

COMUNE DI SERRENTI

Provincia Sud Sardegna

*CONCESSIONE DELLA STRUTTURA RESIDENZIALE "CASA DEI NONNI"
COMUNITA' ALLOGGIO PER ANZIANI*

PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INQUADRAMENTO DEL PIANO

Il presente documento illustra il piano economico finanziario a base di gara della concessione del servizio di gestione della Comunità alloggio per anziani “*Casa dei Nonni*”, sita nel Comune di Serrenti nel Viale Marconi n. 50.

Il documento, oltre che essere la base per la determinazione delle variabili di gara: canone di concessione, tipologia di servizio offerto e investimento tecnico, ha lo scopo di fornire degli elementi utili a consentire una corretta e veritiera valutazione:

- a) delle condizioni stabilite dal capitolato;
- b) della sostenibilità degli investimenti da effettuarsi in relazione alla remunerazione del capitale investito.

Il piano economico finanziario, a dimostrazione della sostenibilità economico-finanziaria del servizio, deve intendersi indicativo e non vincolante ai fini dell’offerta. Infatti ciascun concorrente dovrà procedere alla valutazione soggettiva dei costi e dei ricavi, con particolare riferimento alla propria organizzazione, alle risorse a disposizione e agli investimenti che intenderà porre in essere a garanzia del buon funzionamento del servizio durante i dieci anni.

DIMENSIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEL SERVIZIO

Al fine di fornire ai concorrenti elementi utili per valutare correttamente la dimensione e le caratteristiche generali del servizio di gestione della Comunità alloggio per anziani “*Casa dei Nonni*” si forniscono i seguenti elementi.

La struttura è sita nel Comune di Serrenti nel Viale Marconi n. 50 e attualmente si sviluppa su due livelli:

PIANO TERRA costituito da ingresso con ricezione accoglienza, sala TV ricreativa con tre servizi igienici, una sala soggiorno con mensa, con un servizio igienico per disabili e tre servizi igienici, un ufficio per il personale, una zona cucina, una sala lavanderia e stireria, una sala lavaggio piatti, uno spogliatoio con bagno doccia, una dispensa, una sala frigoriferi, una camera mortuaria un'infermeria/ambulatorio con due servizi igienici, una sala per ospiti e/o zona lettura, una sala laboratori, una palestra, un locale spogliatoio con annesso servizio igienico, sei camere da letto (quattro doppie e due singole con servizi annessi)

PRIMO PIANO costituito da un ufficio per operatori e ambulatorio, cinque camere da letto (tre doppie e due triple con annessi servizi).

Il piano terra e il primo piano sono collegati sia dall’ascensore sia dalle scale.

La struttura è parzialmente arredata e comprende attrezzature, arredi, corredi e suppellettili, che sono

di proprietà del comune di Serrenti. L'integrazione degli arredi e delle attrezzature presenti sono a carico del concessionario e sono stimate in € 25.000,00 oltre Iva 22%.

Attraverso degli interventi di ampliamento, la struttura potrà accogliere, in regime residenziale, un massimo di 30 ospiti autosufficienti e/o parzialmente autosufficienti con priorità di accesso ai residenti nel Comune di Serrenti.

L'ampliamento della struttura con l'incremento del numero degli ospiti non viene contemplato nel piano economico-finanziario, pertanto l'eventuale realizzazione rappresenta un'opportunità a favore del concessionario che potrebbe manifestarsi nel corso della concessione. D'altro canto il concessionario dovrà acquisire ogni autorizzazione amministrativa, sanitaria e commerciale necessarie al funzionamento in capo ad esso. Il costo delle pratiche è stimato in € 5.000,00 oltre Iva 22%.

L'art. 2 del Capitolato definisce l'oggetto della concessione ed in particolare:

a) assistenza e vigilanza degli ospiti h/24 diurna e notturna per tutta la durata della concessione; b) attività di assistenza alla cura della persona, aiuto negli atti della quotidianità; c) attività per la tutela igienico - sanitaria della persona; d) somministrazione farmaci ed altri interventi prescritti dal medico curante; e) stimolazione delle risorse personali dell'utente finalizzate alla gestione autonoma della giornata e della vita; f) attività ludiche, ricreative e di animazione; g) promozione e sostegno nell'utilizzo di tutti i servizi del territorio; h) promozione degli interventi per il potenziamento di abilità individuali che favoriscano l'espletamento delle normali attività e funzioni quotidiane; i) promozione delle azioni finalizzate al mantenimento delle abilità residuali psicofisiche, cognitive, relazionali e dell'autonomia personale; j) servizi segreteria/centralino/portierato; k) accoglienza e vigilanza notturna; l) preparazione e somministrazione pasti; m) lavanderia, stireria, rammendo e servizi vari; n) servizi di pulizia e conduzione della struttura delle pertinenze e degli spazi annessi; o) manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi.

A fronte di tali servizi sono stimati di seguito il valore della produzione e il costo della produzione.

IPOTESI N. 1

Retta base € 1.500,00/mese - Iva inclusa (5%)

IL VALORE DELLA PRODUZIONE

Il Capitolato stabilisce che l'affidamento ha per oggetto la gestione della Comunità alloggio per un massimo di 22 ospiti (eventualmente ampliato a 30) in regime residenziale.

