

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI N. 2 RESIDENZE SANITARIE ASSISTENZIALI SITUATE NELL'AREA PISANA - ZONA DISTRETTO VALDERA (COMUNE DI LARI) E ZONA DISTRETTO ALTA VAL DI CECINA (COMUNE DI CASTELNUOVO V.D.C)

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. 8 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 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 corrispondenti alle **rette suddivise in una quota di parte sanitaria e una di parte sociale:**

RSA CASCIANA TERME E CASTELNUOVO VAL DI CECINA					CENTRO DIURNO CASCIANA TERME		CENTRO DIURNO CASTELNUOVO VAL DI CECINA	
Retta parte sanitaria				Retta parte sociale moduli residen- ziali escluso cure intermedie	Retta parte sanitaria	Retta parte sociale	Retta parte sanitaria	Retta parte socia- le
Modulo base	Modulo cogniti- vo-comporta- mentale	Modulo Motorio	Cure inter- medie					
€ 52,32	€ 68,53	€ 66,25	90,51	€ 53,50	€ 31,39	€ 7,79	€ 39,18	€ 18,82

Totale retta giornaliera modulo base	€ 105,82
Totale retta giornaliera modulo cognitivo comporta- mentale	€ 122,03
Totale retta giornaliera modulo motorio	€ 119,75
Totale retta giornaliera cure intermedie	€ 90,51
*Totale retta giornaliera centro diurno Casciana Terme	€ 39,18
*Totale retta giornaliera centro diurno Castelnuovo Val di Cecina	€ 50,21

*la differenziazione della retta sociale dei centri diurni dipende dalle determinazioni delle singole Zone-Distretto/SDS

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 – Zona Area Pisanaa) 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) REVISIONE 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 CASCIANA TERME

RSA	posti res. mod. base (X 365gg)	Retta giornaliera modulo base	posti res. cognitivo comportam entale (X 365gg)	Retta giornaliera mod. cognitivo comportame ntale	Posti massimi Cure intermedie (X 365gg)	Retta giornaliera cure intermedie	posti massimi centro diurno (X 302gg)	Retta giornalier a centro diurno	TOTALE annuale	di cui Ricavi parte sanitaria residenziale/ semiresidenzi ale	di cui Ricavi parte sociale residenziale/s emiresidenzial e
1) Ricavi delle prestazioni RSA	32	€ 105,82	4	€ 122,03	4	90,51			€ 1.546.286,00	€ 843.296,00	€ 702.990,00
2) Ricavi delle prestazioni CENTRO DIURNO							6	€ 39,18	€ 70.994,16	€ 56.878,68	€ 14.115,48
Totale									€ 1.617.280,16	€ 900.174,68	€ 717.105,48
TOTALE STIMA RICAVI (al netto dell' abbattimento del 2% sul totale)									€ 1.584.934,56		

RSA CASTELNUOVO VAL DI CECINA

RSA	posti res. mod. base (X 365gg)	Retta giornaliera modulo base	posti res. cognitivo comportam entale (X 365gg)	Retta giornaliera mod. cognitivo compotame ntale	posti res. MOTORIO (X 365gg)	Retta giornaliera mod. MOTORIO	posti massimi centro diurno (X 302gg)	Retta giornaliera centro diurno	TOTALE annuale	di cui Ricavi parte sanitaria residenziale/ semiresidenzi ale	di cui Ricavi parte sociale residenziale/s emiresidenzial e
1) Ricavi delle prestazion i RSA	18	€ 105,82	2	€ 122,03	1	€ 119,75			€ 828.028,05	€ 417.950,55	€ 410.077,50
2) Ricavi delle prestazion i CENTRO DIURNO							10	€ 50,21	€ 151.634,20	€ 94.797,80	€ 56.836,40
Totale									€ 979.662,25	€ 512.748,35	€ 466.913,90
TOTALE STIMA RICAVI (al netto dell' abbattimento del 2% sul totale)									€ 960.069,01		

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 CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
TOTALE PREVISIONE COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 1.538.757,76	€ 910.728,62

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.

