

**PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE IN LOTTI
DEL SERVIZIO RESIDENZIALE E SEMIRESIDENZIALE DA SVOLGERSI
PRESSO LE RESIDENZE SANITARIE ASSISTENZIALI “SAN FRANCESCO” SITA
PRESSO IL COMUNE DI ASCIANO (SI) E “NILDE IOTTI” SITA PRESSO IL
COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA (SI) CIG 83552889C5**

**RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA PREVISIONALE
relativa alla RSA “San Francesco” situata nel Comune di Asciano**

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. 15 anni). 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 sulla struttura.

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 e delle disposizioni della Zona-Distretto 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	Retta parte sanitaria	Retta parte sociale
Modulo base	Moduli specialistici (non presenti)			
53,32	-----	€ 49,00	€ 31,99	€ 25,00
Totale retta giornaliera modulo base		€ 102,32		
Totale retta giornaliera moduli spec.		-----		
Totale retta giornaliera centro diurno		€ 56,99		

***Si precisa che, all'interno della struttura, sono presenti n. 10 posti letto per anziani autosufficienti (RA). In relazione a questi ultimi non è previsto il riconoscimento della retta di parte sanitaria ma esclusivamente quello di parte sociale attualmente pari ad euro 40,00 giornalieri. Tale dato è utilizzato ai fini della determinazione degli importi indicati nelle sezioni che seguono.**

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 – Area Senese) 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 si prevede 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 anche di casi di ospedalizzazione. Per completezza di informazione si riportano i tassi di occupazione della struttura negli ultimi tre anni:

RSA

Anni	Tasso di occupazione medio annuale
2017	90,90
2018	91,60
2019	93,30

RA

Anni	Tasso di occupazione medio annuale
2017	62,60
2018	61,80
2019	51,70

CD

Anni	Tasso di occupazione medio annuale
2017	73,50
2018	87,20
2019	51,50

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 (quota nel caso specifico fissata dalla Zona-Distretto nella misura indicata al punto A), 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:

RSA "SAN FRANCESCO" – ASCIANO									
RSA	posti res. mod. base (X 365gg)	Retta gior- naliera mo- dulo base	posti res. RA (x 365gg)	Retta gior- naliera RA	posti massimi centro diurno (X 302gg)	Retta gior- naliera cen- tro diurno	TOTALE an- nuale	di cui Ricavi par- te sanitaria resi- denziale/ semire- sidenziale	di cui Ricavi parte sociale resi- denziale/semiresidenziale ed RA
1) Ricavi delle pre- stazioni RSA	26	€ 102,32					971.016,80 €	506.006,80 €	465.010,00 €
2) Ricavi delle pre- stazioni CENTRO DIURNO					2	€ 56,99	34.421,96 €	19.321,96 €	15.100,00 €
3) Ricavi delle pre- stazioni RA			10	40,00 €			146.000,00 €	-----	146.000,00 €
Totale							1.151.438,76 €	525.328,76 €	626.110,00 €
TOTALE STIMA RI- CAVI DA RETTE (al netto dell' abbattimen-							1.128.409,98 €	514.822,18 €	613.587,80 €

to del 2% sul totale)									
IMPORTO ANNUALE A TITOLO DI CON- TRIBUTO FISSO per il raggiungi- mento della sostenibilità economico- finanziaria							35.000,00 €		
TOTALE STIMA RI- CAVI AN- NUALI							€ 1.163.409,98		

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:

	RSA "SAN FRANCESCO"
TOTALE PREVISIONE COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 1.094.565,44

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.m.i.

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 "SAN FRANCESCO"	
1) Personale sanitario ed infermieristico	€ 496.959,78

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 "SAN FRANCESCO"	
1) Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci DI TIPO SANITARIO	€ 17.862,40

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 "SAN FRANCESCO"	
a) <i>Responsabile della struttura</i>	€ 38.400,00
c) <i>Addetti all'assistenza di base della persona (1 operatore ogni 10 ospiti)</i>	€ 91.666,00
d) <i>Animatore (1 ogni 40 ospiti)</i>	€ 27.500,00
e) <i>Amministrativi (1 ogni 40 ospiti)</i>	€ 16.200,00
f) <i>Parrucchiere e podologo</i>	€ 10.966,00
h) <i>Aggiornamento personale e oneri vari</i>	€ 4.000,00
Totale	€ 188.732,00