Nella prima parte del piano sarà analizzata l'ipotesi di una retta base di € 1.500,00/mese inclusa IVA al 5% (aliquota stabilita per le prestazioni socio-assistenziali rese da cooperative sociali e loro consorzi) per il periodo di nove anni più uno. L'operazione di scorporo dell'IVA consente di stabilire la retta in € 1.428,57/mese.

Considerato che la struttura è già operante, nel piano economico-finanziario allegato sono stimati i seguenti ricavi:

Anno 2023:	22 ospiti x € 1.428,57/mese x 12 mesi = € 377.142,48
Anno 2024:	22 ospiti x € 1.428,57/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 384.685,33
Anno 2025:	22 ospiti x € 1.428,57/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 392.379,04
Anno 2026:	22 ospiti x € 1.428,57/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 400.226,02
Anno 2027:	22 ospiti x € 1.428,57/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 408.231,15
Anno 2028:	22 ospiti x € 1.428,57/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 416.395,77
Anno 2029:	22 ospiti x € 1.428,57/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 424.723,69
Anno 2030:	22 ospiti x € 1.428,57/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 433.218,16
Anno 2031:	22 ospiti x € 1.428,57/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 441.882,52
Anno 2032:	22 ospiti x € 1.428,57/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 450.720,18

Il correttivo inflazionistico è stimato in base all'obiettivo di inflazione nel medio termine della BCE che è pari al 2% su base annua.

Oltre i ricavi che proverranno dalle rette degli ospiti in regime residenziale sono stimati ricavi accessori per le seguenti attività:

- preparazione e somministrazione di pasti a soggetti esterni su richiesta;
- servizio lavanderia, consistente nella lavatura e stiratura di indumenti e biancheria a soggetti esterni (su indicazione del servizio sociale del Comune);
- inserimenti diurni (fascia oraria 8.00/14.00) comprendenti il pranzo, in numero proporzionato al numero degli ospiti in regime residenziale;

- inserimenti diurni (fascia oraria 8.00/20.00) comprendenti pranzo, merenda e cena, in numero proporzionato al numero degli ospiti in regime residenziale;
- servizi di aggregazione e animazione (es. laboratori e attività vari aperti a tutta la popolazione su richiesta e/o concordati con il Servizio Sociale);
- altri servizi eventualmente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

Considerato che gli utenti del servizio diurno ospitabili sono massimo 10 unità e pagheranno una retta pari al 50% di quella piena, si ipotizzano i seguenti ricavi accessori derivanti dal servizio diurno:

Anno 2023: 3 ospiti x € 714/mese x 12 mesi = € 25.704,00

Anno 2024: 5 ospiti x € 714/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 43.696,80

Anno 2025: 8 ospiti x € 714/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 71.313,18

Anno 2026: 10 ospiti x € 714/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 90.924,30

Anno 2027: 10 ospiti x € 714/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 92.742,79

Anno 2028: 10 ospiti x € 714/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 94.597,64

Anno 2029: 10 ospiti x € 714/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 96.489,60

Anno 2030: 10 ospiti x € 714/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 98.419,39

Anno 2031: 10 ospiti x € 714/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 100.387,78

Anno 2032: 10 ospiti x € 714/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 102.395,53

Sono stimati altri ricavi accessori nell'ordine del 2% del valore dei ricavi caratteristici relativi al servizio residenziale.

IL COSTO DI PRODUZIONE

La Comunità alloggio di Serrenti è una struttura residenziale per anziani autosufficienti e/o parzialmente autosufficienti idonea ad erogare prestazioni di natura assistenziali, relazionali e prestazioni programmate mediche infermieristiche a carattere continuativo, stimolando e favorendo opportunità relazionali, per migliorare lo stato di salute e di benessere dell'anziano.

Per la tipologia d'utenza, l'organizzazione del servizio presuppone una forte integrazione tra la componente socio-assistenziale (prevalente) e la componente sanitaria-riabilitativa, attraverso uno stretto coordinamento con la ASL territoriale di competenza.

La finalità istituzionale del servizio ha come fondamento il rispetto della dignità e personalità di ogni ospite e mira a favorire tutte le azioni che hanno lo scopo di promuovere lo sviluppo dell'autonomia della persona attraverso la valorizzazione delle abilità residue attivando interventi mirati al superamento di tutti gli stati di emarginazione ed esclusione sociale.

Il Capitolato all'art. 7 definisce il servizio che il concessionario si obbliga ad erogare nella gestione della Comunità alloggio. A fronte di tali obblighi è possibile individuare i seguenti costi di produzione.

a) Costo d'acquisto delle materie prime, sussidiarie e di consumo

Tale posta è formata da due componenti:

- costi per materiali di consumo e materie sussidiarie i quali, sulla base dei dati di bilancio messi a disposizione dall'amministrazione comunale per il triennio 2019-2021, si attestano al 4,50% del valore della produzione;
- costi materie prime per la cucina i quali possono essere stimati scorporando la componente “costo primo” al “servizio catering” presente nei dati di bilancio messi a disposizione dall'amministrazione comunale per il triennio 2019-2021 con un valore pari al 15,90%. Sulla base dei dati di settore il costo primo pesa all'interno del servizio catering circa il 25%, pertanto è ipotizzabile un costo di acquisto delle materie prime pari al 3,97 % del valore della produzione.

b) Costo per servizi

Tale posta è formata di seguenti componenti:

