



Società Cooperativa Sociale Nuova Assistenza ONLUS

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PER PROPOSTA RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE IN CONCESSIONE DELLA
PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE DI UNA RSA DI 70 POSTI, MEDIANTE
FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 183 COMMA 15 DEL D.LGS. 50/2016

COMUNE DI GRIGNASCO



Cash Flow	ESERCIZIO I	ESERCIZIO II	ESERCIZIO III	ESERCIZIO IV	ESERCIZIO V	ESERCIZIO VI	ESERCIZIO VII	ESERCIZIO VIII	ESERCIZIO IX	ESERCIZIO X	ESERCIZIO XI	ESERCIZIO XII	ESERCIZIO XIII	ESERCIZIO XIV	ESERCIZIO XV	ESERCIZIO XVI	ESERCIZIO XVII	ESERCIZIO XVIII	ESERCIZIO XIX	ESERCIZIO XX	ESERCIZIO XXI	ESERCIZIO XXII	ESERCIZIO XXIII	ESERCIZIO XXIV	ESERCIZIO XXV	ESERCIZIO XXVI	ESERCIZIO XXVII	ESERCIZIO XXVIII	ESERCIZIO XXIX	ESERCIZIO XXX	ESERCIZIO XXXI	ESERCIZIO XXXII	ESERCIZIO XXXIII	ESERCIZIO XXXIV	ESERCIZIO XXXV	ESERCIZIO XXXVI	ESERCIZIO XXXVII	ESERCIZIO XXXVIII	ESERCIZIO XXXIX	ESERCIZIO XXXX
DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE INIZIALI		198.460	82.814	286.413	224.382	154.247	185.111	117.930	52.734	88.508	-14.931	-37.734	-94.801	-146.993	-153.585	-142.178	-136.832	-135.899	-130.097	-22.094	36.946	76.031	268.017	552.193	876.906	1.161.695	1.480.483	1.816.272	2.148.458	2.482.423	2.764.997	3.027.617	3.305.822	3.592.827	3.828.581	4.108.771	4.398.962	4.631.945	4.903.897	5.197.850
Profitto netto	-65.000	-166.047	-55.561	98.646	104.069	108.552	117.052	123.643	130.283	94.396	96.241	157.876	157.886	162.890	167.965	176.636	181.854	189.117	193.486	150.068	151.637	160.303	162.285	166.389	161.464	161.464	161.464	166.540	166.540	116.250	113.295	114.280	114.280	110.753	119.782	119.782	264.733	266.703	269.358	269.358
Ammortamenti		147.044	223.958	223.958	223.958	220.958	219.958	217.958	217.958	220.958	163.325	168.325	168.325	168.325	168.325	168.325	166.325	166.325	166.325	166.325	169.325	168.325	167.491	163.325	168.325	168.325	168.325	166.325	166.325	166.325	166.325	166.325	166.325	166.325	165.408	165.408	18.250	16.250	16.250	16.250
Altri accantonamenti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW GESTIONE REDDITUALE	-65.000	-19.000	168.397	322.605	328.027	332.510	338.010	343.601	348.241	312.354	317.199	321.201	326.211	331.215	336.289	344.960	350.179	355.442	359.811	316.393	320.962	328.638	329.776	329.714	329.786	329.786	329.786	332.864	332.864	282.575	282.620	282.605	285.328	285.190	282.983	282.983	282.953	285.608	285.608	
Variazioni crediti clienti (se + rid.cassa/se - aum.cassa)		-25.887	-45.609	-25.882	0	0	0	0	0	-974	0	0	0	0	0	-984	0	0	0	0	-993	0	0	0	0	0	0	-1.003	0	0	0	0	0	-1.013	0	0	0	0	-1.023	
Variazioni altri crediti		95.886	297.034	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Variazioni debiti Fornitori (se + aum.cassa/se - rid.cassa)		25.802	41.608	22.321	0	0	0	0	0	945	0	0	0	0	0	956	0	0	0	0	966	0	0	0	0	0	0	977	0	0	0	0	988	0	0	0	0	0	998	
Variazioni altri debiti		0	0	0	0	0	0	0	0	437	0	-4.400	-600	-6.000	11.000	441	0	-1.100	1.100	0	0	-3.956	4.400	-5.000	5.000	-11.000	11.000	-652	1.100	0	-4.400	4.400	451	-5.000	5.000	0	-11.000	11.000	456	
