle spese varie non sono state ricomprese anche le imposte e tasse stimate al successivo punto H)

	RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
--	---------------------------------	-----------------	--------------------	------------

1) Spese di gestione (L.626/94, HCCP, consulenze)	€ 19.666,67	€ 7.200,00	€ 6.750,00	€ 9.833,33
2) Spese varie (assicurazioni, trasporti, cancelleria, piccole attrezzature)	€ 22.450,00	€ 8.400,00	€ 7.875,00	€ 11.225,00
TOTALE	€ 42.116,67	€ 15.600,00	€ 14.625,00	€ 21.058,33

D7) AMMORTAMENTI

Per la corretta definizione degli ammortamenti la base informativa di riferimento è rappresentata dal Testo Unico delle Imposte sui Redditi –TUIR, nel quale vengono indicati i metodi da applicare e le modalità di calcolo ed imputazione delle aliquote d’ammortamento. Ai fini della presente analisi si ipotizza che l’investimento sia completamente ammortizzato entro l’orizzonte temporale previsto dal PEF. Il calcolo degli ammortamenti è stato effettuato ipotizzando un ammortamento a quote costanti per il periodo di validità della concessione come indicato nella sezione Analisi previsionale degli investimenti su immobili di terzi.

	RSA “U. VIALE” VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
1) Ammortamenti				
<i>a) Ammortamento lavori su immobili di terzi (inclusi lavori straordinari)</i>	€ 36.342,49	€ 25.322,98	€ 12.565,36	€ 32.898,97
<i>b) Ammortamento mobili (arredi) di terzi</i>	€ 15.575,35	€ 10.852,71	€ 5.385,15	€ 14.099,56
Totale	€ 51.917,84	€ 36.175,68	€ 17.950,51	€ 46.998,53

D8) VALORE STIMATO DEL CANONE DI CONCESSIONE PER LA DISPONIBILITA' DELLA STRUTTURA

Il concessionario dovrà corrispondere all'Azienda USL Toscana Nord Ovest un canone per l'utilizzo della struttura, che sarà oggetto di offerta economica in sede di gara denominato **canone di concessione**. In base alla presente analisi l'importo del canone annuo di concessione, **suscettibile solo di aumento da parte del concorrente** viene fissato nella misura sottoriportata. Lo stesso costituirà elemento di valutazione nell'ambito dell'attribuzione del punteggio per l'offerta economica.

	RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
1) Per godimento beni di terzi				
a) Canone di concessione	€ 180.000,00	€ 30.000,00	€ 45.000,00	€ 25.000,00

E) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE - RISULTATO OPERATIVO

	RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
DIFFERENZA	€ 113.833,90	€ 40.862,06	€ 37.849,24	€ 63.845,34

Indice di redditività lorda sui ricavi prima degli oneri/proventi finanziari e tributari.

ROS (return on sales): Risultato operativo / Ricavi (Valore della produzione) = 3,29% RSA "U. VIALE" via Garibaldi; 3,33% RSA "VILLA ISABELLA" via Lungarni Galilei; 3,37% "CASA MIMOSA" via Torino; 3,71% RSA "AURORA" via Avanzi.

F) PREVISIONE RISULTATO GESTIONE FINANZIARIA

Ai fini della presente analisi è stato ipotizzato che l'intera operazione non venga effettuata con capitale privato ma che per l'attuazione dei lavori di ristrutturazione e delle spese di manutenzione straordinaria il concessionario utilizzi capitale di debito (finanziamento sostenuto tramite l'accensione di un mutuo presso un istituto di credito). Per quanto riguarda il costo del finanziamento, per lo sviluppo dell'analisi finanziaria, si ipotizza l'applicazione di un tasso di interesse annuo del 5% fisso pertanto l'importo degli interessi su base annuale è riportato nel prospetto sottostante.

Ai fini della valutazione della fattibilità finanziaria del progetto di investimento il concorrente dovrà dare indicazione nel Piano Economico Finanziario dei principali indici di copertura: D.S.C.R. (Debt Service Cover Ratio) ed eventuale L.L.C.R. (Loan Life Cover Ratio)

	RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
a)Oneri finanziari e interessi passivi	€ 25.958,92	€ 18.087,84	€ 8.975,26	€ 23.499,27

G) PREVISIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO ANTE IMPOSTE

	RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
Risultato d'esercizio ante imposte	€ 87.874,98	€ 22.774,22	€ 28.873,99	€ 40.346,07

H) PREVISIONE IMPOSTE E TASSE

Si presume che l'imposizione fiscale, benché variabile in base all'assetto imprenditoriale, sia costituita dal pagamento di imposizioni dirette (IRES, IRAP etc), stimando la tassazione pari a circa il 35% sul risultato prima delle imposte.

