

# **PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI N. 3 RESIDENZE SANITARIE ASSISTENZIALI NELL'AREA LUNIGIANA**

## **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. 20 anni per tutte e tre le RSA riunite in unico lotto. 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 per NON autosufficienti	Retta parte sociale moduli residenziali per NON autosufficienti	Retta parte sociale per autosufficienti

Modulo base	Stati vegetativi		
€ 53,32	€ 65,72	€ 53,50	€ 50,00

Totale retta giornaliera modulo base	€ 106,82
Totale retta giornaliera modulo Stati vegetativi	€ 119,22
Totale retta giornaliera per autosufficienti	€ 50,00

## 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 Lunigiana) 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 "FIVIZZANO" Via Salita San Francesco – Fivizzano (Ms)**

RSA	posti res. mod. base ( X 365gg)	Retta giornaliera modulo base	posti res. pazienti autosufficienti ( X 365gg	Retta giornaliera per pazienti autosufficienti	TOTALE annuale	di cui Ricavi parte sanitaria residenziale	di cui Ricavi parte sociale residenziale
1) Ricavi delle prestazioni RSA	21	€ 106,82	7	€ 50,00	€ 946.525,30	€ 408.697,80	€ 537.827,50
<b>Totale</b>					<b>€ 946.525,30</b>		
<b>TOTALE STIMA RICAVI (al netto dell' abbattimento del 2% sul totale)</b>					<b>€ 927.594,79</b>		

**RSA "Pontremoli", Via Nazionale-Via Porta Parma – Pontremoli (Ms)**

<b>RSA</b>	posti res. mod. base ( X 365gg)	Retta giornaliera modulo base	posti res. mod Stati vegetativi ( X 365gg)	Retta giornaliera mod. stati vegetativi	TOTALE annuale	di cui Ricavi parte sanitaria residenziale	di cui Ricavi parte sociale residenziale
1) Ricavi delle prestazioni RSA	24	€ 106,82	8	€ 119,22	€ 1.283.865,60	€ 658.985,60	€ 624.880,00
<b>Totale</b>					<b>€ 824.243,00</b>		
<b>TOTALE STIMA RICAVI (al netto dell' abbattimento del 2% sul totale)</b>					<b>€ 1.258.188,29</b>		

### RSA "Nuovi Orizzonti", Via Grottò, 4 - Bagnone (Ms)

<b>RSA</b>	posti res. mod. base ( X 365gg)	Retta giornaliera modulo base	TOTALE annuale	di cui Ricavi parte sanitaria residenziale	di cui Ricavi parte sociale residenziale
1) Ricavi delle prestazioni RSA	32	€ 106,82	€ 1.247.657,60	€ 622.777,60	€ 624.880,00
<b>Totale</b>			<b>€ 1.247.657,60</b>		
<b>TOTALE STIMA RICAVI (al netto dell' abbattimento del 2% sul totale)</b>			<b>€ 1.222.704,45</b>		

## 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 FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
TOTALE PREVISIONE COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 874.943,01	€ 1.222.958,10	€ 1.181.977,68

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

	RSA FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
1) Personale sanitario ed infermieristico	€ 386.627,20	€ 624.630,05	€ 589.146,21

### **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 FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
1) Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci DI TIPO SANITARIO	€ 13.896,65	€ 21.175,84	€ 21.175,84

### **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". Circa la RSA Pontremoli viene richiesto come indicato nella scheda B un incremento almeno del 180% rispetto ai costi previsti dagli standard per l'attività di animazione.

