

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI N. 4 RESIDENZE SANITARIE ASSISTENZIALI NELL'AREA LUCCA DI CUI N. 3 NELLA ZONA DISTRETTO VALLE DEL SERCHIO E N. 1 NELLA ZONA DISTRETTO PIANA DI LUCCA

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. 3 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 con validità dal 01.01.2020 corrispondenti alle **rette suddivise in una quota di parte sanitaria e una di parte sociale:**

RSA				
Retta parte sanitaria				Retta parte sociale moduli residenziali escluso cure intermedie
Modulo base	Modulo cognitivo-comportamentale	Modulo Motorio	Modulo cure intermedie temporanee	
€ 53,32	€ 68,53	€ 66,25	€ 119,00	€ 53,50

Totale retta giornaliera modulo base	€ 106,82
Totale retta giornaliera modulo cognitivo comportamentale	€ 122,03
Totale retta giornaliera modulo motorio	€ 119,75
Totale retta giornaliera cure intermedie	€ 119,00

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. Relazioni Illustrative del Contesto – Zona Area Valle del Serchio e Zona Area Piana di Lucca) 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 "ROBERTO NOBILI" Via della Chiesa Loc. Magliano – Sillano Giuncugnano (Lucca) Zona Distretto Valle del Serchio

RSA	posti res. mod. base (X 365gg)	Retta giornaliera modulo base	(Modulo Motorio X 365gg)	Retta giornaliera modulo residenziale motorio	TOTALE annuale	di cui Ricavi parte sanitaria residenziale	di cui Ricavi parte sociale residenziale
1) Ricavi delle prestazioni RSA	15	€ 106,82	10	119,75	€ 1.021.927,00	€ 533.739,50	€ 488.187,50
Proventi per prestazioni sanitarie extra					€ 31.144,68		
Totale					€ 1.053.071,68		
TOTALE STIMA RICAVI (al netto dell' abbattimento del 2% sul totale)					€ 1.032.010,25		

RSA "Paoli Puccetti", Via Pascoli – Galliciano (Lucca) Zona Distretto Valle del Serchio

RSA	posti res. mod. base (X 365gg)	Retta giornaliera modulo base	(Cure intermedie X 365gg)	Retta giornaliera cure intermedie	TOTALE annuale	di cui Ricavi parte sanitaria residenziale	di cui Ricavi parte sociale residenziale
1) Ricavi delle prestazioni RSA	10	€ 106,82	10	119	€ 824.243,00	€ 628.968,00	€ 195.275,00
Totale					€ 824.243,00		
TOTALE STIMA RICAVI (al netto dell' abbattimento del 2% sul totale)					€ 807.758,14		

RSA "Carolina Pierotti", Via della Rocca – Coreglia Antelminelli (Lucca) Zona Distretto Valle del Serchio Struttura

RSA	posti res. mod. base (X 365gg)	Retta giornaliera modulo base	posti res. cognitivo comportamentale (X 365gg)	Retta giornaliera modulo cognitivo- comportamentale	TOTALE annuale	di cui Ricavi parte sanitaria residenziale	di cui Ricavi parte sociale residenziale
1) Ricavi delle prestazioni RSA	15	€ 106,82	14	122,03	€ 1.208.412,80	€ 642.115,30	€ 566.297,50
Proventi per prestazioni sanitarie extra					€ 5.954,80		
Totale					€ 1.214.367,60		
TOTALE STIMA RICAVI (al netto dell' abbattimento del 2% sul totale)					€ 1.190.080,25		

RSA "Il Sole", Via Giovanni Paolo Secondo nel Comune di Altopascio Zona Distretto Piana di Lucca

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	20	€ 106,82	€ 779.786,00	€ 389.236,00	€ 390.550,00
Totale			€ 779.786,00		

TOTALE STIMA RICAVI (al netto dell'abbattimento del 2% sul totale)	€ 764.190,28		
--	--------------	--	--

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 quattro strutture e della capacità ricettiva delle stesse

	RSA NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
TOTALE PREVISIONE COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 1.004.165,95	€ 783.655,59	€ 1.153.900,18	€ 734.876,61

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 (ultima modifica DGRToscana n. 1481 del 21.12.2018)

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 omnicomprendivo (salari stipendi, Oneri sociali, trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza e simili)

	RSA NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
1) Personale sanitario ed infermieristico	€ 506.521,09	€ 420.977,13	€ 610.082,39	€ 368.216,38

