



Comune di RONDISSONE

Città Metropolitana di Torino



Oggetto:

CASA DI RIPOSO PER ANZIANI "LA RONDINELLA" – R.S.A.
Conversione del Centro Diurno Integrato del Piano Rialzato in:
Residenza Sanitaria Assistenziale R.S.A. (nr. 22 posti letto)

Ubicazione:

Rondissone (TO) - Via Marconi nr. 53/A

PROGETTO DI FATTIBILITA' - Finanza di Progetto

(ai sensi dell'art. 183, comma 15 e seguenti del D. Lgs 50/2016 – Nuovo Codice degli Appalti)
(comma 4, art. 17 D.P.R. 207/10)

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Proponente:

COOPERATIVA SOCIALE UNO

Sede Amm.va:

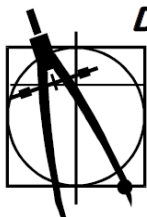
Corso Re Umberto, 73 - Torino

Timbro e firma

Proprietà dell'Immobile:

COMUNE DI RONDISSONE (TO)

Via Cesare Battisti nr. 1 - 10030 Rondissone (TO)



Dott. MAGNONE Ing. Antonio

Studio tecnico di Ingegneria

Via XX Settembre 57/p - 10030 Rondissone TO
Tel/fax 011-9183058 Cell. 334-9175130
P.I. 07549770019 C. F. MGN NTN 71E26 L219K
e-mail: studiomagnoneantonio@alice.it
pec: antonio.magnone@ingpec.eu
sito: www.studiomagnoneantonio.com

Progettazione Strutturale – Energetica e Certificazioni – Sicurezza Cantiere
Direzione dei Lavori – Acustica – Pratiche VVFF - Consulenze Edilizie Imprese

Dott. Matteo Massucco

Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Iscrizione all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di Torino n. 3627
Inscrizione al registro dei Revisori Contabili n. 166627
Corso Svizzera n. 30, 10143 - Torino
C.F.: MSS MTT 82S13 L219Q P.IVA: 10693070012
e-mail: matteo.massucco@contrigest.it PEC:
matteo.massucco@pec.it
Tel.: 011.43.45.590 / Fax. 011.43.41.834

CASA DI RIPOSO "LA RONDINELLA" – Via Marconi 53/A – Rondissone (TO)
PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO RELATIVO A:

- Lavori di Conversione del Centro Diurno Integrato del Piano Rialzato in Residenza Sanitaria Assistenziale R.S.A. (nr. 22 posti letto);
- forniture di arredo interno;
- Lavori di manutenzione straordinaria di opere esterne;
- Progettazione
- Gestione dell'immobile

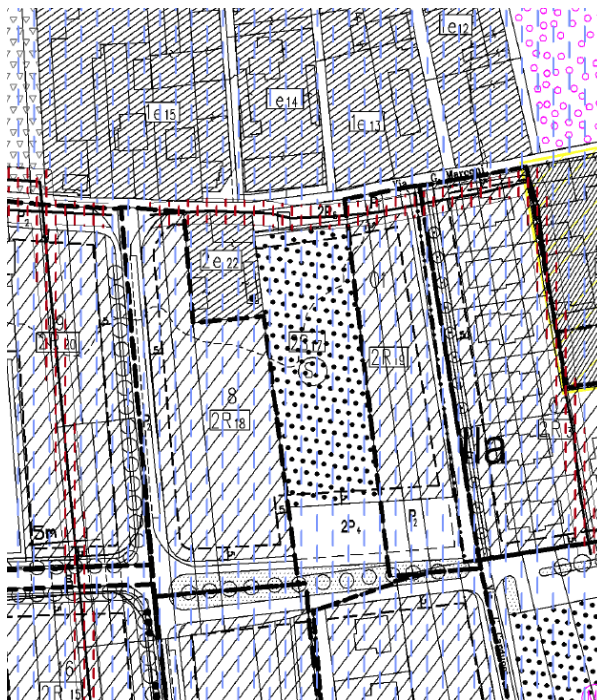
1.0 Premessa

I sottoscritti, Dott. Comm. MASSUCCO Matteo e Ing. MAGNONE Antonio, in qualità di tecnici incaricati dalla **Soc. COOPERATIVA SOCIALE UNO** – C.so Re Umberto, 73 – Torino, proponente dello studio di fattibilità – Finanza di Progetto – redatto ai sensi dell'art. 183 e seguenti del D. Lgs. nr. 50/2016, hanno predisposto il seguente studio economico finanziario al fine di valutare la sostenibilità economica del progetto riguardante i lavori in epigrafe per l'ampliamento, la manutenzione e la gestione della Casa di Riposo per Anziani sita nel comune di Rondissone (TO), Via Marconi nr. 53/A – denominata "LA RONDINELLA" di proprietà comunale.

Lo studio, dopo una breve analisi del contesto territoriale, analizzerà, facendo una proiezione su una ipotetica gestione a regime della struttura, gli indici di redditività.

2.0 Ubicazione dell'immobile, caratteristica dell'edificio esistente.

Attualmente l'immobile è identificato nel Piano regolatore Generale Comunale del comune di Rondissone come Zona "Area Servizi Sociali" distinta la nr. 2S17. Catastralmente l'area è identificata al foglio 7, mapp. 1203 per una superficie complessiva di circa 5250 mq.



Attualmente la struttura sociosanitaria denominata "LA RONDINELLA" è articolata su tre piani fuori terra: al piano terreno sono ubicati i locali tecnologici e di servizio, il piano rialzato è destinato a Centro Diurno Integrato (C.D.I.) anziani per 25 posti utente ed è tutt'ora inutilizzato, al primo piano è insediata la R.S.A. (Residenza Sanitaria Assistenziale) con 20 posti letto (+ nr. 1 p.l. di emergenza) e relativi servizi.

L'intera struttura è stata autorizzata con determina n° 0034 del 22 ottobre 2007 e accreditata con Delibera del Direttore Generale dell'ASL TO4 n° 277 del 11/02/2009.

In considerazione al mancato avvio dell'attività del Centro Diurno Integrato e alla conseguente disponibilità dei locali al piano rialzato, con il presente progetto la **COOPERATIVA SOCIALE UNO** intende proporre uno **studio di fattibilità (Finanza di Progetto)** in merito a diversi interventi finalizzati alla trasformazione dei 25 posti utente del (C.D.I.) del piano rialzato in R.S.A. per 20+2 posti letto. Inoltre lo studio di fattibilità ha preso in considerazione anche un generalizzato intervento di manutenzione straordinaria delle parti esterne e la fornitura degli arredi delle 11 camere e bagni, il tutto come meglio descritto nel progetto di fattibilità stesso.

Attualmente la Casa di Riposo permette di ottenere una stretta relazione con la cittadinanza ed è ben integrata con il sistema residenziale. L'ubicazione quasi centrale e il facile raggiungimento attraverso Via Marconi, fa sì che l'area non sia interessata da attività rumorose e/o che prevedono esalazioni moleste e nocive, né da attrezzature urbane che possano arrecare disagi. Tutto ciò contribuisce a creare un ambiente confortevole per gli ospiti della struttura.



Senza entrare troppo nel dettaglio in merito all'inquadramento territoriale e determinazione della domanda, il completamento della struttura nei modi e termini previsti dal progetto di fattibilità, oltre a sfruttare l'intero potenziale della struttura stessa, consentirà alla collettività di poter usufruire di un servizio di assistenza per anziani soli o in condizione di abbandono nel territorio comunale e non, quindi vicino ai propri familiari e amici.

3.0 Natura dell'Opera.

La Casa di Riposo per anziani è attualmente una struttura di tipo residenziale finalizzata a fornire accoglimento ad anziani non autosufficienti che non possono vivere da soli. Il piano Primo è attualmente dotato di 20 posti letto più un posto letto per emergenze.

Con attuazione del presente progetto di finanza, il piano rialzato potrà ospitare un ulteriore nucleo di 20+2 posti letto sempre come Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.). In totale la residenza "LA RONDINELLA" sarà una struttura sanitaria che potrà ospitare nr. 42 posti letto più uno di emergenza.

Attualmente, come specificato precedentemente, solo i 20 posti letto esistenti al piano primo sono stati autorizzati e accreditati rispettivamente con determina n° 0034 del 22 ottobre 2007 e con Delibera del Direttore Generale dell'ASL TO4 n° 277 del 11/02/2009.