Ovviamente in caso di esenzioni totali o parziali riconducibili a situazioni riconosciute dalla normativa, l'importo dell'imposizione fiscale potrà essere inferiore dando luogo all'incremento del risultato netto di esercizio

	RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
Imposte	€ 30.756,24	€ 7.970,98	€ 10.105,90	€ 14.121,13

I) PREVISIONE DEL RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO

	RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
1) Risultato netto d'esercizio	€ 57.118,74	€ 14.803,24	€ 18.768,09	€ 26.224,95

Indice di redditività totale netta dei ricavi: Risultato netto d'esercizio / Ricavi (Valore della produzione) = 1,65% RSA "VIALE" via Garibaldi; 1,65% RSA "VILLA ISABELLA" Lungarno Galilei; 1,22% "CASA MIMOSA" via Torino; 1,52% "AURORA" via Avanzi.

Per tutte le strutture il dato previsionale del Valore della Produzione è stato calcolato ipotizzando una copertura pari al 98% dei posti disponibili per consentire un'analisi comparativa su dati normalizzati.

2. ANALISI PREVISIONALE DEGLI INVESTIMENTI SU IMMOBILI DI TERZI

Nella presente sezione viene effettuata la previsione degli Investimenti su Immobili di terzi al fine di stimare l'ammontare degli investimenti iniziali necessari all'avvio dell'attività per l'effettuazione dei lavori di ristrutturazione e l'ammontare degli investimenti futuri, relativi ad interventi di manutenzione straordinaria.

Per quanto concerne la prima tipologia di investimenti, la presente analisi, riporta il dato di stima indicato nello studio di fattibilità allegato alle schede tecniche, mentre la stima dei lavori di manutenzione straordinaria nel corso della durata della concessione, a partire dal 2° anno, è stata effettuata mediante l'applicazione di un costo al mq delle strutture.

INVESTIMENTI INIZIALI

QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI SU IMMOBILI DI TERZI	Da completarsi nel corso del 1° ANNO			
	RSA U. VIALE VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi	€ 241.161,90	€ 227.563,81	€ 88.104,76	€ 296.203,81
Onorari	€ 85.038,39	€ 71.550,84	€ 30.295,16	€ 46.291,33
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 12.058,10	€ 11.378,19	€ 4.405,24	€ 14.810,19
Totale onnicomprensivo di oneri fiscali	€338.258,39	€ 310.492,84	€ 122.805,16	€357.305,33

INVESTIMENTI FUTURI

Ai fini della presente analisi si ipotizza che a decorrere dal momento della conclusione dei lavori iniziali fino alla scadenza del contratto di concessione, il concessionario sostenga spese per la manutenzione straordinaria dell'immobile incluse le spese per adeguamento di arredi e attrezzature. Le stesse sono stimate in un importo risultante dall'applicazione di un costo pari a € 4,00 al mq RSA per le strutture con 40 posti determinando un costo complessivo pari a: € 4,00*mq* anni 9 (a partire dal 2° anno coincidente con la data di conclusione dei lavori iniziali).

STIMA DELLE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU IMMOBILI DI TERZI	IMPUTAZIONE DELLA SPESA DAL 2° AL 10° ANNO ANNI DAL 2020 AL 2029			
	RSA U. VIALE VIA GARIBALDI mq 4523	RSA CASA MIMOSA mq 1780	RSA VILLA ISABELLA mq 2100	RSA AURORA mq 3130

Spese di manutenzione straordinaria su immobili di terzi (lavori + investimenti per adeguamento di arredi e attrezzature). Totale onnicomprensivo di oneri fiscali	€ 180.920,00	€ 51.264,00	€ 56.700,00	€ 112.680,00
--	--------------	-------------	-------------	--------------

TOTALE INVESTIMENTI SU IMMOBILI DI TERZI	€ 519.178,39	€ 361.756,84	€ 179.505,16	€ 469.985,33
---	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

PIANO DI AMMORTAMENTO

Nella presente analisi si è ipotizzato un piano di ammortamento delle voci di investimento a quote annuali costanti da imputare, ad un numero di annualità corrispondente alla durata della concessione

PIANO DI AMMORTAMENTO	PER 10 ANNUALITA'	PER 10 ANNUALITA'	PER 10 ANNUALITA'	PER 10 ANNUALITA'
	RSA U. VIALE VIA GARIBALDI	RSA CASA MIMOSA	RSA VILLA ISABELLA	RSA AURORA
Quota di ammortamento annuale	€ 51.917,84	€ 36.175,68	€ 17.950,52	€ 46.998,53

Il concorrente nell'elaborazione del Piano Economico Finanziario dovrà fornire indicazione delle fonti di finanziamento necessarie per sostenere gli investimenti.