- Utenze energetiche, idriche e gas le quali, sulla base dei dati di bilancio messi a disposizione dall'amministrazione comunale per il triennio 2019-2021, si attestano al 7% del valore della produzione. In base alle particolari tensioni inflazionistiche sul mercato dell'energia, si stima una percentuale al 12,00 % per i primi due anni per poi tornare al 7,00 % al quarto anno;
- Utenze telefoniche che in linea con i dati di settore si stimano nello 0,20 % del valore della produzione;
- Servizi di pulizia e disinfezione, che in linea con i dati di settore si stimano nello 1,50 % del valore della produzione;
- Servizi bancari, che in linea con i dati di settore si stimano nello 0,15 % del valore della produzione;
- Servizi assicurativi, che in linea con i dati di settore si stimano nello 1,00 % del valore della produzione;
- Servizi di consulenza, che in linea con i dati di settore si stimano nello 1,50 % del valore della produzione;
- Manutenzione ordinaria che in linea con i dati di settore si stimano nello 1,00 % del valore della produzione,

- Manutenzione straordinaria - previsto intervento al 5° anno di € 25.000,00

c) Costo per il godimento beni di terzi

Tale posta è costituita dal canone di concessione che è stimato in € 12.000,00 / anno rivalutato sulla base dell'inflazione attesa nel medio termine (2%).

d) Costo per lavoro dipendente

Il personale attualmente in forza presso la Casa dei Nonni, dipendente della cooperativa che gestisce la struttura è il seguente:

N.	Ore/Settimana	Settimane	Livello	Costo/Ora	Valore
1 Responsabile della struttura (full-time)	33	52	D3	€ 17,61	€ 30.218,76
1 Infermiere professionale (full-time)	33	52	D3	€ 17,61	€ 30.218,76
3 Educatori professionali (part-time 50%)	17	52	D2	€ 16,54	€ 43.864,08
1 Tecnico riabilitazione (part-time 50%)	17	52	D2	€ 16,54	€ 14.621,36
3 Operatori Socio-Sanitari (full-time)	33	52	C2	€ 15,24	€ 78.455,52
3 Operatori Socio-Sanitari (part-time)	17	52	C2	€ 15,24	€ 40.416,48
1 Operatori Socio-Sanitari Super (full-time)	33	52	C2	€ 15,24	€ 26.151,84
2 Cuochi (part-time)	17	52	C1	€ 14,49	€ 25.618,32
1 Addetto amministrativo (part-time)	17	52	B1	€ 13,76	€ 12.163,84
1 Receptionist (part-time)	17	52	B1	€ 13,76	€ 12.163,84
1 Generico (full-time)	33	52	A1	€ 13,03	€ 22.359,48
2 Generico (part-time)	17	52	A1	€ 13,03	€ 23.037,04
1 Manutentore (part-time)	17	52	B1	€ 13,76	€ 12.163,84
1 Autista / Manutentore (part-time)	17	52	B1	€ 13,76	€ 12.163,84
					<u>€ 383.617,00</u>

Il costo del lavoro è stimato in € 384.000,00 / anno. Prudenzialmente non si tiene conto di eventuali agevolazioni contributive.

GLI ALTRI COSTI

In termini previsionali si ritiene che il servizio di gestione della Comunità alloggio per anziani “*Casa dei Nonni*” ponga a carico del concessionario ulteriori costi quali:

- Ammortamento beni durevoli;
- Oneri finanziari;
- Spese generali – Oneri diversi di gestione;
- Imposte dell'esercizio.

a) Ammortamento beni durevoli

Il capitolato stabilisce che il concessionario debba farsi carico delle spese di integrazione degli arredi e delle attrezzature presenti in struttura, che sono stimate in € 25.000,00 e dell'acquisizione di tutte le autorizzazioni in capo ad esso per l'esercizio dell'attività stimate in € 5.000,00. Tali spese, dispiegando

la loro utilità in tutto l'arco della concessione sono sistematicamente ammortizzate in dieci anni. Pertanto l'ammortamento è stabilito in € 3.000,00 / anno.

Al 5° anno è ipotizzato intervento di manutenzione straordinaria per € 25.000,00.

b) Oneri finanziari

L'onere finanziario è strettamente connesso con l'ammontare del fabbisogno finanziario e dalla diversa modalità di copertura dello stesso. Il fabbisogno finanziario generato dall'operazione può, per semplicità, essere fatto coincidere con il fabbisogno generato dall'investimento in beni strumentali che è pari a € 30.000,00 + Iva 22% = 36.600,00 ed il fabbisogno generato dalla gestione operativa che scaturisce dallo stesso modello.

Sulla base delle ipotesi di partenza nei primi due anni di attività assorbirà liquidità.

Sulla base del modello è stimato un fabbisogno di cassa operativo pari a € 123.400,00 per un fabbisogno totale di € 160.000,00.

Si ipotizza che il fabbisogno finanziario sia coperto per € 100.000,00 (62,50 %) con finanziamenti di terzi e € 60.000,00 (37,50%) da capitale proprio. Pertanto per € 100.000,00 si avrà l'utilizzo di un prodotto finanziario con l'applicazione di un tasso d'interesse del 5,80 %. Il tasso interesse è in linea con i dati Banca d'Italia sui tassi medi applicati su operazioni di finanziamento beni strumentali oltre 25.000,00 € (4,90 % - per i leasing strumentale) e tassi soglia 10,12 %.

Attraverso il seguente piano di ammortamento è calcolato l'onere finanziario.