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 NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
1) Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci DI TIPO SANITARIO	€ 16.543,63	€ 13.234,90	€ 19.190,61	€ 13.234,90

D1A) COSTI EXTRA DELLE PRESTAZIONI SANITARIE

D1A.1) PERSONALE SANITARIO

In base a quanto indicato nelle schede tecniche "A" e "C" relative rispettivamente alla RSA Nobili di Magliano e RSA Pierotti di Coreglia viene richiesta una variazione percentuale di personale sanitario rispetto alla normativa regionale, in considerazione della localizzazione della RSA che risulta distante dai presidi ospedalieri aziendali e con una viabilità difficoltosa soprattutto nel periodo invernale, al fine di garantire un'assistenza agli ospiti che limiti al massimo il ricorso ai servizi sanitari, come di seguito indicata:

RSA NOBILI MAGLIANO:

- **Infermiere:** potenziamento dello standard relativo alla parte del personale sanitario con incremento orario settimanale del 95% rispettivamente sui due moduli rapportati agli standard minimi previsti dalla normativa al fine di garantire una copertura H24 della figura professionale.
- **Operatore sociosanitario:** depotenziamento dello standard relativo alla parte del personale sanitario con riduzione orario settimanale del 18% sui due moduli in considerazione della maggiore presenza infermieristica.

RSA PIEROTTI COREGLIA:

- **Infermiere:** potenziamento dello standard relativo alla parte del personale sanitario con incremento orario settimanale del 65% rispettivamente sui due moduli rapportati agli standard minimi previsti dalla normativa al fine di garantire una copertura H24 della figura professionale.
- **Operatore sociosanitario:** depotenziamento dello standard relativo alla parte del personale sanitario con riduzione orario settimanale del 17% sui due moduli in considerazione della maggiore presenza infermieristica

VALUTAZIONI COSTI EXTRA DI PERSONALE SANITARIO RISPETTO AGLI STANDARD

	RSA NOBILI	RSA PIEROTTI
1) Aumento costi per figura infermieristica	€ 98.744,10	€ 81.278,82
2) Riduzione costi per Operatore socio-sanitario	€ 67.599,42	€ 75.324,02
COSTO EXTRA	€ 31.144,68	€ 5.954,80

COSTO EXTRA abbattuto al 98%	€ 30.521,79	€ 5.835,70
------------------------------	-------------	------------

N.B. Il concorrente nel Piano Economico Finanziario dovrà dare separata evidenza di tali costi extra per i quali l'Azienda concedente riconoscerà un contributo sulla base dell'offerta formulata. In luogo di tale corrispettivo l'Azienda si riserva la possibilità, in sede di stipula contrattuale, di procedere alla riduzione del canone di concessione, in misura corrispondente al valore dei costi extra offerti, mediante la rideterminazione del canone stesso da corrispondere all'Azienda da parte del concessionario.

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 NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
a)Responsabile della struttura	€ 25.937,50	€ 20.750,00	€ 30.087,50	€ 20.750,00
c)Addetti all'assistenza di base della persona (1 operatore ogni 10 ospiti)	€ 62.500,00	€ 50.000,00	€ 72.500,00	€ 50.000,00
d)Animatore (1 ogni 40 ospiti)	€ 18.750,00	€ 15.000,00	€ 21.750,00	€ 15.000,00
e)Amministrativi (1 ogni 40 ospiti)	€ 11.250,00	€ 9.000,00	€ 13.050,00	€ 9.000,00
f) Parrucchiere e podologo	€ 7.500,00	€ 6.000,00	€ 8.700,00	€ 6.000,00

<i>g)Manutentore, giardiniere, spese per spazi esterni</i>	€ 12.000,00	€ 6.200,00	€ 750,00	€ 1.500,00
<i>h)Aggiornamento personale e oneri vari</i>	€ 2.500,00	€ 2.000,00	€ 2.900,00	€ 2.000,00
TOTALE	€ 140.437,50	€ 108.950,00	€ 149.737,50	€ 104.250,00

D2.2) MATERIALI NON SANITARI

	RSA NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
1) Materiale igienico sanitario (oltre a quello compreso nella quota sanitaria)	€ 7.348,95	€ 5.879,16	€ 8.524,78	€ 5.879,16

