

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI N. 2 STRUTTURE PER SOGGETTI AFFETTI DA DISTURBO DA USO DI SOSTANZE E DA DISTURBI PSICHIATRICI CONCOMITANTI E DIPENDENZE COMPORTAMENTALI, N. 1 NELLA ZONA DISTRETTO PIANA DI LUCCA E N. 1 NELLA ZONA DISTRETTO VAL DI CECINA-VAL DI CORNIA

Lotto n. 1 - Villa Adelasia – CIG 8311401115

Lotto n. 2 – I Salci – CIG 8311437EC6

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. 2 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 due 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 di cui all'allegato 1 della Deliberazione di Giunta Regionale della Toscana n. 513/2019 si riportano le tariffe giornaliere per ogni persona inserita nei percorsi attivati nelle strutture ed indicati nelle schede tecniche:

Tipologia di percorso	Tariffa giornaliera a persona inserita nel percorso
2B - Percorso residenziale terapeutico riabilitativo	€ 80,00
3A - Percorso residenziale per persone con disturbo da uso di sostanze con patologie psichiatriche	€ 115,00
3C - Percorso residenziale centro osservazione diagnosi e orientamento (COD)	€ 105,00
4C - Percorso pedagogico riabilitativo residenziale	€ 62,00

B) ANALISI DELLA DOMANDA

L'analisi della domanda è essenziale ai fini della previsione dei costi e dei ricavi derivanti dagli incassi delle tariffe giornaliere per ogni persona inserita nei vari percorsi.

In via cautelativa, ai fini della presente analisi si ipotizza una copertura pari al 85% dei posti massimi disponibili, pertanto, rispetto all'ipotesi di piena occupazione, viene effettuato un abbattimento del 15% derivante da un ipotetico dato su base annuale, che tiene conto delle giornate di degenza e dei tassi di occupazione inseriti nelle schede tecniche delle due strutture.

C) PREVISIONE DEI RICAVI - VALORE DELLA PRODUZIONE

Sulla base dell'analisi della domanda e della misura della tariffa giornaliera determinata dalla Giunta della Regione Toscana per ogni persona inserita nei vari percorsi, 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 15%, come di seguito riportato, distinto per ogni singola struttura.

Villa Adelasia sita nel Comune di Lucca – Zona distretto Piana di Lucca – Lotto 1

	Posti massimi (X 365gg) – Percorso 3A	Tariffa giornaliera a persona inserita nel percorso 3A	TOTALE annuale
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni dei percorsi residenziali Area Dipendenze	12	€ 115,00	€ 503.700,00
TOTALE STIMA RICAVI (al netto dell' abbattimento del 15% sul totale)			€ 428.145,00

I Salci sito nel Comune di Rosignano M.mo (Li) – Zona distretto Valli Etrusche – Lotto 2

	Posti massimi (X 365gg) - Percorso 2B	Tariffa gior- naliera a per- sona inserita nel percorso 2B	Posti massimi (X 365gg) - Percorso 3C	Tariffa giornaliera a persona inserita nel percorso 3C	Posti massimi (X 365gg) - Percorso 4C	Tariffa giornaliera a per- sona inserita nel percorso 4C	TOTALE annuale
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni dei percorsi residenziali Area Dipendenze	8	€ 80,00	6	€ 105,00	4	€ 62,00	€ 554.070,00
TOTALE STIMA RICAVI (al netto dell' abbattimento del 15% sul totale)							€ 470.959,50

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 delle prestazioni richieste ed indicate nel capitolato e nelle Schede tecniche

	Villa Adelasia	I Salci
TOTALE PREVISIONE COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 394.410,22	€ 440.729,93

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 SOCIO-SANITARIE

La previsione è stata effettuata sulla base dell'incidenza delle singole prestazioni previste dalla DGRT n. 513/2019.