PIANO DI AMMORTAMENTO				
N	Rata	Capitale	Interessi	100.000,00 €
1	15.800,00 €	10.000,00 €	5.800,00 €	90.000,00 €
2	15.220,00 €	10.000,00 €	5.220,00 €	80.000,00 €
3	14.640,00 €	10.000,00 €	4.640,00 €	70.000,00 €
4	14.060,00 €	10.000,00 €	4.060,00 €	60.000,00 €
5	13.480,00 €	10.000,00 €	3.480,00 €	50.000,00 €
6	12.900,00 €	10.000,00 €	2.900,00 €	40.000,00 €
7	12.320,00 €	10.000,00 €	2.320,00 €	30.000,00 €
8	11.740,00 €	10.000,00 €	1.740,00 €	20.000,00 €
9	11.160,00 €	10.000,00 €	1.160,00 €	10.000,00 €
10	10.580,00 €	10.000,00 €	580,00 €	- €

c) Spese generali – Oneri diversi di gestione

Sono calcolate allo 0,50 % del valore della produzione.

d) Imposte dell'esercizio

Sono calcolate sul EBIT utilizzando la percentuale del 26,93 % pari alla somma dell'aliquota IRES e IRAP.

LA GESTIONE DELLE DILAZIONI SUGLI INCASSI E PAGAMENTI

Sulla base delle condizioni contrattuali applicate nel mercato dell'assistenza socio-sanitaria, nel modello è ipotizzata una dilazione media concessa dai fornitori pari a 60gg. In base a tale dato e ad una ipotesi di aliquota Iva genericamente applicabile sugli acquisti pari al 22%, è stimata la progressione dei debiti.

I tempi di incasso medio sono stimati in 45gg. Sulla base di ciò sono stimati i crediti verso clienti. Non sono ipotizzate perdite su crediti.

IL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Gli indicatori di valutazione economico-finanziaria del piano fanno riferimento a:

Valore attuale netto

Il valore attuale netto (VAN) è il valore che assume la somma dei flussi di cassa generati dal progetto durante la gestione. È l'indicatore più utilizzato per la valutazione economica di un progetto, perché considera i flussi di cassa futuri, la loro distribuzione temporale ed il valore finanziario nel tempo. Esso fornisce una indicazione in termini di unità monetarie del valore creato o distrutto dal progetto all'istante della valutazione: Il criterio di decisione basato sul VAN prevede l'accettazione di un progetto di investimento qualora il VAN sia positivo e la sua rinuncia in caso contrario: solo se il VAN è positivo, infatti l'investimento è in grado di generare ritorni superiori alle risorse impiegate nel progetto.

Tasso di attualizzazione

Ai fini della determinazione del valore attuale netto (VAN), occorre considerare il tasso di attualizzazione al quale scontare i flussi di cassa futuri derivanti dalla gestione. In via di massima, il tasso da utilizzare è quello che esprime il tasso di remunerazione medio richiesto dai diversi soggetti coinvolti: il tasso deve, cioè, considerare la capacità del progetto di remunerare sia il capitale di rischio dei promotori, sia il capitale di debito; esso, inoltre, deve tener conto anche del rischio operativo del progetto e presuppone, quindi, una profonda conoscenza relativa all'andamento tecnologico, ai fattori competitivi del settore di riferimento, al mercato in cui il progetto viene realizzato. Vi sono numerosi approcci alla scelta del costo del capitale relativo ad un investimento, ma il più diffuso, sia dal punto di vista teorico che applicativo, è quello del costo medio ponderato

del capitale, il WACC (Weight Average Cost of Capital). Esso rappresenta il costo del capitale nelle sue diverse componenti, il capitale di debito (D) ed il capitale di rischio (E), compresi gli effetti fiscali legati all'indebitamento e la rischiosità del progetto.

Il tasso di attualizzazione è individuato secondo la seguente formula:

$$WACC = k_d * (1-t) * \frac{D}{E+D} + k_e * \frac{E}{E+D}$$

Per l'individuazione della variabile K_d si farà riferimento a tasso applicato sulla linea di finanziamento pari al 5,80%.

Per l'individuazione della variabile K_e si farà riferimento alla seguente formula

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

dove

R_f è il tasso di rendimento di investimenti privi di rischiosità (free risk rate);

β è un parametro di rischio ed esprime la variabilità del rendimento atteso;

R_m è il rendimento medio di mercato di riferimento;

$R_m - R_f$ è il premio per il rischio di mercato, misurato come differenza tra il rendimento medio di mercato di riferimento e il tasso di rendimento di investimenti privi di rischiosità

Per la determinazione del tasso di rendimento di investimenti alternativi con rischio nullo (free risk rate) si ritiene corretto far riferimento al tasso di rendimento lordo del BTP decennale che è alla data del 28.09.2022 (Fonte Sole 24 Ore) è al 4,75 %.

Per la determinazione del rendimento di mercato e del premio di rischio d'impresa legato alla probabilità di conseguire i redditi attesi attraverso l'esercizio dell'impresa negli esercizi futuri saranno utilizzati dati disponibili sul sito Damodaran On Line.

La variabile R_m è basata sul "*Risk Premiums for Other Market*" - "*Equity Risk Premium*" - "*Italy*" aggiornato al Gennaio 2022 sul sito Damodaran On Line che per il paese Italia segnala un tasso dello 6,42 %.

La variabile β è determinata sempre attraverso il sito Damodaran On Line - "*Total Beta By Industry Sector*" - Europe - che per i servizi di "*Healthcare Facilities*" segnala un valore di 2,07.