Affinchè la presente proposta abbia seguito da parte del promotore, i 20+2 posti letto in progetto dovranno essere autorizzati dalla Regione Piemonte, viceversa non si avrebbe la concessione neanche per eseguire i lavori.

Disposizione generale camere e attrezzature collettive:

- **piano terra:** piano adibito per servizi:
 - area cucina con relativi spogliatoi e servizi igienici distinti per sesso, locale stoccaggio distribuzione, dispensa e cella frigo, lavaggio stoviglie;
 - area stireria e lavanderia con deposito biancheria pulita;
 - palestra con relativi spogliatoi e servizi igienici distinti per sesso, deposito attrezzature;
 - ingresso con portineria;
 - ampio corridoio di accesso a tutte le aree;
 - locale per prestazioni ambulatoriali;
 - ufficio amministrativo;
 - spogliatoi del personale con servizio igienico distinto per sesso;
 - deposito materiale igienico;
 - locale parrucchiere-pedicure;
 - area salme con servizio igienico;
 - centrale elettrica e area quadri elettrici in locali separati e accessibili solo dall'esterno;
- **piano rialzato (piano di progetto):** piano con un nucleo R.S.A da 20+2 posti letto:
 - nr. 11 camere da due posti letto e con relativo bagno (un bagno ogni 2 posti letto);
 - locale tisaneria;
 - locale deposito pulito e deposito sporco;
 - locali per deposito carrozzine e attrezzature;
 - sala pranzo di nucleo;
 - soggiorno comune;
 - servizi collettivi distinti per sesso;
 - locale del personale/infermeria;
 - bagno assistito con vuotatoio;
 - ampio corridoio di servizio

- **piano primo (piano esistente-non oggetto di modifica):** piano con un nucleo R.S.A da 20 posti letto + uno di emergenza:
 - nr. 10 camere da due posti letto e con relativo bagno (un bagno ogni 2 posti letto);
 - nr. 1 camera da un posto letto con relativo bagno;
 - locale tisaneria;
 - locale deposito pulito e deposito sporco;
 - locali per deposito carrozzine e attrezzature;
 - sala pranzo di nucleo;
 - soggiorno comune;
 - servizi collettivi distinti per sesso;
 - locale del personale/infermeria;
 - bagno assistito;
 - locale vuotatoio;
 - ampio corridoio di servizio.

I collegamenti verticali sono assicurati dalle scale disposte nell'area centrale dell'edificio che funge da zona d'accoglienza, di raccolta e smistamento. Su questo spazio sono attivi due ascensori che assolvono, oltre il normale compito, anche quello del trasporto delle persone diversamente abili o disposte su barella.

In due punti estremi dell'edificio sono previste delle scale esterne di sicurezza per garantire ai singoli piani un veloce deflusso come pure l'immediatezza d'intervento di eventuali squadre di soccorso.

Particolare importanza assume la sistemazione dell'area esterna, che ha la funzione di collegare la Casa Albergo con il contesto cittadino, ed è pensata come spazio strutturato ed arredato per le attività di passeggio, riposo ed attività comuni all'aperto.

ANALISI FINANZIARIA DEL PROGETTO

1.0 Premessa

Per natura l'utilizzo di una Casa di Riposo per Anziani ha più un carattere meramente sociale, che una valenza economica, ma affinché operatori privati possano interessarsi ad una realizzazione, ampliamento, e gestione della stessa il progetto deve rappresentare anche un'opportunità d'affari.

2.0 Aspetti applicativi: basi della proposta

Il presente progetto di finanza ha come proposta di base di richiesta della gestione della casa di riposo "La Rondinella" con la progettazione e l'esecuzione dei lavori di trasformazione del centro diurno disposto al piano rialzato in RSA (nucleo da 20+2 posti letto) e relativa fornitura degli arredi, e con lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio esterno. A fronte di ciò, la parte proponente richiederà la gestione della casa di riposo per un periodo necessario sia al recupero dell'investimento sia per l'utile di gestione. Le basi della proposta possono essere descritti per punti come segue:

- 1) l'amministrazione comunale dovrà far pervenire e garantire l'autorizzazione della Regione Piemonte di nr. 20+2 posti letto per R.S.A. per la realizzazione degli stessi al piano rialzato. In mancanza della stessa il presente progetto di finanza non può essere realizzato;
- 2) la casa di riposo è di proprietà comunale; il gestore corrisponderà un affitto di locazione annuale per la stessa;
- 3) i lavori di manutenzione straordinaria esterna, i lavori di trasformazione del piano rialzato in RSA e i costi per i relativi arredi, saranno sostenuti dal promotore e sono oggetto del project finance;
- 4) tutti i lavori eseguiti e i relativi arredi saranno di proprietà comunale al termine del periodo di gestione, il tutto come sarà previsto nella bozza di convenzione;
- 5) la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera struttura sarà a carico del proponente per l'intero periodo di gestione richiesto;
- 6) Imu e Tasi e/o tasse patrimoniali sull'immobile saranno a carico esclusivo della proprietà dell'immobile;
- 7) Tutte le spese di gestione (utenze elettriche, gas, telefono, spazzatura, acquedotto) e del personale sono a carico della parte proponente;
- 8) Saranno definiti i tempi di ristrutturazione del piano rialzato, sia per la realizzazione delle opere interne, compreso acquisto degli arredi, che per la manutenzione straordinaria delle opere esterne.

I principali elementi alla base delle valutazioni successivamente sviluppate sono i seguenti:

- a) Completamento e gestione del progetto;
- b) La determinazione del piano delle vendite ovvero il flusso dei ricavi;
- c) L'analisi dei costi;
- d) Gli indicatori di redditività privilegiati.

a) Completamento e gestione del progetto

Secondo la normativa vigente la durata massima di una concessione non può superare i 30 anni. Come vedremo più avanti dalla proposta non si ravvisa la necessità di prevedere una durata maggiore, salvo la richiesta particolare dell'ente in sede di gara. La durata ipotizzata nel nostro studio/progetto è stata così ripartita:

- 2 anni: tempo necessario per redazione della fase di progettazione e autorizzazioni varie, per la ristrutturazione delle opere interne compreso fornitura arredo e per i lavori di manutenzione straordinaria delle opere esterne;
- 28 anni per l'utilizzo del bene realizzato

Il tutto per una gestione complessiva di 30 anni.

b) Determinazione del piano dei ricavi

In generale la gestione economica di un bene in concessione, consiste nella capacità del concessionario di gestire l'opera in maniera da renderla quanto più redditizia possibile.

Và da sé che quanto più ampia è l'offerta di servizi sulla stessa opera, tanto più remunerativa sarà la stessa.

Nel caso specifico abbiamo considerato come unica remunerazione dell'opera quella per il servizio di ricovero per lunghi periodi, fermo restando che sarebbe ipotizzabile l'utilizzo dei numerosi spazi a disposizione all'interno della struttura per l'erogazione di altri servizi quali la fisioterapia e visite specialistiche.

Al fine di consentire la fruizione dei servizi offerti dalla Casa di Riposo ad un bacino più vasto di soggetti, si è ipotizzato che la struttura praticherà tariffe di soggiorno per Residenze Assistenziali Residenziali che non superano ovviamente quelle previste dalla DGR 85-6287 del 02 agosto 2013 e relativa proroga DGR 21-3331 del 23 maggio 2016. Premesso che la tariffazione di ogni utente è funzione del livello di intensità di assistenza, nel presente piano economico finanziario si è considerato una tariffa media giornaliera corrispondente ad un livello medio. La tariffa che oggi viene applicata nella struttura è pari ad un costo di euro 69,50 (sessantanove/50) escluso Iva al giorno sia per ospiti in regime "privato" che per ospiti in regime "accreditato". La stessa è inferiore a quanto previsto dalla DGR di riferimento. Viste le modalità di aggiornamento delle tariffe da parte della Regione Piemonte, si prefigura un incremento dell'1% per ogni anno applicate ogni 6 anni. Si riportano le tariffe nella seguente tabella:

Tabella tariffe unitarie posti letto

Periodo di riferimento	Nr. prog. anni di gestione	Tariffa (euro/p.l.)	Incremento % annuo	Tariffa incrementata (euro/p.l.)
2017 - 2022	1° - 6°	69,50	0	69,50
2023 - 2028	7° - 12°	69,50	1,0%	73,67
2029 - 2034	13° - 18°	73,67	1,0%	78,09
2035 - 2040	19° - 24°	78,09	1,0%	82,78
2041 - 2046	25° - 30°	82,77	1.0%	87,74

Dal punto di vista temporale la gestione verrà così considerata:

- i primi due anni solo per il piano primo con 20 posti letto;
- dal terzo anno in poi, si considera la struttura a regime, con 42 posti letto fino al termine della concessione con una percentuale di occupazione dei posti letto pari all'85% (quindi 35.7 p.l. ogni anno).