D1.1) PERSONALE

La stima del personale addetto alle prestazioni socio sanitarie fa riferimento agli standard di personale previsto dalla DGRT n. 513/2019. Il valore del PERSONALE ADDETTO ALLE PRESTAZIONI SOCIO SANITARIE è omnicomprensivo (salari stipendi, Oneri sociali, trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza e simili)

	Villa Adelasia	I Salci
a) Personale addetto alle prestazioni socio sanitarie	€ 293.383,73	€ 297.430,99
b) Aggiornamento personale e oneri vari	€ 1.000,00	€ 1.500,00
TOTALE	€ 294.383,73	€ 298.930,99

D1.2) MATERIALI SANITARI

La stima dei materiali sanitari è la seguente:

	Villa Adelasia	I Salci
1) Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci DI TIPO SANITARIO	€ 1.666,67	€ 2.500,00

D2) COSTI DELLE PRESTAZIONI RELATIVE ALL'ASSISTENZA ALBERGHIERA

	Villa Adelasia	I Salci
a)Fornitura biancheria e lavaggio – Guardaroba (compresi materiali)	€ 4.000,00	€ 6.000,00
b) Preparazione ed erogazione dei pasti -Fornitura di generi alimentari e beni per il consumo dei pasti (compreso il personale)	€ 26.788,57	€ 40.182,85
c) Pulizie ed interventi di sanificazione (compreso il personale)	€ 7.633,46	€ 8.391,15
d) Rifiuti speciali, derattizzazione	€ 1.500,00	€ 2.250,00
e) Servizi di manutenzione spazi esterni alla struttura Manutentore, giardiniere, spese per spazi esterni	€ 155,00	€ 1.000,00
Totale	€ 40.077,03	€ 57.824,00

D3) UTENZE

	Villa Adelasia	I Salci
1) Utenze (energia elettrica, acqua, gas metano, spese telefoniche)	€ 26.000,00	€ 27.000,00

D4) MANUTENZIONE ORDINARIA

Ai fini della presente analisi le spese per la manutenzione ordinaria sono stimate in 5 euro al mq come risulta nella tabella sottoriportata.

	Villa Adelasia mq 675	I Salci mq 742
1) Manutenzione ordinaria	€ 3.375,00	€ 3.710,00

D5) SPESE VARIE E DI GESTIONE

Vengono di seguito stimati i costi di gestione e le spese varie relative alle prestazioni complementari non ricomprese nei precedenti punti:

	Villa Adelasia	I Salci
1) Spese varie (assicurazioni, trasporti, cancelleria, piccole attrezzature, L.626/94, HCCP, consulenze)	€ 6.168,33	€ 9.252,50

D6) 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.

	Villa Adelasia	I Salci
1) Ammortamenti		
a) Ammortamento lavori su immobili di terzi (inclusi lavori straordinari)	€ 12.580,96	€ 24.088,71
b) Ammortamento mobili (arredi) di terzi	€ 5.391,84	€ 10.323,73
Totale	€ 17.972,80	€ 34.412,44

D7) 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.

	Villa Adelasia	I Salci
1) Per godimento beni di terzi		
a) Canone di concessione	€ 5.000,00	€ 100,00

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

	Villa Adelasia	I Salci
DIFFERENZA	€ 28.834,78	€ 30.229,57

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

ROS (return on sales): Risultato operativo / Ricavi (Valore della produzione) =6,73 Villa Adelasia.e 6,42 I Salci

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)

	Villa Adelasia	I Salci
a)Oneri finanziari e interessi passivi	€ 8.986,40	€ 17.206,22

G) PREVISIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO ANTE IMPOSTE

	Villa Adelasia	I Salci
Risultato d'esercizio ante imposte	€ 19.848,38	€ 13.023,35

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

	Villa Adelasia	I Salci
Imposte	€ 6.946,93	€ 4.558,17

I) PREVISIONE DEL RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO

	Villa Adelasia	I Salci
1) Risultato netto d'esercizio	€ 12.901,45	€ 8.465,18

Indice di redditività totale netta dei ricavi: Risultato netto d'esercizio / Ricavi (Valore della produzione) = 3,01 % Villa Adelasia e 1,80 % I Salci.

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 alla scheda tecnica, 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.