3. ANALISI PREVISIONALE DELLA SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

In questa sezione viene effettuata l'analisi dei flussi finanziari costituiti da entrate e uscite monetarie generate dalla gestione per valutarne la sostenibilità finanziaria.

Le entrate derivano dagli incassi relative alla riscossione delle rette di parte sociale e sanitaria e coincidono con i ricavi - valore della produzione calcolati operando un abbattimento del 2% sull'ipotesi di piena occupazione, come descritto nell'analisi economica revisionale.

I flussi finanziari in uscita si riferiscono alle uscite per costi operativi monetari e per costi per investimenti, partendo dal presupposto che per gli investimenti, mentre dal punto di vista economico il valore di acquisto deve essere ripartito in diversi esercizi, dal punto di vista finanziario il pagamento avviene in genere subito o nel giro di pochi mesi.

Ai fini dell'analisi finanziaria per ciò che concerne le spese per manutenzione straordinaria vengono ipotizzati flussi finanziari in uscita nel corso di validità della concessione come riportato nel prospetto sottostante. Si ipotizza un andamento non uniforme e comunque a partire dal 2° anno, poiché il primo anno è interessato dai lavori di ristrutturazione e di adeguamento della struttura. Si ipotizza inoltre che la maggiore spesa interessi il 5° anno che si colloca a metà dell'orizzonte temporale della concessione.

% attribuzione	ANNI
5,00%	2°ANNO
15,00%	3°ANNO
10,00%	4°ANNO
30,00%	5°ANNO
5,00%	6°ANNO
10,00%	7°ANNO
10,00%	8°ANNO
10,00%	9°ANNO
5,00%	10°ANNO

Nelle Tabelle che seguono viene riportata l'analisi finanziaria previsionale per le strutture

TABELLA ANALISI FINANZIARIA RSA "U. VIALE" VIA GARIBALDI

	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029
TOTALE ENTRATE (RICAVI)	3.464.211,02	3.464.211,02	3.464.211,02	3.464.211,02	3.464.211,02	3.464.211,02	3.464.211,02	3.464.211,02	3.464.211,02	3.464.211,02
USCITE PER COSTI OPERATIVI	3.355.174,44	3.355.174,44	3.355.174,44	3.355.174,44	3.355.174,44	3.355.174,44	3.355.174,44	3.355.174,44	3.355.174,44	3.355.174,44
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso)	338.258,39									
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	9.046,00	27.138,00	18.092,00	54.276,00	9.046,00	18.092,00	18.092,00	18.092,00	9.046,00
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	338.258,39	9.046,00	27.138,00	18.092,00	54.276,00	9.046,00	18.092,00	18.092,00	18.092,00	9.046,00
TOTALE USCITE	3.693.432,83	3.364.220,44	3.382.312,44	3.373.266,44	3.409.450,44	3.364.220,44	3.373.266,44	3.373.266,44	3.373.266,44	3.364.220,44
FLUSSO DI CASSA NETTO	-229.221,81	99.990,58	81.898,58	90.944,58	54.760,58	99.990,58	90.944,58	90.944,58	90.944,58	99.990,58
Fattore di sconto $1/(1+i)^t$		0,952380952381	0,9070294785	0,863837598531	0,822702475	0,783526166	0,746215397	0,71068133	0,676839362	0,644608916
VA		95.229,12	74.284,43	78.561,35	45.051,66	78.345,24	67.864,25	64.632,61	61.554,87	64.454,82
VAN	400.756,53									