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

	RSA FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
<i>a)Responsabile della struttura</i>	€ 29.050,00	€ 33.200,00	€ 33.200,00
<i>c)Addetti all'assistenza di base della persona (1 operatore ogni 10 ospiti)</i>	€ 57.750,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00
<i>d)Animatore (1 ogni 40 ospiti)</i>	€ 21.000,00	€ 67.200,00	€ 24.000,00
<i>e)Amministrativi (1 ogni 40 ospiti)</i>	€ 12.600,00	€ 14.400,00	€ 14.400,00
<i>f) Parrucchiere e podologo</i>	€ 6.300,00	€ 9.600,00	€ 9.600,00
<i>g)Manutentore, giardiniere, spese per spazi esterni</i>	€ 8.910,00	€ 0	€ 4.125,00
<i>h)Aggiornamento personale e oneri vari</i>	€ 2.800,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 138.410,00</b>	<b>€ 207.600,00</b>	<b>€ 168.525,00</b>

## D2.2) MATERIALI NON SANITARI

	RSA FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
--	---------------	----------------	-----------------------------



1) Materiale igienico sanitario (oltre a quello compreso nella quota sanitaria)	€ 8.230,82	€ 9.406,66	€ 9.406,66
---	------------	------------	------------

### D3) COSTI DELLE PRESTAZIONI DI NATURA SOCIALE ALBERGHIERA

	RSA FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
1) Servizi			
<i>a) Lavanderia e Guardaroba (compresi personale e materiali)</i>	€ 28.000,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00
<i>b) Vitto (compreso il personale)</i>	€ 112.000,00	€ 128.000,00	€ 128.000,00
<i>c) Pulizie (compreso il personale)</i>	€ 70.000,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00
<i>e) Altre spese (Rifiuti speciali, derattizzazione, ecc)</i>	€ 3.500,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 213.500,00</b>	<b>€ 244.000,00</b>	<b>€ 244.000,00</b>

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 FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
1) Utenze (compreso riscaldamento)	€ 47.860,00	€ 41.760,00	€ 47.250,00

Relativamente al costo previsionale delle utenze si segnala quanto segue:

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

Tipologia di utenza	Stima del costo annuale
ENERGIA ELETTRICA	€ 17.080,00
ACQUA	€ 3.660,00
GAS metano	€ 25.620,00
SPESE TELEFONICHE	€ 1.500,00
TOT	<b>€ 47.860,00</b>

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

Tipologia di utenza	Stima del costo annuale
ENERGIA ELETTRICA	€ 13.420,00
ACQUA	€ 2.440,00
GAS metano	€ 24.400,00
SPESE TELEFONICHE	€ 1.500,00
TOT	<b>€ 41.760,00</b>

- **Per RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE** la stima del costo annuale delle utenze risulta così scomposto:

Tipologia di utenza	Stima del costo annuale
ENERGIA ELETTRICA	€ 18.300,00
ACQUA	€ 3.050,00
GAS metano	€ 24.400,00
SPESE TELEFONICHE	€ 1.500,00
TOT	<b>€ 47.250,00</b>

**Per la RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE**, come indicato nella scheda tecnica C punto 7 una parte della struttura principale è ad uso della Casa della Salute. I costi delle utenze dell'intero edificio principale sono indistinti in quanto riferiti ad impianti centralizzati. Il Concessionario dovrà assumere la responsabilità di tutti i sistemi di approvvigionamento delle utenze. I costi a carico del Committente per la parte riferita alla gestione della Casa della Salute, saranno volturati dal Concessionario al Committente. La stima annua di tali utenze é pari ad € 2.400,00

#### **D5) MANUTENZIONE ORDINARIA**

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

	RSA FIVIZZANO mq 1353	RSA PONTREMOLI mq 1040	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE mq 2362
1) Manutenzione ordinaria	€ 9.471,00	€ 8.320,00	€ 18.896,00

#### **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 FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
1) Spese di gestione (L.626/94, HCCP, consulenze)	€ 6.300,00	€ 7.200,00	€ 7.200,00
2) Spese varie (assicurazioni, trasporti, cancelleria, piccole attrezzature)	€ 7.350,00	€ 8.400,00	€ 8.400,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 13.650,00</b>	<b>€ 15.600,00</b>	<b>€ 15.600,00</b>

#### 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 FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
1) Ammortamenti			
a) Ammortamento lavori su immobili di terzi (inclusi lavori straordinari)	€ 30.238,14	€ 10.825,89	€ 5.584,59