D3) COSTI DELLE PRESTAZIONI DI NATURA SOCIALE ALBERGHIERA

	RSA NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
1) Servizi				
<i>a)Lavanderia e Guardaroba (compresi personale e materiali)</i>	€ 25.000,00	€ 20.000,00	€ 29.000,00	€ 20.000,00
<i>b) Vitto (compreso il personale)</i>	€ 100.000,00	€ 80.000,00	€ 116.000,00	€ 80.000,00
<i>c) Pulizie (compreso il personale)</i>	€ 62.500,00	€ 50.000,00	€ 72.500,00	€ 50.000,00

e) Altre spese (Rifiuti speciali, derattizzazione, ecc)	€ 3.125,00	€ 2.500,00	€ 3.625,00	€ 2.500,00
Totale	€ 190.625,00	€ 152.500,00	€ 221.125,00	€ 152.500,00

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 NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
1) Utenze (compreso riscaldamento)	€ 72.000,00	€ 43.100,00	€ 66.100,00	€ 44.300,00

Relativamente al costo previsionale delle utenze si segnala quanto segue:

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

Tipologia di utenza	Stima del costo annuale
ENERGIA ELETTRICA	€ 17.000,00
ACQUA	€ 1.500,00
GAS	€ 52.000,00
SPESE TELEFONICHE	€ 1.500,00
TOT	€ 72.000,00

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

Tipologia di utenza	Stima del costo annuale
ENERGIA ELETTRICA	€ 11.300,00
ACQUA	€ 9.400,00
GAS	€ 20.900,00
SPESE TELEFONICHE	€ 1.500,00
TOT	€ 43.100,00

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

Tipologia di utenza	Stima del costo annuale
ENERGIA ELETTRICA	€ 19.000,00
ACQUA	€ 7.900,00
GAS/Gasolio	€ 37.700,00
SPESE TELEFONICHE	€ 1.500,00
TOT	€ 66.100,00

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

Tipologia di utenza	Stima del costo annuale
ENERGIA ELETTRICA	€ 17.000,00
ACQUA	€ 6.300,00
GAS METANO	€ 19.500,00
SPESE TELEFONICHE	€ 1.500,00
TOT	€ 44.300,00

D5) MANUTENZIONE ORDINARIA

Ai fini della presente analisi le spese per la manutenzione ordinaria sono stimate nei valori indicati nella tabella sottoriportata.

	RSA NOBILI mq 1755	RSA PUCETTI mq 1093	RSA PIEROTTI mq 1795	RSA IL SOLE mq 1167
1) Manutenzione ordinaria	€ 10.968,75	€ 5.465,00	€ 13.013,75	€ 8.169,00

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 NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
1) Spese di gestione (L.626/94, HCCP, consulenze)	€ 5.625,00	€ 4.500,00	€ 6.525,00	€ 4.500,00
2) Spese varie (assicurazioni, trasporti, cancelleria, piccole attrezzature)	€ 6.562,50	€ 5.250,00	€ 7.612,50	€ 5.250,00
TOTALE	€ 12.187,50	€ 9.750,00	€ 14.137,50	€ 9.750,00

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 NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
1) Ammortamenti				
<i>a) Ammortamento lavori su immobili di terzi (inclusi lavori straordinari)</i>	€ 6.308,23	€ 6.159,58	€ 11.307,07	€ 15.804,02
<i>b) Ammortamento mobili (arredi) di terzi</i>	€ 2.703,53	€ 2.639,82	€ 4.845,89	€ 6.773,15
Totale	€ 9.011,75	€ 8.799,40	€ 16.152,95	€ 22.577,17

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 NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
1) Per godimento beni di terzi				

a) Canone di concessione	€ 8.000,00	€ 15.000,00	€ 30.000,00	€ 6.000,00
--------------------------	------------	-------------	-------------	------------

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

	RSA NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
DIFFERENZA	€ 27.844,30	€ 24.102,55	€ 36.180,07	€ 29.313,67

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

ROS (return on sales): Risultato operativo / Ricavi (Valore della produzione) = 2,70% RSA "Nobili"; 2,98% RSA "Puccetti"; 3,04% RSA "Pierotti"; 3,84% RSA "Il Sole".