Come meglio evidenziato nelle tabelle allegate la scelta della tariffa del singolo posto letto e della % di copertura degli stessi è essenziale per il piano di gestione della Casa di Riposo. Il tempo di recupero dell'investimento tende a variare notevolmente in funzione di questi parametri. Infatti se da una parte è vero che la scelta del costo a posto letto si basa su aspetti di ordine gestionale/economico del servizio, è anche vero che attraverso detta quota si determina il targeht di accesso alla struttura e, conseguentemente, dalla medesima dipende anche la fruizione più o meno ampia dei servizi ad essa correlati.

Con il piano di utilizzo si rendono concreti gli obiettivi perseguiti nella realizzazione dei lavori di ristrutturazione della Casa di Riposo. Esso ha valenza annuale. Si tratta di definire la capacità produttiva della struttura, in modo da avere un'idea dell'offerta, dei servizi erogabili e delle modalità di utilizzo della stessa.

La struttura offrirà agli anziani le seguenti dotazioni, per ogni nucleo (quindi per ogni piano):

- Sale comuni da pranzo, Sale soggiorno e TV, Sale per feste e riunioni;
- Locale infermeria; locale fisioterapia etc...
- Locale per bagno assistito;
- Locale con distributori automatici di bevande calde e alimenti confezionati (al piano terra);
- Portineria presidiata 24 h su 24;
- Giardino e spazi attrezzati con panchine e tavoli;

Il livello di utilizzo della struttura non è fisso ma subirà variazioni, in particolar modo dal primo periodo di esercizio (inteso come periodo necessario per la realizzazione delle opere) fino a raggiungere il regime e stabilizzarsi con l'andare del tempo in seguito alla messa in funzione del piano rialzato.

Le voci di ricavo previste per la Casa di Riposo sono i posti letto e il servizio mensa esterno che la cucina dovrà effettuare per le scuole dell'infanzia, le scuole primarie e secondarie, insegnanti e dipendenti comunali.

Per quanto concerne il servizio mensa, da indagini si è verificato che vi sono circa 120/130 persone che potrebbero usufruire della mensa non obbligatoria. Dal Documento Unico di Programmazione del comune di Rondissone, si evince che il numero dei pasti offerti per l'anno 2014 risulta essere pari a 9957 e per l'anno 2015 è stato pari a 10684. Si prende come riferimento un numero dei pasti medi degli ultimi due anni, pari a circa 10300 pasti ogni anno. Quest'ultimo viene preso come dato di riferimento. Il costo base di riferimento è proposto dal proponente per ogni pasto è stato valutato pari a **5.00 euro/pasto**. In questo caso si considera che per i primi 5 anni non si anno aggiornamenti dovuti all'inflazione e a partire da sesto anno si considera un incremento della tariffa dell'1% per ogni anno. Inoltre si prevede un decremento del numero dei pasti del 5% ogni 5 anni (valutazione effettuata considerando il continuo decremento demografico).

Seguono le seguenti tabelle riepilogative

Casa di Riposo "LA RONDINELLA" – Comune di Rondissone (TO)

- **Ricavi posti letto casa di riposo**

Anno solare	Anno	nr. posti letto	%posti letto	Totale posti letto annuo	tariffa media giornaliera (euro/gg)	% di inflazione su tariffa giornaliera mensile	Ricavo annuo (365 gg/anno)
2017	1	20	100%	20	69.50	0%	507350.00
2018	2	20	100%	20	69.50	0%	507350.00
2019	3	42	85%	35.7	69.50	0%	905619.75
2020	4	42	85%	35.7	69.50	0%	905619.75
2021	5	42	85%	35.7	69.50	0%	905619.75
2022	6	42	85%	35.7	69.50	0%	905619.75
2023	7	42	85%	35.7	73.67	1%	959956.94
2024	8	42	85%	35.7	73.67	0%	959956.94
2025	9	42	85%	35.7	73.67	0%	959956.94
2026	10	42	85%	35.7	73.67	0%	959956.94
2027	11	42	85%	35.7	73.67	0%	959956.94
2028	12	42	85%	35.7	73.67	0%	959956.94
2029	13	42	85%	35.7	78.09	1%	1017551.75
2030	14	42	85%	35.7	78.09	0%	1017551.75
2031	15	42	85%	35.7	78.09	0%	1017551.75
2032	16	42	85%	35.7	78.09	0%	1017551.75
2033	17	42	85%	35.7	78.09	0%	1017551.75
2034	18	42	85%	35.7	78.09	0%	1017551.75
2035	19	42	85%	35.7	82.77	1%	1078534.49
2036	20	42	85%	35.7	82.77	0%	1078534.49
2037	21	42	85%	35.7	82.77	0%	1078534.49
2038	22	42	85%	35.7	82.77	0%	1078534.49
2039	23	42	85%	35.7	82.77	0%	1078534.49
2040	24	42	85%	35.7	82.77	0%	1078534.49
2041	25	42	85%	35.7	87.74	1%	1151505.29
2042	26	42	85%	35.7	87.74	0%	1151505.29
2043	27	42	85%	35.7	87.74	0%	1151505.29
2044	28	42	85%	35.7	87.74	0%	1151505.29
2045	29	42	85%	35.7	87.74	0%	1151505.29
2046	30	42	85%	35.7	87.74	0%	1151505.29
Totale ricavi in 30 anni relativa ai posti letto della casa di riposo (euro)							29882469.73

- ricavi servizio mensa

Anno solare	anno	quantità dei pasti annuali previsti	Tariffa singolo pasto (euro/pasto)	% di inflazione annuale	Ricavo annuo
2017	1	10300	5.00	0	€ 51,500.00
2018	2	10300	5.00	0	€ 51,500.00
2019	3	10300	5.00	0	€ 51,500.00
2020	4	10300	5.00	0	€ 51,500.00
2021	5	10300	5.00	0	€ 51,500.00
2022	6	9785	5.05	1%	€ 49,414.25
2023	7	9785	5.10	1%	€ 49,908.39
2024	8	9785	5.15	1%	€ 50,407.48
2025	9	9785	5.20	1%	€ 50,911.55
2026	10	9785	5.26	1%	€ 51,420.67
2027	11	9296	5.31	1%	€ 49,339.46
2028	12	9296	5.36	1%	€ 49,832.85
2029	13	9296	5.41	1%	€ 50,331.18
2030	14	9296	5.47	1%	€ 50,834.49
2031	15	9296	5.52	1%	€ 51,342.84
2032	16	8831	5.58	1%	€ 49,262.34
2033	17	8831	5.63	1%	€ 49,754.96
2034	18	8831	5.69	1%	€ 50,252.51
2035	19	8831	5.75	1%	€ 50,755.03
2036	20	8831	5.80	1%	€ 51,262.58
2037	21	8389	5.86	1%	€ 49,183.81
2038	22	8389	5.92	1%	€ 49,675.65
2039	23	8389	5.98	1%	€ 50,172.41
2040	24	8389	6.04	1%	€ 50,674.13
2041	25	8389	6.10	1%	€ 51,180.87
2042	26	7970	6.16	1%	€ 49,108.05
2043	27	7970	6.22	1%	€ 49,601.93
2044	28	7970	6.29	1%	€ 50,097.95
2045	29	7970	6.35	1%	€ 50,598.93
2046	30	7970	6.41	1%	€ 51,104.92
Totale ricavi in 30 anni relativi ai pasti mensa					€ 1,513,929.20

Nel calcolo non sono stati inseriti gli eventuali altri ricavi derivanti dall'erogazione di prestazioni extra a favore degli ospiti, aggiuntive rispetto a quelle previste nei Livelli Essenziali di Assistenza. Si sono differenziati i ricavi nei primi due anni (periodo necessario per realizzazione dei lavori e per l'avviamento) dal terzo anno in avanti, ritenuto il primo anno di attività a regime della Casa di Riposo.

c) Determinazione del flusso dei costi

Nell'analisi dei costi sono stati considerati i seguenti oneri:

- c.1 Per la progettazione, la ristrutturazione del piano rialzato con acquisto arredi, lavori per opere esterne;
- c.3 Per la gestione annuale e manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura.

c.1) costi per la progettazione, ristrutturazione del piano rialzato con acquisti arredi, lavori opere esterne, accesso mutuo

Di seguito viene riportato in tabelle un riassunto dei costi in oggetto.