<i>b) Ammortamento mobili (arredi) di terzi</i>	€ 12.959,20	€ 4.639,67	€ 2.393,39
<b>Totale</b>	<b>€ 43.197,34</b>	<b>€ 15.465,56</b>	<b>€ 7.977,98</b>

#### **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.

	<b>RSA FIVIZZANO</b>	<b>RSA PONTREMOLI</b>	<b>RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE</b>
1) Per godimento beni di terzi			
<i>a) Canone di concessione</i>	€ 100,00	€ 35.000,00	€ 60.000,00

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

	RSA FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
DIFFERENZA	€ 52.651,79	€ 35.230,18	€ 40.726,76

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

ROS (return on sales): Risultato operativo / Ricavi (Valore della produzione) = 5,68% RSA "Fivizzano"; 2,80% RSA "Pontremoli"; 3,33% RSA "Nuovi Orizzonti Bagnone".

## 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 sostenibilità finanziaria : D.S.C.R. (Debt Service Cover Ratio) ed eventuale L.L.C.R. (Loan Life Cover Ratio) etc.

	RSA FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
<i>a)Oneri finanziari e interessi passivi</i>	€ 43.197,34	€ 15.465,56	€ 7.977,98

### G) PREVISIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO ANTE IMPOSTE

	RSA FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
Risultato d'esercizio ante imposte	€ 9.454,45	€ 19.764,62	€ 32.748,78

### 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 FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
Imposte	€ 3.309,06	€ 6.917,62	€ 11.462,07

### I) PREVISIONE DEL RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO

	RSA FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
1) Risultato netto d'esercizio	€ 6.145,39		

		€ 12.847,01	€ 21.286,71
--	--	-------------	-------------

Indice di redditività totale netta dei ricavi: Risultato netto d'esercizio / Ricavi (Valore della produzione) = 0,66% RSA "Fivizzano"; 1,02% RSA "Pontremoli"; 1,74% RSA "Nuovi Orizzonti Bagnone".

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 FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi	€ 563.156,00	€ 92.190,48	€ 15.190,48
Arredi	€ 127.453,40	€ 132.199,20	
Onorari	€ 73.200,00	€ 17.080,00	€ 0,00



Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 28.157,80	€ 4.609,52	€ 759,52
<b>Totale onnicomprensivo di oneri fiscali</b>	<b>€ 791.967,20</b>	<b>€ 246.079,20</b>	<b>€ 15.950,00</b>

## 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 19 (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 SPE- SA DAL 2° AL 20° ANNO ANNI DAL 2020 AL 2039		
	RSA FIVIZZANO mq 1353	RSA PONTREMOLI mq 1040	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE mq 2362
Spese di manutenzione straordinaria su immobili di terzi (lavori + investimenti per adeguamento di arredi e attrezzature). Totale onnicomprensivo di oneri fiscali	€ 71.979,60	€ 63.232,00	€ 143.609,60

<b>TOTALE INVESTIMENTI SU IMMOBILI DI TERZI</b>	<b>€ 863.946,80</b>	<b>€ 309.311,20</b>	<b>€ 159.559,60</b>
---	---------------------	---------------------	---------------------

## 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 20 ANNUALITA'	PER 20 ANNUALITA'	PER 20 ANNUALITA'
	RSA FIVIZZANO	RSA PONTREMOLI	RSA NUOVI ORIZZONTI BAGNONE
Quota di ammortamento annuale	€ 43.197,34	€ 15.465,56	€ 7.977,98

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.