D2.2) MATERIALI NON SANITARI

RSA "SAN FRANCESCO"	
---------------------	--

1) Materiale igienico (oltre a quello compreso nella quota sanitaria)	€ 9.826,00
---	------------

D3) COSTI DELLE PRESTAZIONI DI NATURA SOCIALE ALBERGHIERA

RSA "SAN FRANCESCO"	
1) Servizi	
a) <i>Lavanderia e Guardaroba (compresi personale e materiali)</i>	€ 39.880,00
b) <i>Vitto (compreso il personale)</i>	€ 124.000,00
c) <i>Pulizie (compreso il personale)</i>	€ 73.000,00
e) <i>Altre spese (Rifiuti speciali, derattizzazione, ecc)</i>	€ 11.568,00
Totale	€ 248.448,00

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 "SAN FRANCESCO"

1) Utenze (compreso riscaldamento)	€ 37.000,00
------------------------------------	-------------

La stima del costo annuale delle utenze risulta così scomposto:

Tipologia di utenza	Stima del costo annuale
ENERGIA ELETTRICA	€ 16.000,00
ACQUA	€ 7.500,00
GAS METANO	€ 12.000,00
SPESE TELEFONICHE	€ 1.500,00
TOT	€ 37.000,00

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 €8,00 al mq per le aree interne (mq lordi di superficie) e €2,00 al mq per le aree esterne (comprehensive di aree asfaltate, di viabilità e aree a verde).

RSA "SAN FRANCESCO"	
1) Manutenzione ordinaria	€ 16.650,00
2) Manutenzione giardini e aree esterne	€ 10.102,00

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 "SAN FRANCESCO"	
1) Spese di gestione (L.626/94, HCCP, consulenze)	€ 8.266,00
2) Spese varie (assicurazioni, trasporti, cancelleria, piccole attrezzature)	€ 3.700,00
Totale	€ 11.966,00

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 "SAN FRANCESCO"	
1) Ammortamenti	
<i>a) Ammortamento lavori su immobili di terzi (inclusi lavori straordinari)</i>	€ 53.689,25
<i>b) Ammortamento mobili (arredi) di terzi</i>	€ 3.330,00

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

RSA "SAN FRANCESCO"	
DIFFERENZA	€ 68.844,55

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

ROS (return on sales): Risultato operativo / Ricavi (Valore della produzione) = 5,92 % per Rsa "San Francesco";

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 pari all'importo sotto riportato:

RSA	RSA "SAN FRANCESCO"
a) Oneri e interessi passivi	€ 40.266,94

G) PREVISIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO ANTE IMPOSTE

RSA	RSA "SAN FRANCESCO"
Risultato d'esercizio ante imposte	€ 28.577,61

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	RSA "SAN FRANCESCO"
Imposte	€ 10.002,16

I) PREVISIONE DEL RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO

	RSA "SAN FRANCESCO"
1) Risultato netto d'esercizio	€ 18.575,44

Indice di redditività totale netta dei ricavi: Risultato netto d'esercizio / Ricavi (Valore della produzione) = 1,60% per RSA "San Francesco".

2. ANALISI PREVISIONALE DEGLI INVESTIMENTI SU IMMOBILI DI TERZI

Per quanto concerne la prima tipologia di investimenti la presente analisi riporta il dato di stima sotto indicato, per il quale, in funzione della tipologia di intervento e della definizione della progettazione esecutiva e della relativa cantierizzazione, si ipotizza un flusso di cassa definito in uno o più esercizi.

INVESTIMENTI INIZIALI (Come da documentazione tecnica allegata)

- Adeguamento antincendio dell'immobile (ai sensi del DM 19.03.2015)

Investimento totale 215.988,80 € comprensivi di oneri fiscali, spese tecniche e oneri per la sicurezza.

- Intervento di miglioramento sismico della struttura (NTC 2018)

Investimento totale 200.526,40 € comprensivi di oneri fiscali, spese tecniche e oneri per la sicurezza.

- Intervento di realizzazione impianto di condizionamento

Investimento totale 116.632,00 € comprensivi di oneri fiscali, spese tecniche e oneri per la sicurezza.

- Interventi di adeguamento funzionale

Investimento totale 122.341,60 € comprensivi di oneri fiscali, spese tecniche e oneri per la sicurezza.