L'investimento iniziale, suddiviso in due anni, è dato dalla seguente tabella estratta dal quadro economico dei costi:

Descrizione	Costi (euro)
Progetto di fattibilità	8 000,00
Progettazione definitiva-esecutiva, Vigili del Fuoco, direzione dei lavori, sicurezza cantiere, collaudo, accatastamento	38 000,00
Realizzazione opere interne, opere esterne, imprevisti e arrotondamento	347 054,64
Arredi	52 090,50
Totale progetto, arredi e lavori	445 145,14

Si ipotizza che l'investimento di adeguamento della struttura, viene effettuato dal proponente in ragione del 30% e il rimanente 70% viene finanziato tramite mutuo presso istituto di credito. La durata del mutuo per il prestito del capitale iniziale è stata ipotizzata per una durata di 30 anni, pari alla durata di gestione della struttura. Il tasso di interesse ipotizzato è pari al 5%. Di seguito viene riportato del flusso degli interessi annuali calcolati con metodo alla francese – rata fissa mensile – su un finanziamento pari a euro 310000,00 (pari a circa il 70%). Tale interesse costituisce un costo per il proponente.

Anno solare	Anno	Interessi Annuali
2017	1	15396.13
2018	2	15162.14
2019	3	14916.17
2020	4	14657.62
2021	5	14385.84
2022	6	14100.15
2023	7	13799.85
2024	8	13484.19
2025	9	13152.37
2026	10	12803.58
2027	11	12436.95
2028	12	12051.55
2029	13	11646.44
2030	14	11220.61
2031	15	10772.98
2032	16	10302.46
2033	17	9807.86
2034	18	9287.96

Casa di Riposo "LA RONDINELLA" – Comune di Rondissone (TO)

2035	19	8741.46
2036	20	8167.00
2037	21	7563.14
2038	22	6928.40
2039	23	6261.18
2040	24	5559.82
2041	25	4822.58
2042	26	4047.62
2043	27	3233.01
2044	28	2376.73
2045	29	1476.64
2046	30	530.49
totali interessi		289.092,93

c.2) costi di gestione annuale e manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura

Nell'analisi dei costi di gestione annuale, che sono riassunti nelle seguenti tabelle, sono stati inseriti costi standard di gestione di strutture RSA simili. Al termine dell'elenco dei costi presi in considerazione per la gestione dell'attività e dell'immobile stesso, verrà riportata una tabella riassuntiva.

Determinazione dei costi di gestione:

- **Affitto di locazione annuo:** si è differenziata la proposta di affitto di locazione annuo tra i primi due anni e dal terzo anno in poi. Le proposte di seguito considerate, sono canoni annuali ottenute dalle stime di mercato, considerando che sia i lavori di ampliamento che la manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico della parte proponente.

Proposta di locazione per i primi due anni: si è proposto un canone di locazione annuale in funzione agli effettivi posti letto che verranno utilizzati nei primi due anni. Considerato che attualmente la Casa di Riposo ha una potenzialità di accoglienza di 20 utenti in R.S.A. e 25 utenti in Centro Diurno Integrato (C.D.I.) ma che il suo funzionamento e ricavo per i primi due anni si baserà esclusivamente in 20 posti RSA in quanto il piano rialzato del CDI sarà oggetto di ristrutturazione e non potrà essere utilizzato, considerato che in carico al proponente vi sono i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria per la stessa, l'offerta del canone di locazione per i primi due anni risulta essere pari a 38000,00 euro/anno (trentottomila/00) oltre iva (3166,67 euro/mese oltre iva).

Proposta di locazione dal terzo anno in avanti: dal terzo anno in avanti la casa di riposo ha una potenzialità di accoglienza di 42 posti letto, con spese di ristrutturazione e di acquisto arredi effettuate nel biennio precedente a carico del proponente, oltre alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera struttura. Per quanto sopra riportato, l'offerta dal terzo anno in avanti, tiene in considerazione della potenzialità della struttura e viene identificata in 50.000,00 euro/anno (cinquantamila/00) oltre iva (pari a 4.166,67 euro/mese oltre iva).

Anche la locazione sarà soggetta ad un aumento Istat. Si considera che per i primi 5 anni tale aumento è nullo e per i successivi lo stesso sarà pari all'1% annuo. Segue la seguente tabella:

Anno	locazione annua proposta con aumento Istat (euro)
1	38000
2	38000
3	50000
4	50000
5	50000
6	50500
7	51005
8	51515
9	52030
10	52551
11	53076
12	53607
13	54143
14	54684
15	55231
16	55783
17	56341
18	56905
19	57474
20	58048
21	58629
22	59215
23	59807
24	60405
25	61010
26	61620
27	62236
28	62858
29	63487
30	64122
Totale locazione in 30 anni 1.652.281,57	

Consumi energia elettrica, acqua, gas: sono stati presi in considerazione costi medi relativi a strutture aventi la stessa superficie e gli stessi posti letto.

Acqua: vista la presenza di lavanderia interna, il consumo medio previsto è di 100 mc per ogni ospite annuo. Costo dell'acqua 1.20 euro/mc. Si considera un aumento del costo dell'acqua del 2% annuo. Segue tabella:

Casa di Riposo "LA RONDINELLA" – Comune di Rondissone (TO)

Anno	Nr. ospiti	costo unitario acqua (euro/mc)	aumento annuale (%)	costo unitario acqua (euro/mc)	consumo medio per ospite (mc)	totale consumo annuo (mc)	Costo totale annuo (euro)
1	20	1.30	0%	1.30	120	2400	€ 3,120.00
2	20	1.30	2%	1.33	120	2400	€ 3,182.40
3	35.7	1.33	2%	1.35	120	4284	€ 5,794.20
4	35.7	1.35	2%	1.38	120	4284	€ 5,910.08
5	35.7	1.38	2%	1.41	120	4284	€ 6,028.28
6	35.7	1.41	2%	1.44	120	4284	€ 6,148.85
7	35.7	1.44	2%	1.46	120	4284	€ 6,271.82
8	35.7	1.46	2%	1.49	120	4284	€ 6,397.26
9	35.7	1.49	2%	1.52	120	4284	€ 6,525.21
10	35.7	1.52	2%	1.55	120	4284	€ 6,655.71
11	35.7	1.55	2%	1.58	120	4284	€ 6,788.82
12	35.7	1.58	2%	1.62	120	4284	€ 6,924.60
13	35.7	1.62	2%	1.65	120	4284	€ 7,063.09
14	35.7	1.65	2%	1.68	120	4284	€ 7,204.35
15	35.7	1.68	2%	1.72	120	4284	€ 7,348.44
16	35.7	1.72	2%	1.75	120	4284	€ 7,495.41
17	35.7	1.75	2%	1.78	120	4284	€ 7,645.32
18	35.7	1.78	2%	1.82	120	4284	€ 7,798.22
19	35.7	1.82	2%	1.86	120	4284	€ 7,954.19
20	35.7	1.86	2%	1.89	120	4284	€ 8,113.27
21	35.7	1.89	2%	1.93	120	4284	€ 8,275.54
22	35.7	1.93	2%	1.97	120	4284	€ 8,441.05
23	35.7	1.97	2%	2.01	120	4284	€ 8,609.87
24	35.7	2.01	2%	2.05	120	4284	€ 8,782.07
25	35.7	2.05	2%	2.09	120	4284	€ 8,957.71
26	35.7	2.09	2%	2.13	120	4284	€ 9,136.86
27	35.7	2.13	2%	2.18	120	4284	€ 9,319.60
28	35.7	2.18	2%	2.22	120	4284	€ 9,505.99
29	35.7	2.22	2%	2.26	120	4284	€ 9,696.11
30	35.7	2.26	2%	2.31	120	4284	€ 9,890.03
Totale costi per acqua in 30 anni							€ 169,987.97

Energia elettrica: per strutture simili con 20 posti letto, con tutti i servizi di cucina, lavanderia e stireria interna, mediamente il consumo è previsto nell'ordine di 4100 kw per ogni ospite per ogni anno con costo dell'energia 24 cent/kw.

Per strutture di 42 posti, i costi dell'energia elettrica non aumentano proporzionalmente in quanto i consumi principali sono dovuti ai servizi. Per tali strutture si è verificato che in consumi medi per ogni ospite sono circa di 3100 Kw/anno. Il costo dell'energia è previsto in aumento del 1% per ogni anno. Segue tabella.