INVESTIMENTI INIZIALI

QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI SU IMMOBILI DI TERZI	Da completarsi nel corso del 1° ANNO	Da completarsi nel corso del 1° ANNO
	Villa Adelasia	I Salci
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi	€ 142.217,14	€ 276.533,33
Arredi		€ 20.000,00
Onorari	€ 6.100,00	€ 6.100,00
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 7.110,86	€ 14.779,05
Totale onnicomprensivo di oneri fiscali	€ 155.428,00	€ 317.412,38

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 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	IMPUTAZIONE DELLA SPESA DAL
-----------------------------	--

MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU IMMOBILI DI TERZI	IMPUTAZIONE DELLA SPESA DAL 2° AL 10° ANNO ANNI DAL 2021 AL 2030	2° AL 10° ANNO ANNI DAL 2021 AL 2030
	Villa Adelasia mq 675	I Salci mq 742
Spese di manutenzione straordinaria su immobili di terzi (lavori + investimenti per adeguamento di arredi e attrezzature). Totale omnicomprensivo di oneri fiscali	€ 24.300,00	€ 26.712,00
TOTALE INVESTIMENTI SU IMMOBILI DI TERZI	€ 179.728,00	€ 344.124,38

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
	Villa Adelasia	I Salci
Quota di ammortamento annuale	€ 17.972,80	€ 34.412,44

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 tariffe giornaliere per ogni persona inserita nei vari percorsi e coincidono con i ricavi - valore della produzione calcolati operando un abbattimento del 15% 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 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 due strutture.

TABELLA ANALISI FINANZIARIA					Centro presidenziale per persone con disturbo da uso di sostanze con patologie psichiatriche - Villa Adelasia - Zona Distretto Piana di Lucca					
	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029	ANNO 2030
TOTALE ENTRATE (RICAVI)	428.145,00	428.145,00	428.145,00	428.145,00	428.145,00	428.145,00	428.145,00	428.145,00	428.145,00	428.145,00
USCITE PER COSTI OPERATIVI	397.270,75	397.270,75	397.270,75	397.270,75	397.270,75	397.270,75	397.270,75	397.270,75	397.270,75	397.270,75
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	155.428,00									
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	1.215,00	3.645,00	2.430,00	7.290,00	1.215,00	2.430,00	2.430,00	2.430,00	1215
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	155.428,00	1.215,00	3.645,00	2.430,00	7.290,00	1.215,00	2.430,00	2.430,00	2.430,00	1.215,00
TOTALE USCITE	552.698,75	398.485,75	400.915,75	399.700,75	404.560,75	398.485,75	399.700,75	399.700,75	399.700,75	398.485,75
FLUSSO DI CASSA NETTO	-124.553,75	29.659,25	27.229,25	28.444,25	23.584,25	29.659,25	28.444,25	28.444,25	28.444,25	29.659,25
Fattore di sconto 1/(1+i)^t		0,952380952	0,907029478	0,863837599	0,82270247	0,78352617	0,746215397	0,71068133	0,67683936	0,64460892
VA		28.246,90	24.697,73	24.571,21	19.402,82	23.238,80	21.225,53	20.214,79	19.252,19	19.118,61
VAN	75.414,82									

TABELLA ANALISI FINANZIARIA					Centro residenziale per dipendenti da sostanze - I Salci di Rosignano (LI)					
	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029	ANNO 2030
TOTALE ENTRATE (RICAVI)	470.959,50	470.959,50	470.959,50	470.959,50	470.959,50	470.959,50	470.959,50	470.959,50	470.959,50	470.959,50
USCITE PER COSTI OPERATIVI	428.081,88	428.081,88	428.081,88	428.081,88	428.081,88	428.081,88	428.081,88	428.081,88	428.081,88	428.081,88
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso)	317.412,38									
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	1.335,60	4.006,80	2.671,20	8.013,60	1.335,60	2.671,20	2.671,20	2.671,20	1.335,60
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	317.412,38	1.335,60	4.006,80	2.671,20	8.013,60	1.335,60	2.671,20	2.671,20	2.671,20	1.335,60
TOTALE USCITE	745.494,26	429.417,48	432.088,68	430.753,08	436.095,48	429.417,48	430.753,08	430.753,08	430.753,08	429.417,48
FLUSSO DI CASSA NETTO	-274.534,76	41.542,02	38.870,82	40.206,42	34.864,02	41.542,02	40.206,42	40.206,42	40.206,42	41.542,02
Fattore di sconto 1/(1+i)^t		0,952380952	0,907029478	0,863837599	0,82270247	0,78352617	0,746215397	0,71068133	0,67683936	0,64460892
VA		39.563,83	35.256,98	34.731,82	28.682,71	32.549,26	30.002,65	28.573,95	27.213,29	26.778,35
VAN	8.818,06									

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.