Pertanto dall'applicazione della formula $K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$ il tasso K_e è uguale a 8,21

Ipotizzando una struttura finanziaria composta da debito (D 62,50%) ed equity (E 37,50%), il tasso di attualizzazione è pari a **6,71**. Dove la variabile $(1-t)$, che tiene in considerazione in costo della tassazione dell'onere finanziario, è considerata neutra.

Sulla base dei flussi individuati nel modello allegato, l'analisi mostra i seguenti risultati:

Valore attuale netto di progetto

Il metodo basato sul Valore Attuale Netto prevede l'accettazione di un progetto di investimento qualora il VAN sia positivo. Il VAN del progetto, calcolato ad un tasso di attualizzazione del 6,71%, è pari a **-€ 203.032,52**

Già dal 1° anno di attività il concessionario verterebbe in uno stato di crisi e di estrema difficoltà a pagare i propri debiti con $DSCR < 1,00$ ed in continuo peggioramento fino all'anno 2027.

CONCLUSIONI

In base alle considerazioni sopra esposte, valutati i risultati finali del piano economico - finanziario della concessione, si ritiene che la stessa, sulla base dei parametri evidenziati, ed in particolare:

- Retta mensile a € 1.500,00/mese (Iva inclusa) con riduzione al 50% per il servizio diurno;
- Canone concessione a € 12.000,00 / anno;

non abbia sostenibilità, e non consenta la possibilità gestire in continuità aziendale il servizio.

IPOTESI N. 2

Retta base € 1.700,00/mese - Iva inclusa (5%)

IL VALORE DELLA PRODUZIONE

Il Capitolato stabilisce che l'affidamento ha per oggetto la gestione della Comunità alloggio per un massimo di 22 ospiti (eventualmente ampliato a 30) in regime residenziale.

Nella seconda parte del piano sarà analizzata l'ipotesi di una retta base di € 1.700,00/mese inclusa IVA al 5% (aliquota stabilita per le prestazioni socio-assistenziali rese da cooperative sociali e loro consorzi) per il periodo di nove anni più uno. L'operazione di scorporo dell'IVA consente di stabilire la retta in € 1.619,05/mese.

Considerato che la struttura è già operante, nel piano economico-finanziario allegato sono stimati i seguenti ricavi:

Anno 2023:	22 ospiti x € 1.619,05/mese x 12 mesi = € 427.429,20
Anno 2024:	22 ospiti x € 1.619,05/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 435.977,78
Anno 2025:	22 ospiti x € 1.619,05/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 444.697,34
Anno 2026:	22 ospiti x € 1.619,05/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 453.491,29
Anno 2027:	22 ospiti x € 1.619,05/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 462.663,11
Anno 2028:	22 ospiti x € 1.619,05/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 471.916,37
Anno 2029:	22 ospiti x € 1.619,05/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 481.354,70
Anno 2030:	22 ospiti x € 1.619,05/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 490.981,80
Anno 2031:	22 ospiti x € 1.619,05/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 500.801,43
Anno 2032:	22 ospiti x € 1.619,05/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 510.817,46

Il correttivo inflazionistico è stimato in base all'obiettivo di inflazione nel medio termine della BCE che è pari al 2% su base annua.

Oltre i ricavi che proverranno dalle rette degli ospiti in regime residenziale sono stimati ricavi accessori per le seguenti attività:

- preparazione e somministrazione di pasti a soggetti esterni su richiesta;
- servizio lavanderia, consistente nella lavatura e stiratura di indumenti e biancheria a soggetti esterni (su indicazione del servizio sociale del Comune);
- inserimenti diurni (fascia oraria 8.00/14.00) comprendenti il pranzo, in numero proporzionato

- al numero degli ospiti in regime residenziale;
- inserimenti diurni (fascia oraria 8.00/20.00) comprendenti pranzo, merenda e cena, in numero proporzionato al numero degli ospiti in regime residenziale;
 - servizi di aggregazione e animazione (es. laboratori e attività vari aperti a tutta la popolazione su richiesta e/o concordati con il Servizio Sociale);
 - altri servizi eventualmente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

Considerato che gli utenti del servizio diurno ospitabili sono massimo 10 unità e pagheranno una retta pari al 50% di quella piena, si ipotizzano i seguenti ricavi accessori derivanti dal servizio diurno:

Anno 2023: 3 ospiti x € 809/mese x 12 mesi = € 29.124,00

Anno 2024: 5 ospiti x € 809/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 49.510,80

Anno 2025: 8 ospiti x € 809/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 80.801,63

Anno 2026: 10 ospiti x € 809/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 103.022,07

Anno 2027: 10 ospiti x € 809/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 105.082,51

Anno 2028: 10 ospiti x € 809/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 107.184,16

Anno 2029: 10 ospiti x € 809/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 109.327,85

Anno 2030: 10 ospiti x € 809/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 111.514,40

Anno 2031: 10 ospiti x € 809/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 113.744,69

Anno 2032: 10 ospiti x € 809/mese x 12 mesi + correttivo inflattivo al 2% = € 116.019,59

Sono stimati altri ricavi accessori nell'ordine del 2% del valore dei ricavi caratteristici relativi al servizio residenziale.

IL COSTO DI PRODUZIONE

La Comunità alloggio di Serrenti è una struttura residenziale per anziani idonea ad erogare prestazioni di natura assistenziali, relazionali e prestazioni programmate mediche infermieristiche a carattere continuativo, a soggetti autosufficienti e/o parzialmente autosufficienti, stimolando e favorendo opportunità relazionali, per migliorare lo stato di salute e di benessere dell'anziano.