Casa di Riposo "LA RONDINELLA" – Comune di Rondissone (TO)

Anno	Nr. ospiti	costo unitario en. elettr. (euro/Kw)	aumento annuale (%)	costo unitario en. Elettr. (euro/Kw)	consumo medio per ospite (Kw)	totale consumo annuo (Kw)	Costo totale annuo (euro)
1	20	0.240	0%	0.240	4100	82000	€ 19,680.00
2	20	0.240	1.0%	0.242	4100	82000	€ 19,876.80
3	35.7	0.242	1.0%	0.245	3100	110670	€ 27,094.67
4	35.7	0.246	1.0%	0.248	3100	110670	€ 27,501.09
5	35.7	0.250	1.0%	0.252	3100	110670	€ 27,913.61
6	35.7	0.253	1.0%	0.256	3100	110670	€ 28,332.31
7	35.7	0.257	1.0%	0.260	3100	110670	€ 28,757.30
8	35.7	0.261	1.0%	0.264	3100	110670	€ 29,188.66
9	35.7	0.265	1.0%	0.268	3100	110670	€ 29,626.49
10	35.7	0.269	1.0%	0.272	3100	110670	€ 30,070.88
11	35.7	0.273	1.0%	0.276	3100	110670	€ 30,521.95
12	35.7	0.277	1.0%	0.280	3100	110670	€ 30,979.78
13	35.7	0.281	1.0%	0.284	3100	110670	€ 31,444.47
14	35.7	0.286	1.0%	0.288	3100	110670	€ 31,916.14
15	35.7	0.290	1.0%	0.293	3100	110670	€ 32,394.88
16	35.7	0.294	1.0%	0.297	3100	110670	€ 32,880.81
17	35.7	0.299	1.0%	0.302	3100	110670	€ 33,374.02
18	35.7	0.303	1.0%	0.306	3100	110670	€ 33,874.63
19	35.7	0.308	1.0%	0.311	3100	110670	€ 34,382.75
20	35.7	0.312	1.0%	0.315	3100	110670	€ 34,898.49
21	35.7	0.317	1.0%	0.320	3100	110670	€ 35,421.97
22	35.7	0.322	1.0%	0.325	3100	110670	€ 35,953.30
23	35.7	0.326	1.0%	0.330	3100	110670	€ 36,492.59
24	35.7	0.331	1.0%	0.335	3100	110670	€ 37,039.98
25	35.7	0.336	1.0%	0.340	3100	110670	€ 37,595.58
26	35.7	0.341	1.0%	0.345	3100	110670	€ 38,159.52
27	35.7	0.347	1.0%	0.350	3100	110670	€ 38,731.91
28	35.7	0.352	1.0%	0.355	3100	110670	€ 39,312.89
29	35.7	0.357	1.0%	0.361	3100	110670	€ 39,902.58
30	35.7	0.362	1.0%	0.366	3100	110670	€ 40,501.12
Totale costi per energia elettrica in 30 anni							€ 973,821.16

Gas: per strutture simili laddove è presente il servizio interno di cucina e riscaldamento, mediamente il consumo è previsto nell'ordine di 12 euro al metro quadrato di superficie utile per ogni anno. Considerato che la casa di riposo ha una superficie utile di circa 600 mq per piano, si differenziano i costi per i primi due anni (con 1200 mq di sup. utile) dai successivi 28 anni di gestione (con 1800 mq di superficie utile). Inoltre si è considerato un aumento medio dell'1% annuo. Segue tabella:

Casa di Riposo "LA RONDINELLA" – Comune di Rondissone (TO)

Anno	sup. utile (mq)	costo medio unitario gas (euro/Mq)	aumento annuale (%)	costo unitario gas (euro/mq)	Costo totale annuo (euro)
1	1200	12.000	0%	12.00	14400.00
2	1200	12.000	1.0%	12.120	14544.00
3	1800	12.120	1.0%	12.241	22034.16
4	1800	12.241	1.0%	12.364	22254.50
5	1800	12.364	1.0%	12.487	22477.05
6	1800	12.487	1.0%	12.612	22701.82
7	1800	12.612	1.0%	12.738	22928.84
8	1800	12.738	1.0%	12.866	23158.12
9	1800	12.866	1.0%	12.994	23389.70
10	1800	12.994	1.0%	13.124	23623.60
11	1800	13.124	1.0%	13.255	23859.84
12	1800	13.255	1.0%	13.388	24098.44
13	1800	13.388	1.0%	13.522	24339.42
14	1800	13.522	1.0%	13.657	24582.81
15	1800	13.657	1.0%	13.794	24828.64
16	1800	13.794	1.0%	13.932	25076.93
17	1800	13.932	1.0%	14.071	25327.70
18	1800	14.071	1.0%	14.212	25580.98
19	1800	14.212	1.0%	14.354	25836.79
20	1800	14.354	1.0%	14.497	26095.15
21	1800	14.497	1.0%	14.642	26356.10
22	1800	14.642	1.0%	14.789	26619.67
23	1800	14.789	1.0%	14.937	26885.86
24	1800	14.937	1.0%	15.086	27154.72
25	1800	15.086	1.0%	15.237	27426.27
26	1800	15.237	1.0%	15.389	27700.53
27	1800	15.389	1.0%	15.543	27977.54
28	1800	15.543	1.0%	15.699	28257.31
29	1800	15.699	1.0%	15.855	28539.88
30	1800	15.855	1.0%	16.014	28825.28
Totale costi per gas in 30 anni					736881.66

- **Oneri per Tari (spazzatura):** premesso che l'imposta comunale è basata sulla superficie utile, la stessa rimane inalterata anche in seguito ai lavori del piano rialzato in quanto la superficie utile non cambia; dal calcolo delle tariffe comunali, il costo annuo è di circa 4800 euro/anno. Per i successivi anni viene considerato un aumento del 2% annuo. Segue tabella:

Casa di Riposo "LA RONDINELLA" – Comune di Rondissone (TO)

Anno	Tari annuale (euro)	Aumento Tari annuale (%)	Costo totale Tari annuale (euro)
1	4800	0	4800.00
2	4896	2	4896.00
3	4994	2	4993.92
4	5094	2	5093.80
5	5196	2	5195.67
6	5300	2	5299.59
7	5406	2	5405.58
8	5514	2	5513.69
9	5624	2	5623.97
10	5736	2	5736.44
11	5851	2	5851.17
12	5968	2	5968.20
13	6088	2	6087.56
14	6209	2	6209.31
15	6333	2	6333.50
16	6460	2	6460.17
17	6589	2	6589.37
18	6721	2	6721.16
19	6856	2	6855.58
20	6993	2	6992.69
21	7133	2	7132.55
22	7275	2	7275.20
23	7421	2	7420.70
24	7569	2	7569.12
25	7720	2	7720.50
26	7875	2	7874.91
27	8032	2	8032.41
28	8193	2	8193.06
29	8357	2	8356.92
30	8524	2	8524.05
Totale costi Tari in 30 anni			194726.78

- **Linea telefonica e linea dati:** costi relativi ai consumi telefonici e linea dati. Si considera un costo di euro **2500 euro/anno**.
- **Polizze R.C. immobile e attività RSA:** da preventivi di mercato, per strutture simili il costo di assicurazione per responsabilità civile, incendio dello stabile, furto, è di circa **3800,00 euro/anno**.
- **Polizza R.C. servizio mensa esterna:** da preventivi di mercato, per servizio mensa esterna il costo di assicurazione per responsabilità civile è di circa **1000 euro/anno**.
- **Polizza R.C. e bollo per veicolo servizio mensa:** circa **900 euro/anno**.
- **Manutenzione e consumi per veicolo mensa:** circa **2000 euro/anno**.

- **Amministrativi esterni:** si intendono costi per consulenze del lavoro, costi per consulenze fiscali, costi per cause giudiziarie, costi per RSPP etc. Viene considerato un costo medio annuo per tutta la durata della gestione pari a **5000 euro/anno**.

