

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DI SERVIZI PRESSO CENTRO DIURNO PER DISABILI NEL COMUNE DI LIVORNO - ZONA-DISTRETTO LIVORNESE E CONCESSIONE DELL'IMMOBILE CIG n. 8532216F5E

RELAZIONE PREVISIONALE FINALIZZATA ALLA STIMA DEL CORRISPETTIVO PER LA GESTIONE DELL'IMMOBILE

La presente relazione contiene gli elementi per la stima del corrispettivo per la gestione dell'immobile posto a base di gara, conseguente alla concessione dell'immobile all'operatore economico che risulterà aggiudicatario dei servizi, in presenza di richiesta di investimenti sull'immobile stesso.

Il valore stimato del corrispettivo assicura la sostenibilità economica-finanziaria della concessione dell'immobile nell'orizzonte temporale di riferimento corrispondente alla durata dell'affidamento di servizi (n. 10 anni)

La relazione è suddivisa in due sezioni corrispondenti rispettivamente all'analisi previsionale degli investimenti su immobili di terzi e all'analisi previsionale della sostenibilità economica su base annuale in riferimento al primo anno di attività.

L'analisi che segue ha valore preliminare i concorrenti a saranno liberi di configurare la **RELAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E DEI RIFLESSI ECONOMICI SULLA GESTIONE** in modo differente da quanto di seguito descritto purché siano riportati nella stessa i contenuti minimi e le informazioni indicate nella presente analisi

A) 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 sulla struttura relativi ai 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
	CENTRO SAN GAETANO
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi	€ 476.380,95
Onorari	€ 85.400,00
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 23.819,05
Fornitura arredi e attrezzature	€ 20.000,00
Totale omnicomprendivo di oneri fiscali	€ 605.600,00

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 MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU IMMOBILI DI TERZI	IMPUTAZIONE DELLA SPESA DAL 2° AL 10° ANNO
---	---

	CENTRO SAN GAETANO mq 520
Spese di manutenzione straordinaria su immobili di terzi (lavori + investimenti per adeguamento di arredi e attrezzature). Totale onnicomprensivo di oneri fiscali	€ 18.720,00,00

TOTALE INVESTIMENTI SU IMMOBILI DI TERZI	€ 624.320,00
---	---------------------

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'
	CENTRO SAN GAETANO
Quota di ammortamento annuale	€ 62.432,00

Il concorrente nell'elaborazione della **RELAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E DEI RIFLESSI ECONOMICI SULLA GESTIONE** dovrà fornire indicazione delle fonti di finanziamento necessarie per sostenere gli investimenti.

B) ANALISI PREVISIONALE DELLA SOSTENIBILITA' ECONOMICA

B1) PREVISIONE DEI COSTI DI GESTIONE DELL'IMMOBILE SU BASE ANNUALE

	CENTRO SAN GAETANO
TOTALE PREVISIONE COSTI DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	€ 93.940,00

Di seguito viene riportata una previsione dei costi (comprensivi di oneri fiscali) disaggregata per categoria.

B1.a) UTENZE, TARIFFE E TASSE

	CENTRO SAN GAETANO	
1) Utenze, tariffe e tasse	€ 10.900,00	N.B. Il costo stimato relativo alle utenze, tariffe e tasse é ricompreso nella retta e non concorre alla determinazione del corrispettivo per la gestione dell'immobile indicato al successivo punto C.1

B1.b) MANUTENZIONE ORDINARIA DELL'IMMOBILE

Le spese per la manutenzione ordinaria sono stimate nel valore sotto riportato. Nel caso in cui per l'espletamento della manodopera ordinaria dell'immobile il concorrente si avvalga di manodopera interna il concorrente dovrà dare evidenza del costo della manodopera e dei costi della sicurezza da rischi specifici propri.

	CENTRO SAN GAETA- NO mq 520	
1) Manutenzione ordinaria	€ 5.000,00	N.B. Il costo stimato relativo alla manutenzione ordinaria é compreso nella retta e non concorre alla determinazione del corrispettivo per la gestione dell'immobile indicato al successivo punto C.1

B1.c) 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 corrispondente alla durata della concessione dell'immobile corrispondente alla durata dell'affidamento dei servizi come indicato nella sezione Analisi previsionale degli investimenti su immobili di terzi.

	CENTRO SAN GAETANO
1) Ammortamenti	
a) Ammortamento lavori su immobili di terzi (inclusi lavori straordinari)	€ 60.432,00
b) Ammortamento mobili (arredi) di terzi	€ 2.000,00
Totale	€ 62.432,00

B2) PREVISIONE RISULTATO GESTIONE FINANZIARIA

Ai fini della presente analisi è stato ipotizzato che il finanziamento degli investimenti su immobili di terzi non venga effettuata con capitale proprio ma che per l'attuazione dei lavori di ristrutturazione e delle spese di manutenzione straordinaria e per l'acquisto degli arredi l'appaltatore,

concessionario della struttura, utilizzi capitale di debito (finanziamento sostenuto tramite l'accensione di un mutuo presso un istituto di credito). Per quanto riguarda il costo del finanziamento si ipotizza l'applicazione di un tasso di interesse annuo del 2,5% 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 nella "Relazione degli investimenti e dei riflessi economici sulla gestione" dei principali indici di copertura: D.S.C.R. (Debt Service Cover Ratio) ed eventuale L.L.C.R. (Loan Life Cover Ratio)

b2.1) ONERI FINANZIARI E INTERESSI PASSIVI

	CENTRO SAN GAETANO
a)Oneri finanziari e interessi passivi	€ 15.608,00

C) PREVISIONE DEI RICAVI RELATIVI ALLA GESTIONE DELL'IMMOBILE SU BASE ANNUALE

C.1) VALORE STIMATO DEL CORRISPETTIVO PER LA GESTIONE DELL'IMMOBILE

L'Azienda USL Toscana Nord Ovest corrisponderà al concessionario un corrispettivo per garantire l'equilibrio economico. Tale corrispettivo sarà oggetto di offerta economica in sede di gara denominato **corrispettivo per la gestione dell'immobile**. In base alla presente analisi l'importo del corrispettivo, **suscettibile solo di diminuzione 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.

	CENTRO SAN GAETANO
Corrispettivo per la gestione dell'immobile	€ 78.040,00 IVA INCLUSA