Per la tipologia d'utenza, l'organizzazione del servizio presuppone una forte integrazione tra la componente socio-assistenziale (prevalente) e la componente sanitaria-riabilitativa, attraverso uno stretto coordinamento con la ASL territoriale di competenza.

La finalità istituzionale del servizio ha come fondamento il rispetto della dignità e personalità di ogni ospite e mira a favorire tutte le azioni che hanno lo scopo di promuovere lo sviluppo dell'autonomia della persona attraverso la valorizzazione delle abilità residue attivando interventi mirati al

superamento di tutti gli stati di emarginazione ed esclusione sociale.

Il Capitolato all'art. 7 definisce il servizio che il concessionario si obbliga ad erogare nella gestione della Comunità alloggio. A fronte di tali obblighi è possibile individuare i seguenti costi di produzione.

a) Costo d'acquisto delle materie prime, sussidiarie e di consumo

Tale posta è formata da due componenti:

- costi per materiali di consumo e materie sussidiarie i quali, sulla base dei dati di bilancio messi a disposizione dall'amministrazione comunale per il triennio 2019-2021, si attestano al 4,50% del valore della produzione;
- costi materie prime per la cucina i quali possono essere stimati scorporando la componente "costo primo" al "servizio catering" presente dati di bilancio messi a disposizione dall'amministrazione comunale per il triennio 2019-2021 con un valore pari al 15,90%. Sulla base dei dati di settore il costo primo pesa all'interno del servizio catering circa il 25%, pertanto è ipotizzabile un costo di acquisto delle materie prime pari al 3,97 % del valore della produzione.

b) Costo per servizi

Tale posta è formata di seguenti componenti:

- UtENZE energetiche, idriche e gas le quali, sulla base dei dati di bilancio messi a disposizione dall'amministrazione comunale per il triennio 2019-2021, si attestano al 7% del valore della produzione. In base alle particolari tensioni inflazionistiche sul mercato dell'energia, si stima una percentuale al 12,00 % per i primi due anni per poi tornare al 7,00 % al quarto anno;
- UtENZE telefoniche che in linea con i dati di settore si stimano nello 0,20 % del valore della produzione;
- Servizi di pulizia e disinfezione, che in linea con i dati di settore si stimano nello 1,50 % del valore della produzione;
- Servizi bancari, che in linea con i dati di settore si stimano nello 0,15 % del valore della produzione;
- Servizi assicurativi, che in linea con i dati di settore si stimano nello 1,00 % del valore della produzione;
- Servizi di consulenza, che in linea con i dati di settore si stimano nello 1,50 % del valore della produzione;

- Manutenzione ordinaria che in linea con i dati di settore si stimano nello 1,00 % del valore della produzione,
- Manutenzione straordinaria - previsto intervento al 5° anno di € 25.000,00

c) Costo per il godimento beni di terzi

Tale posta è costituita dal canone di concessione che è stimato in € 12.000,00 / anno rivalutata sulla base dell'inflazione attesa nel medio termine (2%).

d) Costo per lavoro dipendente

Il personale attualmente in forza presso la Casa dei Nonni, dipendente della cooperativa che gestisce la struttura è il seguente:

N.		Ore/Settimana	Settimane	Livello	Costo/Ora	Valore
1	Responsabile della struttura (full-time)	33	52	D3	€ 17,61	€ 30.218,76
1	Infermiere professionale (full-time)	33	52	D3	€ 17,61	€ 30.218,76
3	Educatori professionali (part-time 50%)	17	52	D2	€ 16,54	€ 43.864,08
1	Tecnico riabilitazione (part-time 50%)	17	52	D2	€ 16,54	€ 14.621,36
3	Operatori Socio-Sanitari (full-time)	33	52	C2	€ 15,24	€ 78.455,52
3	Operatori Socio-Sanitari (part-time)	17	52	C2	€ 15,24	€ 40.416,48
1	Operatori Socio-Sanitari Super (full-time)	33	52	C2	€ 15,24	€ 26.151,84
2	Cuochi (part-time)	17	52	C1	€ 14,49	€ 25.618,32
1	Addetto amministrativo (part-time)	17	52	B1	€ 13,76	€ 12.163,84
1	Receptionist (part-time)	17	52	B1	€ 13,76	€ 12.163,84
1	Generico (full-time)	33	52	A1	€ 13,03	€ 22.359,48
2	Generico (part-time)	17	52	A1	€ 13,03	€ 23.037,04
1	Manutentore (part-time)	17	52	B1	€ 13,76	€ 12.163,84
1	Autista / Manutentore (part-time)	17	52	B1	€ 13,76	€ 12.163,84
						€ 383.617,00

GLI ALTRI COSTI

In termini previsionali si ritiene che il servizio di gestione della Comunità alloggio per anziani “*Casa dei Nonni*” ponga a carico del concessionario ulteriori costi quali:

- Ammortamento beni durevoli;
- Oneri finanziari;
- Spese generali – Oneri diversi di gestione;
- Imposte dell'esercizio.

a) Ammortamento beni durevoli

Il capitolato stabilisce che il concessionario debba farsi carico delle spese di integrazione degli arredi e delle attrezzature presenti in struttura, che sono stimate in € 25.000,00 e dell'acquisizione di tutte le

autorizzazioni in capo ad esso per l'esercizio dell'attività stimate in € 5.000,00. Tali spese, dispiegando la loro utilità in tutto l'arco della concessione sono sistematicamente ammortizzate in dieci anni. Pertanto l'ammortamento è stabilito in € 3.000,00 / anno.