Quest'ultima spesa vengono accorpate in unica voce definita **"Servizi Vari"**. Si considera che gli stessi subiscano un aumento annuo pari al 1%. Segue tabella:

Anno	Servizi Vari annuale (euro)	Aumento Servizi vari annuale (%)	Costo totale Servizi vari annuale (euro)
1	15200.00	0	15200.00
2	15352.00	1	15352.00
3	15505.52	1	15505.52
4	15660.575	1	15660.58
5	15817.181	1	15817.18
6	15975.353	1	15975.35
7	16135.106	1	16135.11
8	16296.457	1	16296.46
9	16459.422	1	16459.42
10	16624.016	1	16624.02
11	16790.256	1	16790.26
12	16958.159	1	16958.16
13	17127.74	1	17127.74
14	17299.018	1	17299.02
15	17472.008	1	17472.01
16	17646.728	1	17646.73
17	17823.195	1	17823.20
18	18001.427	1	18001.43
19	18181.442	1	18181.44
20	18363.256	1	18363.26
21	18546.889	1	18546.89
22	18732.357	1	18732.36
23	18919.681	1	18919.68
24	19108.878	1	19108.88
25	19299.967	1	19299.97
26	19492.966	1	19492.97
27	19687.896	1	19687.90
28	19884.775	1	19884.77
29	20083.623	1	20083.62
30	20284.459	1	20284.46
Totale costi servizi vari in 30 anni			528730.35

- **Costo del personale:** nelle tabelle che seguono si sono ipotizzate le forze lavoro necessarie per la corretta gestione della struttura, in funzione delle figure professionali richieste dalla norma di riferimento. Le stesse

sono distinte in riferimento alla gestione dei primi due anni (con 20 p.l.) e a partire dal terzo anno in poi (con 42 p.l.).

TABELLA COSTO DEL PERSONALE (primi due anni: 20 p.l.)						
N. ord.	Mansione	Qtà	Ore settimanali	Costo singolo annuo	Costo totale	specifiche
01	Direttore sanitario	1	4	14560	14560	Direttore Sanitario di più strutture
02	Direttore del presidio	1	8	10400	10400	Direttore di più strutture
03	Segretaria Amministrativa	1	7	5824	5824	Segretaria della cooperativa di più strutture
04	Infermiere professionale – coordinatrice	1	38	31916	31916	
05	Infermieri professionali	1	20	16640	16640	
06	Operatori socio Sanitari O.S.S.	9	38	26676	240084	
07	Fisioterapista	1	9	8424	8424	Fisioterapista di più strutture
08	cuoco	1	38	26676	26676	
09	Aiuto cuoco	1	38	23712	23712	
10	Aiuto cuoco	1	20	12480	12480	
11	Addetti al servizio alberghiero	1	38	22724	22724	
12	Addetti al servizio sporzionamento	2	20	11960	23920	
Costo complessi del personale per ogni anno					437360,00	

Per i primi due anni non si considera aumento degli stipendi, inflazione nulla.

TABELLA COSTO DEL PERSONALE (dal terzo anno in poi: 42 p.l.)						
N. ord.	Mansione	Q.tà	Ore settimanali	Costo singolo annuo	Costo totale	specifiche
01	Direttore sanitario	1	4	14560	14560	Direttore Sanitario di più strutture
02	Direttore del presidio	1	8	10400	10400	Direttore di più strutture
03	Segretaria Amministrativa	1	14	11648	11648	Segretaria della cooperativa di più strutture
04	Infermiere professionale – coordinatrice	2	38	31616	63232	
05	Infermieri professionali	1	20	16640	16640	
06	Operatori socio Sanitari O.S.S.	16	38	26676	426816	
07	Fisioterapista	1	12	11232	11232	Fisioterapista di più strutture
08	cuoco	1	38	26676	26676	
09	Aiuto cuoco	1	38	23712	23712	
10	Aiuto cuoco	1	20	12480	12480	
11	Addetti al servizio alberghiero	2	38	22724	45448	
12	Addetti al servizio sporzionamento	2	20	11960	23920	
Costo complessi del personale per ogni anno					686764,00	

Casa di Riposo "LA RONDINELLA" – Comune di Rondissone (TO)

Ogni 5 anni si considera un aumento degli stipendi del 2% (revisione dei contratti collettivi). Il calcolo viene effettuato sul totale complessivo di ogni anno. Segue la seguente tabella:

Anno	Costo complessivo annuo del personale (euro)	aumento annuale (%)	Costo complessivo annuo del personale con aumento (euro)
1	437360.00	0%	€ 437,360.00
2	437360.00	0%	€ 437,360.00
3	686764.00	0%	€ 686,764.00
4	686764.00	0%	€ 686,764.00
5	686764.00	0%	€ 686,764.00
6	686764.00	2.0%	€ 700,499.28
7	700499.28	0.0%	€ 700,499.28
8	700499.28	0.0%	€ 700,499.28
9	700499.28	0.0%	€ 700,499.28
10	700499.28	2.0%	€ 714,509.27
11	714509.27	0.0%	€ 714,509.27
12	714509.27	0.0%	€ 714,509.27
13	714509.27	0.0%	€ 714,509.27
14	714509.27	0.0%	€ 714,509.27
15	714509.27	2.0%	€ 728,799.45
16	728799.45	0.0%	€ 728,799.45
17	728799.45	0.0%	€ 728,799.45
18	728799.45	0.0%	€ 728,799.45
19	728799.45	0.0%	€ 728,799.45
20	728799.45	2.0%	€ 743,375.44
21	743375.44	0.0%	€ 743,375.44
22	743375.44	0.0%	€ 743,375.44
23	743375.44	0.0%	€ 743,375.44
24	743375.44	0.0%	€ 743,375.44
25	743375.44	2.0%	€ 758,242.95
26	758242.95	0.0%	€ 758,242.95
27	758242.95	0.0%	€ 758,242.95
28	758242.95	0.0%	€ 758,242.95
29	758242.95	0.0%	€ 758,242.95
30	758242.95	2.0%	€ 773,407.81
Totale costi per stipendi in 30 anni			€ 21,235,052.45

- **costo alimenti:** il costo è stato distinto tra quello relativo alla gestione RSA da quello relativo al servizio mensa esterno. Il costo dei pasti degli ospiti nella RSA si basa su una somministrazione di nr. 2 pasti giornalieri e della colazione per ogni posto letto. E' stato previsto un costo per i soli alimenti di 4,00 euro al giorno per ogni ospite.

Per il costo dei pasti relativo al servizio mensa esterno, è stato considerato un costo di euro 2,50 per ogni utente in quanto lo stesso comprende anche spese superiori di gestione, ma non comprende il costo del personale e dei mezzi di trasporto.

Per i primi cinque anni non viene considerato alcun aumento. Per gli anni successivi viene considerata una inflazione dell'1% annua. Seguono le seguenti tabelle distinte per costo alimenti in RSA e costo alimenti per servizio mensa esterno. Per quest'ultima il tutto è rapportato al numero dei pasti mensa previsti.

Tabella costi per pasti in RSA:

Anno solare	anno	Nr. posti letto	Costo singolo pasto per P.L. compreso inflazione (euro/pasto)	Costo annuo (euro)
2017	1	20	4.00	€ 29,200.00
2018	2	20	4.00	€ 29,200.00
2019	3	35.7	4.00	€ 52,122.00
2020	4	35.7	4.00	€ 52,122.00
2021	5	35.7	4.00	€ 52,122.00
2022	6	35.7	4.04	€ 52,643.22
2023	7	35.7	4.08	€ 53,169.65
2024	8	35.7	4.12	€ 53,701.35
2025	9	35.7	4.16	€ 54,238.36
2026	10	35.7	4.20	€ 54,780.75
2027	11	35.7	4.25	€ 55,328.55
2028	12	35.7	4.29	€ 55,881.84
2029	13	35.7	4.33	€ 56,440.66
2030	14	35.7	4.37	€ 57,005.06
2031	15	35.7	4.42	€ 57,575.11
2032	16	35.7	4.46	€ 58,150.87
2033	17	35.7	4.51	€ 58,732.37
2034	18	35.7	4.55	€ 59,319.70
2035	19	35.7	4.60	€ 59,912.89
2036	20	35.7	4.64	€ 60,512.02
2037	21	35.7	4.69	€ 61,117.14
2038	22	35.7	4.74	€ 61,728.32
2039	23	35.7	4.78	€ 62,345.60
2040	24	35.7	4.83	€ 62,969.05
2041	25	35.7	4.88	€ 63,598.75
2042	26	35.7	4.93	€ 64,234.73
2043	27	35.7	4.98	€ 64,877.08
2044	28	35.7	5.03	€ 65,525.85
2045	29	35.7	5.08	€ 66,181.11
2046	30	35.7	5.13	€ 66,842.92
Totale costi in 30 anni relativi ai pasti in RSA				€ 1,701,578.96