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 CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
1) Personale sanitario ed infermieristico	€ 822.087,90	€ 485.631,90

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 CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
1) Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci DI TIPO SANITARIO	€ 25.372,08	€ 16.861,49

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 CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
<i>a)Responsabile della struttura</i>	€ 30.825,80	€ 21.787,00
<i>c)Addetti all'assistenza di base della persona (1 operatore ogni 10 ospiti)</i>	€ 131.240,28	€ 68.901,13
<i>d)Animatore (1 ogni 40 ospiti)</i>	€ 37.291,67	€ 19.562,37
<i>e)Amministrativi (1 ogni 40 ospiti)</i>	€ 18.000,00	€ 9.450,00
<i>f) Parrucchiere e podologo</i>	€ 9.000,00	€ 6.825,00
<i>g)Manutentore, giardiniere, spese per spazi esterni</i>	€ 6.000,00	€ 3.000,00
<i>h)Aggiornamento personale e oneri vari</i>	€ 4.000,00	€ 2.200,00
Totale	€ 236.357,75	€ 131.725,00

D2.2) MATERIALI NON SANITARI

	RSA CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
1) Materiale igienico (oltre a quello compreso nella quota sanitaria)	12.850,25	€ 6.750,00

D3) COSTI DELLE PRESTAZIONI DI NATURA SOCIALE ALBERGHIERA

	RSA CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
1) Servizi		
a) <i>Lavanderia e Guardaroba (compresi personale e materiali)</i>	€ 48.000,00	€ 24.670,00
b) <i>Vitto (compreso il personale)</i>	€ 145.514,08	€ 99.750,00
c) <i>Pulizie (compreso il personale)</i>	€ 80.000,00	€ 45.428,00
e) <i>Altre spese (Rifiuti speciali, derattizzazione, ecc)</i>	€ 5.000,00	€ 3.961,00
Totale	€ 278.514,08	€ 173.809,00

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 CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
1) Utenze (compreso riscaldamento)	€ 53.500,00	€ 22.700,00

Relativamente al costo previsionale delle utenze si segnala quanto segue:

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

Tipologia di utenza	Stima del costo annuale
ENERGIA ELETTRICA	€ 19.000
ACQUA	€ 9.500
GAS METANO	€ 24.000
SPESE TELEFONICHE	€ 1.000
TOT	€ 53.500

- **Per RSA Castelnuovo V.d.C.** la stima del costo annuale delle utenze risulta così scomposto:

Tipologia di utenza	Stima del costo annuale
ENERGIA ELETTRICA	€ 12.500
ACQUA	€ 4.200
GAS METANO	€ 5.000
SPESE TELEFONICHE	€ 1.000
TOT	€ 22.700

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 € 10,00 al mq RSA

	RSA CASCIANA TERME mq 2226	RSA CASTELNUOVO V.d.C mq 826
1) Manutenzione ordinaria	€ 22.260,00	€ 8.260,00

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 CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
1) Spese di gestione (L.626/94, HCCP, consulenze)	€ 6.466,95	€ 3.500,00
2) Spese varie (assicurazioni, trasporti, cancelleria, piccole attrezzature)	€ 10.500,00	€ 5.970,00
Totale	€ 16.966,95	€ 9.470,00

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 CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
1) Ammortamenti		
a) Ammortamento lavori su immobili di terzi (inclusi lavori straordinari)	€ 18.094,13	€ 17.864,52
b) Ammortamento mobili (arredi) di terzi	€ 7.754,63	€ 7.656,22
Totale	€ 25.848,76	€ 25.520,74

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 CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
1) Per godimento beni di terzi		
a) Canone di concessione	€ 45.000,00	€ 30.000,00

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

	RSA CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
DIFFERENZA	€ 46.176,80	€ 49.340,39

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

ROS (return on sales): Risultato operativo / Ricavi (Valore della produzione) = 2,91% per Rsa Casciana Terme; 5,14% per RSA Castelnuovo V.d.C.

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 CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
<i>a)Oneri e interessi passivi</i>	€ 10.339,51	€10.208,29

G) PREVISIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO ANTE IMPOSTE

	RSA CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
Risultato d'esercizio ante imposte	€ 35.837,29	€ 39.132,09

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 CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
Imposte	€ 12.543,05	€ 13.696,23

I) PREVISIONE DEL RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO

	RSA CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
1) Risultato netto d'esercizio	€ 23.294,24	€ 25.435,86

Indice di redditività totale netta dei ricavi: Risultato netto d'esercizio / Ricavi (Valore della produzione) = 1,47% RSA Casciana Terme; 2,65% RSA Castelnuovo V.d.C.