Al 5° anno è ipotizzato intervento di manutenzione straordinaria per € 25.000,00.

b) Oneri finanziari

L'onere finanziario è strettamente connesso con l'ammontare del fabbisogno finanziario e dalla diversa modalità di copertura dello stesso. Il fabbisogno finanziario generato dall'operazione può, per semplicità, essere fatto coincidere con il fabbisogno generato dall'investimento in beni strumentali che è pari a € 30.000,00 + Iva 22% = 36.600,00 ed il fabbisogno generato dalla gestione operativa che scaturisce dallo stesso modello.

Sulla base delle ipotesi di partenza nei primi due anni di attività assorbirà liquidità.

Sulla base del modello è stimato un fabbisogno di cassa operativo pari a € 123.400,00 per un fabbisogno totale di € 160.000,00.

Si ipotizza che il fabbisogno finanziario sia coperto per € 100.000,00 (62,50 %) con finanziamenti di terzi e € 60.000,00 (37,50%) da capitale proprio. Pertanto per € 100.000,00 si avrà l'utilizzo di un prodotto finanziario con l'applicazione di un tasso d'interesse del 5,80 %. Il tasso interesse è in linea con i dati Banca d'Italia sui tassi medi applicati su operazioni di finanziamento beni strumentali oltre 25.000,00 € (4,90 % - per i leasing strumentale) e tassi soglia 10,12 %.

Attraverso il seguente piano di ammortamento è calcolato l'onere finanziario.

PIANO DI AMMORTAMENTO				
N	Rata	Capitale	Interessi	100.000,00 €
1	15.800,00 €	10.000,00 €	5.800,00 €	90.000,00 €
2	15.220,00 €	10.000,00 €	5.220,00 €	80.000,00 €
3	14.640,00 €	10.000,00 €	4.640,00 €	70.000,00 €
4	14.060,00 €	10.000,00 €	4.060,00 €	60.000,00 €
5	13.480,00 €	10.000,00 €	3.480,00 €	50.000,00 €
6	12.900,00 €	10.000,00 €	2.900,00 €	40.000,00 €
7	12.320,00 €	10.000,00 €	2.320,00 €	30.000,00 €
8	11.740,00 €	10.000,00 €	1.740,00 €	20.000,00 €
9	11.160,00 €	10.000,00 €	1.160,00 €	10.000,00 €
10	10.580,00 €	10.000,00 €	580,00 €	- €

c) Spese generali – Oneri diversi di gestione

Sono calcolate allo 0,50 % del valore della produzione.

d) Imposte dell'esercizio

Sono calcolate sul EBIT utilizzando la percentuale del 26,93 % pari alla somma dell'aliquota IRES e IRAP.

LA GESTIONE DELLE DILAZIONI SUGLI INCASSI E PAGAMENTI

Sulla base delle condizioni contrattuali applicate nel mercato dell'assistenza socio-sanitaria, nel modello è ipotizzata una dilazione media concessa dai fornitori pari a 60gg. In base a tale dato e ad una ipotesi di aliquota Iva genericamente applicabile sugli acquisti pari al 22%, è stimata la progressione dei debiti.

I tempi di incasso medio sono stimati in 45gg. Sulla base di ciò sono stimati i crediti verso clienti. Non sono ipotizzate perdite su crediti.

IL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Gli indicatori di valutazione economico-finanziaria del piano fanno riferimento a:

Valore attuale netto

Il valore attuale netto (VAN) è il valore che assume la somma dei flussi di cassa generati dal progetto durante la gestione. È l'indicatore più utilizzato per la valutazione economica di un progetto, perché considera i flussi di cassa futuri, la loro distribuzione temporale ed il valore finanziario nel tempo. Esso fornisce una indicazione in termini di unità monetarie del valore creato o distrutto dal progetto all'istante della valutazione: Il criterio di decisione basato sul VAN prevede l'accettazione di un progetto di investimento qualora il VAN sia positivo e la sua rinuncia in caso contrario: solo se il VAN è positivo, infatti l'investimento è in grado di generare ritorni superiori alle risorse impiegate nel progetto.

Tasso di attualizzazione

Ai fini della determinazione del valore attuale netto (VAN), occorre considerare il tasso di attualizzazione al quale scontare i flussi di cassa futuri derivanti dalla gestione. In via di massima, il tasso da utilizzare è quello che esprime il tasso di remunerazione medio richiesto dai diversi soggetti coinvolti: il tasso deve, cioè, considerare la capacità del progetto di remunerare sia il capitale di rischio dei promotori, sia il capitale di debito; esso, inoltre, deve tener conto anche del rischio operativo del progetto e presuppone, quindi, una profonda conoscenza relativa all'andamento tecnologico, ai fattori competitivi del settore di riferimento, al mercato in cui il progetto viene realizzato. Vi sono numerosi approcci alla scelta del costo del capitale relativo ad un investimento, ma il più diffuso, sia dal punto di vista teorico che applicativo, è quello del costo medio ponderato del capitale, il WACC (Weight Average Cost of Capital). Esso rappresenta il costo del capitale nelle

sue diverse componenti, il capitale di debito (D) ed il capitale di rischio (E), compresi gli effetti fiscali legati all'indebitamento e la rischiosità del progetto.