Tabella costi per servizio mensa esterno:

Anno solare	anno	Nr. pasti mensa esterna	Costo singolo pasto per P.L. compreso inflazione (euro/pasto)	Costo annuo (euro)
2017	1	10300	2.50	€ 25,750.00
2018	2	10300	2.50	€ 25,750.00
2019	3	10300	2.50	€ 25,750.00
2020	4	10300	2.50	€ 25,750.00
2021	5	10300	2.50	€ 25,750.00
2022	6	9785	2.53	€ 24,707.13
2023	7	9785	2.55	€ 24,954.20
2024	8	9785	2.58	€ 25,203.74
2025	9	9785	2.60	€ 25,455.78
2026	10	9785	2.63	€ 25,710.33
2027	11	9296	2.65	€ 24,669.73
2028	12	9296	2.68	€ 24,916.43
2029	13	9296	2.71	€ 25,165.59
2030	14	9296	2.73	€ 25,417.25
2031	15	9296	2.76	€ 25,671.42
2032	16	8831	2.79	€ 24,631.17
2033	17	8831	2.82	€ 24,877.48
2034	18	8831	2.85	€ 25,126.25
2035	19	8831	2.87	€ 25,377.52
2036	20	8831	2.90	€ 25,631.29
2037	21	8389	2.93	€ 24,591.91
2038	22	8389	2.96	€ 24,837.82
2039	23	8389	2.99	€ 25,086.20
2040	24	8389	3.02	€ 25,337.06
2041	25	8389	3.05	€ 25,590.44
2042	26	7970	3.08	€ 24,554.02
2043	27	7970	3.11	€ 24,800.96
2044	28	7970	3.14	€ 25,048.97
2045	29	7970	3.17	€ 25,299.46
2046	30	7970	3.21	€ 25,552.46
Totale costi in 30 anni relativi ai pasti in RSA				€ 756,964.60

Costi per manutenzione ordinaria: spese a carico del proponente. Solitamente si prevede che dopo il decimo anno di uso di una struttura sanitaria simile di nuova costruzione, la stessa necessiti di interventi manutentivi oltre a quelli obbligatori che vengono effettuati annualmente su impianti. Ciò determinerà un costo per l'esercizio e la gestione della struttura. Tale costo è stato assunto pari all' 0,6% del costo della realizzazione dell'immobile (pari a euro 2.500.000).

In generale i costi di manutenzione ordinaria comprendono:

- spese di manutenzione e controllo annuale dei due ascensori, verifiche periodiche;

Casa di Riposo "LA RONDINELLA" – Comune di Rondissone (TO)

- spese per manutenzione area verde compreso relative attrezzature utilizzate, nuovi acquisti di piante ornamentali;
- manutenzione impianto elettrico, sostituzione corpi illuminanti, controlli di ogni genere;
- manutenzione e controllo periodico della caldaia, costi del terzo responsabile;
- manutenzione idranti, estintori, porte REI, dispositivi antincendio, spese per rinnovo CPI;
- manutenzione ordinaria delle attrezzature interne ed arredi;
- spese per disinfezione e relativo materiale;

Si considera che tali costi non subiscano incrementi dovuti all'inflazione per i primi cinque anni. Per i successivi i costi sono considerati con un aumento dell'1% annuo. Segue tabella:

Anno solare	anno	Costo Manutenzione ordinaria annuo compreso aumento (euro)
2017	1	€ 15,000.00
2018	2	€ 15,000.00
2019	3	€ 15,000.00
2020	4	€ 15,000.00
2021	5	€ 15,000.00
2022	6	€ 15,150.00
2023	7	€ 15,301.50
2024	8	€ 15,454.52
2025	9	€ 15,609.06
2026	10	€ 15,765.15
2027	11	€ 15,922.80
2028	12	€ 16,082.03
2029	13	€ 16,242.85
2030	14	€ 16,405.28
2031	15	€ 16,569.33
2032	16	€ 16,735.03
2033	17	€ 16,902.38
2034	18	€ 17,071.40
2035	19	€ 17,242.11
2036	20	€ 17,414.53
2037	21	€ 17,588.68
2038	22	€ 17,764.57
2039	23	€ 17,942.21
2040	24	€ 18,121.63
2041	25	€ 18,302.85
2042	26	€ 18,485.88
2043	27	€ 18,670.74
2044	28	€ 18,857.45
2045	29	€ 19,046.02
2046	30	€ 19,236.48
Totale costi di manutenzione ordinaria in 30 anni		€ 502,884.47

Costi per manutenzione straordinaria: costi a carico del proponente. Anche in questo caso si prevede che dopo il decimo anno di uso di una struttura sanitaria simile di nuova costruzione, la stessa necessiti di interventi manutentivi straordinari. Ciò determinerà un costo per l'esercizio e la gestione della struttura. Si considera che il gestore dovrà accantonare annualmente una somma pari all'0,7% del costo della realizzazione dell'immobile, che è stato considerato pari a € 2.500.000 euro, al fine di far fronte ai costi di manutenzione straordinaria necessari per la gestione dell'immobile in 30 anni.

In generale i costi di manutenzione straordinaria possono comprendere:

- spese per il rinnovo degli arredi interni e delle attrezzature di fisioterapia, e cucina; si prevede che in trent'anni di gestione ci sia negli anni un rinnovo totale degli arredi e attrezzature
- spese per sostituzione caldaia e impiantistica di riferimento;
- spese per tinteggiatura esterna ed interna dell'immobile;
- spese per ripristino di intonaci, rivestimenti esterni che si degradano nel tempo;
- spese di rinnovo di impiantistica termo – idraulica, elettrica e di servizio;
- spese di manutenzione su infissi, sostituzione parziale degli stessi;
- spese di manutenzione del manto di copertura, pavimenti interni ed esterni;
- spese di manutenzione all'impianto fognario e acquedotto;
- spese di installazione di nuovi impianti tecnologici;
- spese di adeguamento alle nuove norme in vigore su impiantistica e antincendio;
- spese di modifiche di tramezzi interni e nuove aperture per la realizzazione di locali e spazi diversi;

Si considera che tali costi non subiscano incrementi dovuti all'inflazione per i primi cinque anni. Per i successivi i costi sono considerati con un aumento dell'1% annuo. Segue tabella:

Anno solare	anno	Costo Manutenzione straordinaria annuo compreso aumento (euro)
2017	1	€ 17,500.00
2018	2	€ 17,500.00
2019	3	€ 17,500.00
2020	4	€ 17,500.00
2021	5	€ 17,500.00
2022	6	€ 17,675.00
2023	7	€ 17,851.75
2024	8	€ 18,030.27
2025	9	€ 18,210.57
2026	10	€ 18,392.68
2027	11	€ 18,576.60
2028	12	€ 18,762.37
2029	13	€ 18,949.99
2030	14	€ 19,139.49
2031	15	€ 19,330.89
2032	16	€ 19,524.20

Casa di Riposo "LA RONDINELLA" – Comune di Rondissone (TO)

2033	17	€ 19,719.44
2034	18	€ 19,916.63
2035	19	€ 20,115.80
2036	20	€ 20,316.96
2037	21	€ 20,520.13
2038	22	€ 20,725.33
2039	23	€ 20,932.58
2040	24	€ 21,141.91
2041	25	€ 21,353.33
2042	26	€ 21,566.86
2043	27	€ 21,782.53
2044	28	€ 22,000.35
2045	29	€ 22,220.36
2046	30	€ 22,442.56
Totale costi di manutenzione straordinaria in 30 anni		€ 586,698.55

Ammortamento dei lavori: l'ammortamento sul costo dei lavori di ristrutturazione e dell'acquisto degli arredi viene considerato in dieci anni, pari ad una quota annua di **445.145,14/10 = 44.514,51 euro**

Imposizione fiscale: Le imposizioni dirette della Cooperativa Sociale considerate annualmente sono state calcolate attraverso una aliquota media annua considerando i relativi ricavi e costi (compreso quote di ammortamento dei lavori e dell'acquisto arredi). Nelle tabelle di riepilogo generale è riportata la voce "Imposizione fiscale" laddove sull'utile annuale viene applicata una percentuale presunta corrispondente all'imposizione fiscale annuale.

d) Gli indicatori di redditività

Gli indicatori di redditività utilizzati per la valutazione di convenienza economico-finanziaria del progetto sono:

d.1) il VAN: Valore Attuale Netto;

d.2) il TIR: Tasso Interno di Rendimento;

d.3) il PBP: Pay Back Period;

d.1) Il Valore Attuale Netto: uno dei metodi che viene maggiormente utilizzato nelle aziende per la valutazione degli investimenti è quello del VAN (Valore Attuale Netto), in inglese Net Present Value. Il criterio di valutazione non utilizza i rendimenti contabili ma i flussi di cassa. Si tratta della somma algebrica delle entrate e delle uscite attualizzate attraverso l'utilizzo di un tasso di attualizzazione di riferimento. La somma dei flussi di cassa attualizzati è chiamato Valore Attuale. Il progetto è attendibile quanto più il VAN (che è la differenza tra l'investimento iniziale e la somma dei flussi di cassa attualizzati al periodo di durata dell'investimento) rileva un valore maggiore di zero. L'investimento proposto genera un VAN pari a € 22 173,52 con l'applicazione di un tasso di sconto dello 0.05.