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 NOBILI		RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
--	------------	--	--------------	-------------

		RSA PUCETTI		
a)Oneri finanziari e interessi passivi	€ 4.505,88	€ 4.399,70	€ 8.076,48	€ 11.288,58

G) PREVISIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO ANTE IMPOSTE

	RSA NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
Risultato d'esercizio ante imposte	€ 23.338,43	€ 19.702,85	€ 28.103,59	€ 18.025,09

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 NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
Imposte	€ 8.168,45	€ 6.896,00	€ 9.836,26	€ 6.308,78

I) PREVISIONE DEL RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO

	RSA NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
1) Risultato netto d'esercizio	€ 15.169,98	€ 12.806,85	€ 18.267,34	€ 11.716,31

Indice di redditività totale netta dei ricavi: Risultato netto d'esercizio / Ricavi (Valore della produzione) = 1,47% RSA "Nobili"; 1,59% RSA "Pucetti"; 1,53% RSA "Pierotti"; 1,53% RSA "Il Sole".

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 NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi	€ 44.733,33	€ 59.257,14	€ 98.761,90	€ 171.776,84
Onorari	€ 3.660,00	€ 6.100,00	€ 10.980,00	€ 24.400,00

Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 2.236,67	€ 2.962,86	€ 4.938,10	€ 8.588,84
Totale onnicomprensivo di oneri fiscali	€ 50.630,00	€ 68.320,00	€ 114.680,00	€ 204.765,67

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); tale importo per le strutture con numero di posti residenziali inferiori a 40 è stato ridotto proporzionalmente in base al numero di posti residenziali.

STIMA DELLE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU IMMOBILI DI TERZI	IMPUTAZIONE DELLA SPESA DAL 2° AL 10° ANNO ANNI DAL 2020 AL 2029			
	RSA NOBILI mq 1755	RSA PUCETTI mq 1093	RSA PIEROTTI mq 1795	RSA IL SOLE mq 1167
Spese di manutenzione straordinaria su immobili di terzi (lavori + investimenti per adeguamento di arredi e attrezzature). Totale onnicomprensivo di oneri fiscali	€ 39.487,50	€ 19.674,00	€ 46.849,50	€ 21.006,00
TOTALE INVESTIMENTI SU IMMOBILI DI TERZI	€ 90.117,50	€ 87.994,00	€ 161.529,50	€ 225.771,67

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 NOBILI	RSA PUCETTI	RSA PIEROTTI	RSA IL SOLE
Quota di ammortamento annuale	€ 9.011,75	€ 8.799,40	€ 16.152,95	€ 22.577,17

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 previsionale.

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 NOBILI

	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029
TOTALE ENTRATE (RICAVI)	1.032.010,25	1.032.010,25	1.032.010,25	1.032.010,25	1.032.010,25	1.032.010,25	1.032.010,25	1.032.010,25	1.032.010,25	1.032.010,25
USCITE PER COSTI OPERATIVI	1.007.828,52	1.007.828,52	1.007.828,52	1.007.828,52	1.007.828,52	1.007.828,52	1.007.828,52	1.007.828,52	1.007.828,52	1.007.828,52
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso)	50.630,00									
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	1.974,38	5.923,13	3.948,75	11.846,25	1.974,38	3.948,75	3.948,75	3.948,75	1.974,38
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	50.630,00	1.974,38	5.923,13	3.948,75	11.846,25	1.974,38	3.948,75	3.948,75	3.948,75	1.974,38
TOTALE USCITE	1.058.458,52	1.009.802,90	1.013.751,65	1.011.777,27	1.019.674,77	1.009.802,90	1.011.777,27	1.011.777,27	1.011.777,27	1.009.802,90
FLUSSO DI CASSA NETTO	-26.448,27	22.207,35	18.258,60	20.232,98	12.335,48	22.207,35	20.232,98	20.232,98	20.232,98	22.207,35
Fattore di sconto 1/(1+i)^t		0,9523809524	0,9070294785	0,8638375985	0,8227024748	0,7835261665	0,7462153966	0,7106813301	0,676839362	0,6446089162
VA		21.149,86	16.561,09	17.478,01	10.148,43	17.400,04	15.098,16	14.379,20	13.694,47	14.315,06
VAN	113.776,04									