% attribuzione	ANNI
2,50%	2°ANNO
7,50%	3°ANNO
5,00%	4°ANNO
5,00%	5°ANNO
2,50%	6°ANNO
5,00%	7°ANNO
5,00%	8°ANNO
7,50%	9°ANNO
5,00%	10°ANNO
5,00%	11° ANNO
5,00%	12° ANNO
5,00%	13° ANNO
5,00%	14° ANNO
7,50%	15° ANNO
5,00%	16° ANNO
5,00%	17° ANNO
7,50%	18° ANNO
5,00%	19° ANNO
5,00%	20° ANNO

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

## TABELLA ANALISI FINANZIARIA

## RSA FIVIZZANO - Scheda A

	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029	ANNO 2030	ANNO 2031	ANNO 2032	ANNO 2033	ANNO 2034	ANNO 2035	ANNO 2036	ANNO 2037	ANNO 2038	ANNO 2039
<b>TOTALE ENTRATE (RICAVI)</b>	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79	927.594,79
USCITE PER COSTI OPERATIVI	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06	878.252,06
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso)	791.967,20																			
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	1.799,49	5.398,47	3.598,98	3.598,98	1.799,49	3.598,98	3.598,98	5.398,47	3.598,98	3.598,98	3.598,98	3.598,98	3.598,98	5.398,47	3.598,98	3.598,98	5.398,47	3.598,98	3.598,98
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	791.967,20	1.799,49	5.398,47	3.598,98	3.598,98	1.799,49	3.598,98	3.598,98	5.398,47	3.598,98	3.598,98	3.598,98	3.598,98	3.598,98	5.398,47	3.598,98	3.598,98	5.398,47	3.598,98	3.598,98
<b>TOTALE USCITE</b>	1.670.219,26	880.051,55	883.650,53	881.851,04	881.851,04	880.051,55	881.851,04	881.851,04	883.650,53	881.851,04	881.851,04	881.851,04	881.851,04	881.851,04	883.650,53	881.851,04	881.851,04	883.650,53	881.851,04	881.851,04
<b>FLUSSO DI CASSA NETTO</b>	-742.624,47	47.543,24	43.944,26	45.743,75	45.743,75	47.543,24	45.743,75	45.743,75	43.944,26	45.743,75	45.743,75	45.743,75	45.743,75	45.743,75	43.944,26	45.743,75	45.743,75	43.944,26	45.743,75	45.743,75
Fattore di sconto 1/(1+i) <sup>t</sup>		0,9523809524	0,9070294785	0,8638375985	0,8227024748	0,7835261665	0,7462153966	0,7106813301	0,676839362	0,6446089162	0,6139132535	0,5846792891	0,5568374182	0,530321351	0,505067953	0,481017098	0,458111522	0,4362966876	0,415520655	0,395733957
VA		45.279,28	39.858,74	39.515,17	37.633,50	37.251,37	34.134,69	32.509,23	29.743,20	29.486,83	28.082,69	26.745,42	25.471,83	24.258,89	22.194,84	22.003,53	20.955,74	19.172,74	19.007,47	18.102,36
VAN	-191.216,96																			

## TABELLA ANALISI FINANZIARIA

## RSA PONTREMOLI - Scheda B

	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029	ANNO 2030	ANNO 2031	ANNO 2032	ANNO 2033	ANNO 2034	ANNO 2035	ANNO 2036	ANNO 2037	ANNO 2038	ANNO 2039
<b>TOTALE ENTRATE (RICAVI)</b>	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29	1.258.188,29
USCITE PER COSTI OPERATIVI	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72	1.229.875,72
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso)	246.079,20																			
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	1.580,80	4.742,40	3.161,60	3.161,60	1.580,80	3.161,60	3.161,60	4.742,40	3.161,60	3.161,60	3.161,60	3.161,60	3.161,60	4.742,40	3.161,60	3.161,60	4.742,40	3.161,60	3.161,60
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	246.079,20	1.580,80	4.742,40	3.161,60	3.161,60	1.580,80	3.161,60	3.161,60	4.742,40	3.161,60	3.161,60	3.161,60	3.161,60	3.161,60	4.742,40	3.161,60	3.161,60	4.742,40	3.161,60	3.161,60
<b>TOTALE USCITE</b>	1.475.954,92	1.231.456,52	1.234.618,12	1.233.037,32	1.233.037,32	1.231.456,52	1.233.037,32	1.233.037,32	1.234.618,12	1.233.037,32	1.233.037,32	1.233.037,32	1.233.037,32	1.233.037,32	1.234.618,12	1.233.037,32	1.233.037,32	1.234.618,12	1.233.037,32	1.233.037,32
<b>FLUSSO DI CASSA NETTO</b>	-217.766,63	26.731,77	23.570,17	25.150,97	25.150,97	26.731,77	25.150,97	25.150,97	23.570,17	25.150,97	25.150,97	25.150,97	25.150,97	25.150,97	23.570,17	25.150,97	25.150,97	23.570,17	25.150,97	25.150,97
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	0,6139132535	0,5846792891	0,5568374182	0,5303213506	0,505067953	0,4810170981	0,458111522	0,436296688	0,4155206549	0,395733957
VA		25.458,82	21.378,84	21.726,35	20.691,76	20.945,04	18.768,04	17.874,32	15.953,22	16.212,54	15.440,51	14.705,25	14.005,00	13.338,09	11.904,54	12.098,04	11.521,95	10.283,59	10.450,75	9.953,09
VAN	84.943,09																			