L'investimento è quindi sostenibile da un punto di vista finanziario se il suo TIR (Tasso Interno di Rendimento) è maggiore o uguale al costo opportunità dell'investimento e cioè se il tasso di interesse che viene generato dall'investimento attraverso i flussi di cassa è maggiore o uguale al tasso di interesse medio di investimenti di simile rischiosità. È fondamentale, quindi, individuare il tasso di sconto che costituisce il costo opportunità di investire nel progetto piuttosto che nel mercato finanziario. Esso deve quindi rappresentare il tasso di interesse medio di investimenti di pari rischio. Nel nostro caso il costo opportunità individuato è pari al 2,49% (fonte: Commissione Europea – Competition - State Aid Control, dicembre 2012) che è la media dei tassi di sconto calcolati dalla Commissione Europea per il settore sanitario italiano per il periodo 01.01.2011 – 31.12.2012, più 100 punti base.

5. Scelta del tasso di attualizzazione

Nel calcolo del PSC è fondamentale la scelta del tasso di sconto da utilizzare per l'attualizzazione dei flussi di cassa.

Detto s il fattore di sconto, r il tasso di attualizzazione ed n il numero di anni del periodo di ammortamento, il fattore di sconto per l'anno t è pari a:

$$s_t = \frac{1}{(1+r)^t} \text{ con } 0 \leq t \leq n$$

La Commissione Europea ha indicato nel 2003 attraverso la "Guida all'analisi costi benefici dei progetti di investimento" un valore del tasso di sconto r compreso tra il 3% e il 5,5%.

In Italia la Conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province autonome nella "Guida per la certificazione da parte dei Nuclei regionali di valutazione e verifica degli investimenti pubblici" ha indicato un tasso di sconto per i flussi di cassa degli investimenti pubblici pari al 5%.

Sempre in Italia potrebbe essere possibile l'utilizzo come tasso di sconto, del saggio applicato dalla Cassa Depositi e Prestiti ai finanziamenti concessi.

L'esperienza di altri Paesi relativa alla scelta del tasso di sconto da applicare ai flussi di cassa mostra come, ad esempio, nel Regno Unito sia stata redatta una guida in cui, a seconda del periodo di durata del progetto i tassi di sconto da applicare possano variare dall'1% al 3,5%. Anche negli Stati Uniti le strutture del governo federale devono

tener conto, nella valutazione economica dei progetti, di quanto stabilito nella *Circular* n. A-94 curata dall'Office Management and Budget.

Una volta scelto il tasso di sconto da applicare ai flussi di cassa del ciclo di vita dell'intervento, può rendersi necessario aggiustare il tasso di sconto prescelto con il valore del tasso atteso di inflazione (questo nel caso in cui i flussi di cassa siano espressi in termini nominali).

d.2) Tasso interno di rendimento (TIR o, nella notazione inglese, IRR - Internal rate of return): individuazione del tasso di attualizzazione che azzerava algebricamente le entrate ed uscite associate al progetto e separa gli intervalli di tassi che fanno ritenere l'operazione conveniente, da intervalli per i quali l'operazione è svantaggiosa, confrontando il tasso individuato con un tasso di confronto.

Il progetto sviluppato nel corso dei 30 anni di concessione/gestione richiesta, sviluppa flussi e margini sufficienti a generare un TIR pari al 9,68%;

d.3) Il Pay Back Period (Periodo di recupero) è un metodo che viene frequentemente utilizzato dalle aziende per la sua semplicità di calcolo; esso consente di calcolare il tempo entro il quale il capitale investito nell'acquisto di un fattore produttivo a medio-lungo ciclo di utilizzo viene recuperato attraverso i flussi finanziari netti generati (flussi di cassa); tra investimenti alternativi, si sceglierà quello con un "periodo di recupero" più breve, in quanto da tale momento in poi, il bene strumentale contribuirà alla formazione di utili lordi. Il PBP è solo un indicatore di rischio (esposizione temporale) e non un indicatore di rendimento. Nel caso in esame il "Pay Back Period - PBP" per il recupero dell'investimento iniziale di euro 455.145,10 (escluso Iva), corrispondente all'esborso per la ristrutturazione del piano rialzato, per la fornitura degli arredi e per la manutenzione straordinaria esterna del fabbricato, sarebbe pari a circa undici/dodici anni ipotizzando che la società dovesse solamente restituire l'investimento senza generare alcun utile. Ciò significa che in un'ottica di piano finanziario di durata trentennale il progetto dovrebbe riuscire a restituire interamente il recupero dell'investimento garantendo un utile proporzionato alla tipologia di attività.

3.0 Valutazione e conclusioni sulla Sostenibilità Finanziaria

Non tutti gli investimenti economicamente convenienti risultano poi fattibili dal punto di vista finanziario. Con l'espressione sostenibilità finanziaria si intende fare riferimento alla capacità di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti ed una adeguata redditività per gli azionisti. *Dall'analisi degli indici seguenti si evince che la struttura con soli 20 posti letto non ha un utile, mentre in seguito alla realizzazione dell'intervento l'investimento è ben strutturato e vi è un corretto equilibrio tra le fonti interne ed esterne al progetto.*

Dall'analisi fin qui svolta appare evidente che la realizzazione dell'opera è remunerativa, ma solo a partire dal terzo anno in poi qualora la stessa abbia una media di 35,7 posti letto annuali. Questa considerazione nasce sia dal fatto che vi è un "Prezzo" erogato dall'Ente appaltante al fine di colmare l'equilibrio economico finanziario, sia dal fatto che gli indici sviluppati rappresentano un'ipotesi ben strutturata sia a livello bancario che di remunerazione dell'Equity, costituito da capitale proprio. Da un'analisi compiuta sul territorio è emerso che vi sono altre strutture similari ubicate nei comuni limitrofi che svolgono lo stesso servizio a prezzi simili a quelli ipotizzati e registrano il tutto esaurito quasi durante l'intero anno solare. La considerazione dell'85% dell'occupazione dei posti letto durante i 28 anni di gestione dovrebbe colmare il gap relativo all'avviamento iniziale dell'attività. Più si diminuisce il tempo di gestione più il valore

Casa di Riposo "LA RONDINELLA" – Comune di Rondissone (TO)

dell'85% di occupazione dei posti letto deve essere ridotto in quanto il gap iniziale dell'avviamento non può essere recuperato in un breve periodo temporale. Questo potrebbe inficiare sulla fattibilità dell'intervento.

La conclusione del presente studio ha messo in evidenza come la realizzazione e la gestione della struttura con il contributo dei capitali privati determini una remuneratività dell'iniziativa, garantendo nel contempo un servizio sociale all'intera collettività barrese.

Per quanto detto fino ad ora, si ritiene che l'intervento di project finance così come valutato nella durata di 30 anni con la presente relazione finanziaria ed economica, sia fattibile entro i termini previsti e garantisce all'investitore una remuneratività distribuita nel tempo.

Rondissone, 05 aprile 2017.

I professionisti incaricati:



A circular blue stamp of the Dott. Commercialista MASSUCCO Matteo is visible behind the signature.

(Dott. Commercialista MASSUCCO Matteo)



A circular grey stamp of the Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, Dott. Ing. ANTONIO MAGNONE, is visible behind the signature.

(Ing. MAGNONE Antonio)

COOPERATIVA SOCIALE UNO
C.so Re Umberto, 73 - 10128 TORINO
P.IVA - C.F. - C.C.I.A.A. : 01636750026
Registro Imprese TO 0800349
Albo Cooperative A132014

Il proponente: _____