INVESTIMENTI FUTURI

Inoltre 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. Mentre le prime sono stimate in un importo risultante dall'applicazione di un costo pari a € 6,00 al mq/annuo (mq lordi di superficie interna), le seconde sono stimate in un importo risultante dall'applicazione di un costo pari a € 2,00 al mq/annuo (mq lordi di superficie interna).

Il totale stimato degli investimenti futuri sull'immobile é pari a: € 149.850,00

Il totale stimato degli investimenti futuri per mobili e arredi é pari a: € 49.950,00

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.

% attribuzione	ANNI
0,00%	1°ANNO
0,00%	2°ANNO
6,00%	3°ANNO
6,00%	4°ANNO
8,00%	5°ANNO
14,00%	6°ANNO
6,00%	7°ANNO
6,00%	8°ANNO
6,00%	9°ANNO
8,00%	10°ANNO
14,00%	11°ANNO
6,00%	12°ANNO
6,00%	13° ANNO
6,00%	14° ANNO
8,00%	15° ANNO

Nella Tabella che segue viene riportata l'analisi finanziaria previsionale per la struttura RSA San Francesco – Asciano (SI)

RSA ASCIANO TABELLA ANALISI FINANZIARIA

	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	4° ANNO	5° ANNO	6° ANNO	7° ANNO	8° ANNO	9° ANNO	10° ANNO	11° ANNO	12° ANNO	13° ANNO	14° ANNO	15° ANNO
TOTALE ENTRATE DA RETTE	1.128.409,98	1.128.409,98	1.128.409,98	1.128.409,98	1.128.409,98	1.128.409,98	1.128.409,98	1.128.409,98	1.128.409,98	1.128.409,98	1.128.409,98	1.128.409,98	1.128.409,98	1.128.409,98	1.128.409,98
TOTALE ENTRATE DA CONTRIBUTO PUBBLICO	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
TOTALE ENTRATE (RICAVI)	1.163.409,98	1.163.409,98	1.163.409,98	1.163.409,98	1.163.409,98	1.163.409,98	1.163.409,98	1.163.409,98	1.163.409,98	1.163.409,98	1.163.409,98	1.163.409,98	1.163.409,98	1.163.409,98	1.163.409,98
USCITE PER COSTI OPERATIVI	1.087.815,29	1.087.815,29	1.087.815,29	1.087.815,29	1.087.815,29	1.087.815,29	1.087.815,29	1.087.815,29	1.087.815,29	1.087.815,29	1.087.815,29	1.087.815,29	1.087.815,29	1.087.815,29	1.087.815,29
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso)	436.992,53	218.496,27													
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	0,00	8.991,00	8.991,00	11.988,00	20.979,00	8.991,00	8.991,00	8.991,00	11.988,00	20.979,00	8.991,00	8.991,00	8.991,00	11.988,00
Spese per manutenzione arredi	3.330,00	3.330,00	3.330,00	3.330,00	3.330,00	3.330,00	3.330,00	3.330,00	3.330,00	3.330,00	3.330,00	3.330,00	3.330,00	3.330,00	3.330,00
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	440.322,53	221.826,27	12.321,00	12.321,00	15.318,00	24.309,00	12.321,00	12.321,00	12.321,00	15.318,00	24.309,00	12.321,00	12.321,00	12.321,00	15.318,00
TOTALE USCITE	1.528.137,82	1.309.641,55	1.100.136,29	1.100.136,29	1.103.133,29	1.112.124,29	1.100.136,29	1.100.136,29	1.100.136,29	1.103.133,29	1.112.124,29	1.100.136,29	1.100.136,29	1.100.136,29	1.103.133,29
FLUSSO DI CASSA NETTO	-364.727,84	-146.231,57	63.273,70	63.273,70	60.276,70	51.285,70	63.273,70	63.273,70	63.273,70	60.276,70	51.285,70	63.273,70	63.273,70	63.273,70	60.276,70
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	0,61391325354	0,58467928909	0,5568374182	0,530321350645	0,505067953
VA		-139.268,16	57.391,11	54.658,20	49.589,79	40.183,69	47.215,81	44.967,44	42.826,13	38.854,90	31.484,97	36.994,82	35.233,16	33.555,39	30.443,83
VAN	39.403,23														

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.