## TABELLA ANALISI FINANZIARIA

## RSA Nuovi Orizzonti Bagnone Scheda C

	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029	ANNO 2030	ANNO 2031	ANNO 2032	ANNO 2033	ANNO 2034	ANNO 2035	ANNO 2036	ANNO 2037	ANNO 2038	ANNO 2039
<b>TOTALE ENTRATE (RICAVI)</b>	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45	1.222.704,45
USCITE PER COSTI OPERATIVI	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76	1.193.439,76
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso)	15.950,00																			
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	3.590,24	10.770,72	7.180,48	7.180,48	3.590,24	7.180,48	7.180,48	10.770,72	7.180,48	7.180,48	7.180,48	7.180,48	7.180,48	10.770,72	7.180,48	7.180,48	10.770,72	7.180,48	7.180,48
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	15.950,00	3.590,24	10.770,72	7.180,48	7.180,48	3.590,24	7.180,48	7.180,48	10.770,72	7.180,48	7.180,48	7.180,48	7.180,48	7.180,48	10.770,72	7.180,48	7.180,48	10.770,72	7.180,48	7.180,48
<b>TOTALE USCITE</b>	1.209.389,76	1.197.030,00	1.204.210,48	1.200.620,24	1.200.620,24	1.197.030,00	1.200.620,24	1.200.620,24	1.204.210,48	1.200.620,24	1.200.620,24	1.200.620,24	1.200.620,24	1.200.620,24	1.204.210,48	1.200.620,24	1.200.620,24	1.204.210,48	1.200.620,24	1.200.620,24
<b>FLUSSO DI CASSA NETTO</b>	13.314,69	25.674,45	18.493,97	22.084,21	22.084,21	25.674,45	22.084,21	22.084,21	18.493,97	22.084,21	22.084,21	22.084,21	22.084,21	22.084,21	18.493,97	22.084,21	22.084,21	18.493,97	22.084,21	22.084,21
Fattore di sconto 1/(1+i) <sup>t</sup>		0,9523809524	0,9070294785	0,8638375985	0,8227024748	0,7835261665	0,7462153966	0,7106813301	0,676839362	0,6446089162	0,6139132535	0,5846792891	0,5568374182	0,5303213506	0,505067953	0,4810170981	0,458111522	0,4362966876	0,4155206549	0,395733957
VA		24.451,86	16.774,58	19.077,17	18.168,73	20.116,60	16.479,58	15.694,84	12.517,45	14.235,68	13.557,79	12.912,18	12.297,31	11.711,73	9.340,71	10.622,88	10.117,03	8.068,86	9.176,45	8.739,47
VAN	277.375,58																			

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 calcolato sulla sommatoria dei flussi di cassa delle tre strutture risulta essere positivo come riportato nella tabella sottostante pertanto i ricavi attualizzati consentono un margine sui costi attualizzati.

[illegible]