TABELLA ANALISI FINANZIARIA RSA CASA MIMOSA

	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029
TOTALE ENTRATE (RICAVI)	1.211.258,05	1.211.258,05	1.211.258,05	1.211.258,05	1.211.258,05	1.211.258,05	1.211.258,05	1.211.258,05	1.211.258,05	1.211.258,05
USCITE PER COSTI OPERATIVI	1.160.279,12	1.160.279,12	1.160.279,12	1.160.279,12	1.160.279,12	1.160.279,12	1.160.279,12	1.160.279,12	1.160.279,12	1.160.279,12
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso)	310.492,84									
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	2.563,20	7.689,60	5.126,40	15.379,20	2.563,20	5.126,40	5.126,40	5.126,40	2.563,20
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	310.492,84	2.563,20	7.689,60	5.126,40	15.379,20	2.563,20	5.126,40	5.126,40	5.126,40	2.563,20
TOTALE USCITE	1.470.771,96	1.162.842,32	1.167.968,72	1.165.405,52	1.175.658,32	1.162.842,32	1.165.405,52	1.165.405,52	1.165.405,52	1.162.842,32
FLUSSO DI CASSA NETTO	-259.513,92	48.415,73	43.289,33	45.852,53	35.599,73	48.415,73	45.852,53	45.852,53	45.852,53	48.415,73
Fattore di sconto 1/(1+i)^t		0,952380952381	0,9070294785	0,8638375985315	0,822702475	0,783526166	0,7462153966	0,71068133	0,676839362	0,644608916
VA		46.110,21	39.264,69	39.609,14	29.287,98	37.934,99	34.215,86	32.586,53	31.034,79	31.209,21
VAN	61.739,50									

TABELLA ANALISI FINANZIARIA RSA VILLA ISABELLA

	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029
TOTALE ENTRATE (RICAVI)	1.135.554,42	1.135.554,42	1.135.554,42	1.135.554,42	1.135.554,42	1.135.554,42	1.135.554,42	1.135.554,42	1.135.554,42	1.135.554,42
USCITE PER COSTI OPERATIVI	1.098.835,81	1.098.835,81	1.098.835,81	1.098.835,81	1.098.835,81	1.098.835,81	1.098.835,81	1.098.835,81	1.098.835,81	1.098.835,81
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso)	122.805,16									
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	2.835,00	8.505,00	5.670,00	17.010,00	2.835,00	5.670,00	5.670,00	5.670,00	2.835,00
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	122.805,16	2.835,00	8.505,00	5.670,00	17.010,00	2.835,00	5.670,00	5.670,00	5.670,00	2.835,00
TOTALE USCITE	1.221.640,97	1.101.670,81	1.107.340,81	1.104.505,81	1.115.845,81	1.101.670,81	1.104.505,81	1.104.505,81	1.104.505,81	1.101.670,81
FLUSSO DI CASSA NETTO	-86.086,55	33.883,61	28.213,61	31.048,61	19.708,61	33.883,61	31.048,61	31.048,61	31.048,61	33.883,61
Fattore di sconto 1/ (1+i)^t		0,952380952381	0,9070294785	0,8638375985315	0,822702475	0,783526166	0,7462153966	0,71068133	0,676839362	0,644608916
VA		32.270,10	25.590,57	26.820,95	16.214,32	26.548,69	23.168,95	22.065,67	21.014,92	21.841,68
VAN	129.449,30									

TABELLA ANALISI FINANZIARIA RSA AURORA

	ANNO 2018	ANNO 2019	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027
TOTALE ENTRATE (RICAVI)	1.721.431,74	1.721.431,74	1.721.431,74	1.721.431,74	1.721.431,74	1.721.431,74	1.721.431,74	1.721.431,74	1.721.431,74	1.721.431,74
USCITE PER COSTI OPERATIVI	1.648.208,26	1.648.208,26	1.648.208,26	1.648.208,26	1.648.208,26	1.648.208,26	1.648.208,26	1.648.208,26	1.648.208,26	1.648.208,26
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso)	357.305,33									
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	5.634,00	16.902,00	11.268,00	33.804,00	5.634,00	11.268,00	11.268,00	11.268,00	5.634,00
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	357.305,33	5.634,00	16.902,00	11.268,00	33.804,00	5.634,00	11.268,00	11.268,00	11.268,00	5.634,00
TOTALE USCITE	2.005.513,59	1.653.842,26	1.665.110,26	1.659.476,26	1.682.012,26	1.653.842,26	1.659.476,26	1.659.476,26	1.659.476,26	1.653.842,26
FLUSSO DI CASSA NETTO	-284.081,85	67.589,48	56.321,48	61.955,48	39.419,48	67.589,48	61.955,48	61.955,48	61.955,48	67.589,48
Fattore di sconto 1/ (1+i)^t		0,952380952381	0,9070294785	0,863837598531476	0,822702475	0,783526166	0,7462153966	0,71068133	0,676839362	0,644608916
VA		64.370,93	51.085,24	53.519,47	32.430,50	52.958,13	46.232,13	44.030,60	41.933,91	43.568,78
VAN	146.047,86									

Per l'attualizzazione dei flussi finanziari di ogni periodo (al lordo sia degli oneri finanziari, sia delle imposte) e per il calcolo del valore attuale netto finanziario (VAN) è stato utilizzato un tasso di sconto pari al 5%. Il VAN risulta positivo per cui ricavi attualizzati consentono un margine sui costi attualizzati.