Il tasso di attualizzazione è individuato secondo la seguente formula:

$$WACC = k_d * (1-t) * \frac{D}{E+D} + k_e * \frac{E}{E+D}$$

Per l'individuazione della variabile K_d si farà riferimento a tasso applicato sulla linea di finanziamento pari al 5,80%.

Per l'individuazione della variabile K_e si farà riferimento alla seguente formula

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

dove

R_f è il tasso di rendimento di investimenti privi di rischiosità (free risk rate);

β è un parametro di rischio ed esprime la variabilità del rendimento atteso;

R_m è il rendimento medio di mercato di riferimento;

$R_m - R_f$ è il premio per il rischio di mercato, misurato come differenza tra il rendimento medio di mercato di riferimento e il tasso di rendimento di investimenti privi di rischiosità

Per la determinazione del tasso di rendimento di investimenti alternativi con rischio nullo (free risk rate) si ritiene corretto far riferimento al tasso di rendimento lordo del BTP decennale che è alla data del 28.09.2022 (Fonte Sole 24 Ore) è al 4,75 %.

Per la determinazione del rendimento di mercato e del premio di rischio d'impresa legato alla probabilità di conseguire i redditi attesi attraverso l'esercizio dell'impresa negli esercizi futuri saranno utilizzati dati disponibili sul sito Damodaran On Line.

La variabile R_m è basata sul "*Risk Premiums for Other Market*" - "*Equity Risk Premium*" - "*Italy*" aggiornato al Gennaio 2022 sul sito Damodaran On Line che per il paese Italia segnala un tasso dello 6,42 %.

La variabile β è determinata sempre attraverso il sito Damodaran On Line - "*Total Beta By Industry Sector*" - Europe – che per i servizi di "*Healthcare Facilities*" segnala un valore di 2,07.

Pertanto dall'applicazione della formula $Ke = Rf + \beta (Rm - Rf)$ il tasso Ke è uguale a 8,21

Ipotizzando una struttura finanziaria composta da debito (D 62,50%) ed equity (E 37,50%), il tasso di attualizzazione è pari a **6,71**. Dove la variabile $(1-t)$, che tiene in considerazione in costo della tassazione dell'onere finanziario, è considerata neutra.

Sulla base dei flussi individuati nel modello allegato, l'analisi mostra i seguenti risultati:

Valore attuale netto di progetto

Il metodo basato sul Valore Attuale Netto prevede l'accettazione di un progetto di investimento qualora il VAN sia positivo. Il VAN del progetto, calcolato ad un tasso di attualizzazione del 6,71%, è pari a € 93.132,82.

L'analisi del rischio

L'analisi e la valutazione del rischio è utile per identificare i potenziali pericoli che potrebbero minare le valutazioni effettuate nel progetto. Di seguito è riportata una "matrice del rischio" che sintetizza questa analisi su tre rischi economici/finanziari principali: a) aumento dei costi di produzione; b) difficoltà all'incasso; c) perdite su crediti

Rischio	Descrizione	Probabilità	Gravità	Mitigazione	Ipotesi	Impatto VAN	VAN Negativo
Aumento Costo Produzione	Alcune componenti di costo della produzione potrebbero essere soggette, nel corso del periodo di concessione, ad aumenti difficilmente ribaltabili sulle rette. In particolare il costo dell'energia, della materie prime e il costo del personale potrebbero subire aumenti.	0,3	0,5	Il piano, prudenzialmente, prevede già un importante incremento dei costi dell'energia. Inoltre il costo del personale è stato stimato al lordo di eventuali sgravi contributivi. La probabilità che si verifichi un aumento del costo di produzione totale è pertanto limitata	Aumento 5% dei costi materie prime, energia e lavoro dal 5° al 10° anno (calcolato su % di probabilità e gravità)	-€ 18.194,00	NO
Difficoltà Incasso	Alcuni utenti potrebbero non rispettare le condizioni di pagamento e allungare i tempi d'incasso. Allo stesso modo, la parte delle rette a carico di enti quali Comuni e Regione Sardegna potrebbe superare i tempi stimati nel piano in 45 giorni	0,8	0,5	Verranno definite con l'utenza modalità di incasso che tendono a limitare il ritardato pagamento: esempio RID.	Tempi d'incasso medio 90 giorni	-€ 73.834,00	NO
Perdite Su Crediti	Alcune posizioni creditorie potrebbero non essere più esigibili	0,4	0,8	L'utilizzo di procedure d'incasso automatiche limiterà la possibilità di realizzazione dell'evento. Saranno avviate procedure di pronto sollecito che limiteranno ulteriormente le esposizioni	Perdite su crediti del 20%	-€ 74.863,00	NO

CONCLUSIONI

In base alle considerazioni sopra esposte, valutati i risultati finali del piano economico - finanziario della concessione, si ritiene che la stessa, sulla base dei parametri evidenziati, ed in particolare:

- Retta mensile a € 1.700,00/mese con riduzione al 50% per il servizio diurno;
- Canone concessione a € 12.000,00 / anno;

non solo abbia piena sostenibilità, ma consenta la possibilità di proposizione di lievi ribassi, garantendo una marginalità soddisfacente per il concessionario ed offrendo, al tempo stesso, un servizio adeguato all'utenza. La sostenibilità reale è comunque correlata alla capacità organizzativa e gestionale dell'impresa aggiudicataria.

Serrenti, 10.10.2022