TABELLA ANALISI FINANZIARIA RSA PUCETTI

	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029
TOTALE ENTRATE (RICAVI)	807.758,14	807.758,14	807.758,14	807.758,14	807.758,14	807.758,14	807.758,14	807.758,14	807.758,14	807.758,14
USCITE PER COSTI OPERATIVI	786.151,89	786.151,89	786.151,89	786.151,89	786.151,89	786.151,89	786.151,89	786.151,89	786.151,89	786.151,89
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso)	68.320,00									
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	983,70	2.951,10	1.967,40	5.902,20	983,70	1.967,40	1.967,40	1.967,40	983,70
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	68.320,00	983,70	2.951,10	1.967,40	5.902,20	983,70	1.967,40	1.967,40	1.967,40	983,70
TOTALE USCITE	854.471,89	787.135,59	789.102,99	788.119,29	792.054,09	787.135,59	788.119,29	788.119,29	788.119,29	787.135,59
FLUSSO DI CASSA NETTO	-46.713,75	20.622,55	18.655,15	19.638,85	15.704,05	20.622,55	19.638,85	19.638,85	19.638,85	20.622,55
Fattore di sconto 1/(1+i) ^t		0,9523809524	0,9070294785	0,8638375985	0,8227024748	0,7835261665	0,7462153966	0,7106813301	0,676839362	0,6446089162
VA		19.640,53	16.920,77	16.964,78	12.919,76	16.158,31	14.654,81	13.956,97	13.292,35	13.293,48
VAN	91.088,01									

TABELLA ANALISI FINANZIARIA RSA Pierotti

	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029
TOTALE ENTRATE (RICAVI)	1.190.080,25	1.190.080,25	1.190.080,25	1.190.080,25	1.190.080,25	1.190.080,25	1.190.080,25	1.190.080,25	1.190.080,25	1.190.080,25
USCITE PER COSTI OPERATIVI	1.155.659,96	1.155.659,96	1.155.659,96	1.155.659,96	1.155.659,96	1.155.659,96	1.155.659,96	1.155.659,96	1.155.659,96	1.155.659,96
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso)	114.680,00									
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	2.342,48	7.027,43	4.684,95	14.054,85	2.342,48	4.684,95	4.684,95	4.684,95	2.342,48
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	114.680,00	2.342,48	7.027,43	4.684,95	14.054,85	2.342,48	4.684,95	4.684,95	4.684,95	2.342,48
TOTALE USCITE	1.270.339,96	1.158.002,44	1.162.687,39	1.160.344,91	1.169.714,81	1.158.002,44	1.160.344,91	1.160.344,91	1.160.344,91	1.158.002,44
FLUSSO DI CASSA NETTO	-80.259,71	32.077,81	27.392,86	29.735,34	20.365,44	32.077,81	29.735,34	29.735,34	29.735,34	32.077,81
Fattore di sconto 1/(1+i)^t		0,9523809524	0,9070294785	0,8638375985	0,8227024748	0,7835261665	0,7462153966	0,7106813301	0,676839362	0,6446089162
VA		30.550,30	24.846,13	25.686,50	16.754,69	25.133,80	22.188,97	21.132,35	20.126,05	20.677,64
VAN	126.836,71									

TABELLA ANALISI FINANZIARIA RSA IL SOLE

	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029
TOTALE ENTRATE (RICAVI)	764.190,28	764.190,28	764.190,28	764.190,28	764.190,28	764.190,28	764.190,28	764.190,28	764.190,28	764.190,28
USCITE PER COSTI OPERATIVI	729.896,80	729.896,80	729.896,80	729.896,80	729.896,80	729.896,80	729.896,80	729.896,80	729.896,80	729.896,80
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso)	204.765,67									
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	1.050,30	3.150,90	2.100,60	6.301,80	1.050,30	2.100,60	2.100,60	2.100,60	1.050,30
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	204.765,67	1.050,30	3.150,90	2.100,60	6.301,80	1.050,30	2.100,60	2.100,60	2.100,60	1.050,30
TOTALE USCITE	934.662,48	730.947,10	733.047,70	731.997,40	736.198,60	730.947,10	731.997,40	731.997,40	731.997,40	730.947,10
FLUSSO DI CASSA NETTO	-170.472,20	33.243,18	31.142,58	32.192,88	27.991,68	33.243,18	32.192,88	32.192,88	32.192,88	33.243,18
Fattore di sconto 1/(1+i) ^t		0,9523809524	0,9070294785	0,8638375985	0,8227024748	0,7835261665	0,7462153966	0,7106813301	0,676839362	0,6446089162
VA		31.660,17	28.247,23	27.809,42	23.028,82	26.046,90	24.022,82	22.878,88	21.789,41	21.428,85
VAN	56.440,28									

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.