Per entrambe 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. Tuttavia gli indici di redditività netta sui ricavi per le due RSA dovrebbero tener conto del tasso di occupazione medio delle strutture stesse deducibile dai tassi di occupazione riportati nelle schede tecniche allegate al capitolato. Il tasso di occupazione medio della RSA di Casciana Terme essendo pari al 98,27 non aggiunge ulteriori considerazioni e correttivi all'analisi mentre per la RSA di Castelnuovo V.d.C. il tasso medio di occupazione pari al 89,72% inferiore a quello utilizzato per l'analisi previsionale del flusso dei ricavi attesi, comporta la necessità di valutare l'indice di redditività netta dei ricavi, sopra indicato, valutando l'impatto di tale scostamento

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 CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi	€ 104.447,62	€ 132.326,73
Onorari	€ 34.792,11	€ 42.094,82
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 5.222,38	€ 6.616,34
Totale onnicomprensivo di oneri fiscali	€ 144.462,11	€ 181.037,89

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*7 anni (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 8° ANNO ANNI DAL 2020 AL 2026	
	RSA CASCIANA TERME mq 2226	RSA CASTELNUOVO V.d.C. mq 826
Spese di manutenzione straordinaria su immobili di terzi (lavori + investimenti per adeguamento di arredi e attrezzature). Totale onnicomprensivo di oneri fiscali	€ 62.328,00	€ 23.128,00
TOTALE INVESTIMENTI SU IMMOBILI DI TERZI	€ 206.790,11	€ 204.165,89

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 8 ANNUALITA'	
	RSA CASCIANA TERME	RSA CASTELNUOVO V.d.C.
Quota di ammortamento annuale	€ 25.848,76	€ 25.520,74

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 revisionale.

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%	2°ANNO
15%	3°ANNO
15%	4°ANNO
35%	5°ANNO
5%	6°ANNO
15%	7°ANNO
10%	8°ANNO

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

TABELLA ANALISI FINANZIARIA RSA CASCIANA TERME

	ANNO 2019	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026
TOTALE ENTRATE (RICAVI)	1.584.934,56	1.584.934,56	1.584.934,56	1.584.934,56	1.584.934,56	1.584.934,56	1.584.934,56	1.584.934,56
USCITE PER COSTI OPERATIVI	1.499.954,27	1.499.954,27	1.499.954,27	1.499.954,27	1.499.954,27	1.499.954,27	1.499.954,27	1.499.954,27
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	144.462,11							
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	3.116,40	9.349,20	9.349,20	21.814,80	3.116,40	9.349,20	6.232,80
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	144.462,11	3.116,40	9.349,20	9.349,20	21.814,80	3.116,40	9.349,20	6.232,80
TOTALE USCITE	1.644.416,37	1.503.070,67	1.509.303,47	1.509.303,47	1.521.769,07	1.503.070,67	1.509.303,47	1.506.187,07
FLUSSO DI CASSA NETTO	-59.481,82	81.863,89	75.631,09	75.631,09	63.165,49	81.863,89	75.631,09	78.747,49
VAN	380.926,76							

TABELLA ANALISI FINANZIARIA RSA DI CASTELNUOVO VAL DI CECINA

	ANNO 2019	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026
TOTALE ENTRATE (RICAVI)	960.069,01	960.069,01	960.069,01	960.069,01	960.069,01	960.069,01	960.069,01	960.069,01
USCITE PER COSTI OPERATIVI	869.980,32	869.980,32	869.980,32	869.980,32	869.980,32	869.980,32	869.980,32	869.980,32
Lavori di ristrutturazione su immobili di terzi (inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso)	181.037,89							
Spese per manutenzione straordinaria	0,00	1.156,40	3.469,20	3.469,20	8.094,80	1.156,40	3.469,20	2.312,80
TOTALE USCITE PER INVESTIMENTI	181.037,89	1.156,40	3.469,20	3.469,20	8.094,80	1.156,40	3.469,20	2.312,80
TOTALE USCITE	1.051.018,20	871.136,72	873.449,52	873.449,52	878.075,12	871.136,72	873.449,52	872.293,12
FLUSSO DI CASSA NETTO	-90.949,20	88.932,29	86.619,49	86.619,49	81.993,89	88.932,29	86.619,49	87.775,89
VAN	411.294,64							

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.