Variazione del circolante	-392.920	95.801	293.034	-3.561	0	0	0	0	0	409	0	-4.400	-600	-6.000	11.000	413	0	-1.100	1.100	0	-3.983	4.400	-5.000	5.000	-11.000	11.000	-678	1.100	0	-4.400	4.400	426	-5.000	5.000	0	-11.000	11.000	431		
CASH FLOW GESTIONE REDDITUALE NETTO	-457.920	76.799	461.431	319.043	328.027	332.510	338.010	343.601	348.241	312.762	317.199	316.801	325.611	325.215	347.289	345.373	350.179	354.342	360.811	316.393	320.962	324.645	324.645	324.714	324.714	324.714	324.714	332.186	333.964	282.575	282.620	278.205	287.005	285.754	280.186	282.983	271.953	293.953	286.000	
Investimento netto in immobilizzazioni	-3.743.620	-2.298.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-20.000	-50.000	-50.000	0	0	-5.000	0	0	-20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
CASH FLOW NETTO DOPO INVESTIMENTI	-4.201.540	-2.221.201	461.431	319.043	328.027	332.510	338.010	343.601	348.241	312.762	297.199	296.801	275.611	325.215	347.289	345.373	345.179	354.342	360.911	316.393	300.962	324.645	284.176	324.714	284.789	318.789	335.789	332.186	333.964	282.575	282.620	278.205	287.005	235.754	280.190	290.190	232.983	271.953	293.953	286.000
Variazioni passività a breve	0	33.545	13.666	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Apporto finanziario proprio	1.600.000	500.000	-100.000	-200.000	-200.000	-100.000	-200.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nuovi finanziamenti a medio/lungo	2.800.000	1.700.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso nuovi finanziamenti medio/lungo		-94.445	-191.377	-194.740	-198.163	-201.646	-205.191	-208.797	-212.467	-216.201	-220.002	-223.868	-227.803	-231.807	-235.882	-240.028	-244.246	-248.539	-252.908	-257.353	-261.877	-132.659	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SALDO GESTIONE FINANZIARIA	4.400.000	2.105.555	-257.832	-381.074	-398.163	-405.191	-408.797	-412.467	-416.201	-420.002	-423.868	-427.803	-431.807	-435.882	-440.028	-444.246	-448.539	-452.908	-457.353	-461.877	-132.659	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUSSO MONETARIO NETTO DI PERIODO	198.460	-115.646	203.599	-62.031	-70.136	-30.864	-67.181	-65.198	35.774	-103.439	-22.803	-57.067	-52.192	-6.552	11.408	5.346	933	5.803	108.003	69.040	38.095	191.986	284.176	324.714	284.789	318.789	335.789	332.186	333.964	282.575	282.620	278.205	287.005	235.754	280.190	290.190	232.983	271.953	293.953	286.000
DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI	198.460	82.814	286.413	224.382	154.247	185.111	117.930	52.734	88.508	-14.931	-37.734	-94.801	-146.993	-153.585	-142.178	-136.832	-135.899	-130.097	-22.094	36.946	76.031	268.017	552.193	876.906	1.161.695	1.480.483	1.816.272	2.148.458	2.482.423	2.764.997	3.027.617	3.305.822	3.592.827	3.828.581	4.108.771	4.398.962	4.631.945	4.903.897	5.197.850	5.483.880



Società Cooperativa Sociale Nuova Assistenza ONLUS

RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PER PROPOSTA RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE IN CONCESSIONE DELLA
PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE DI UNA RSA DI 70 POSTI, MEDIANTE
FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 183 COMMA 15 DEL D.LGS. 50/2016

COMUNE DI GRIGNASCO



1. 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 una opportunità.

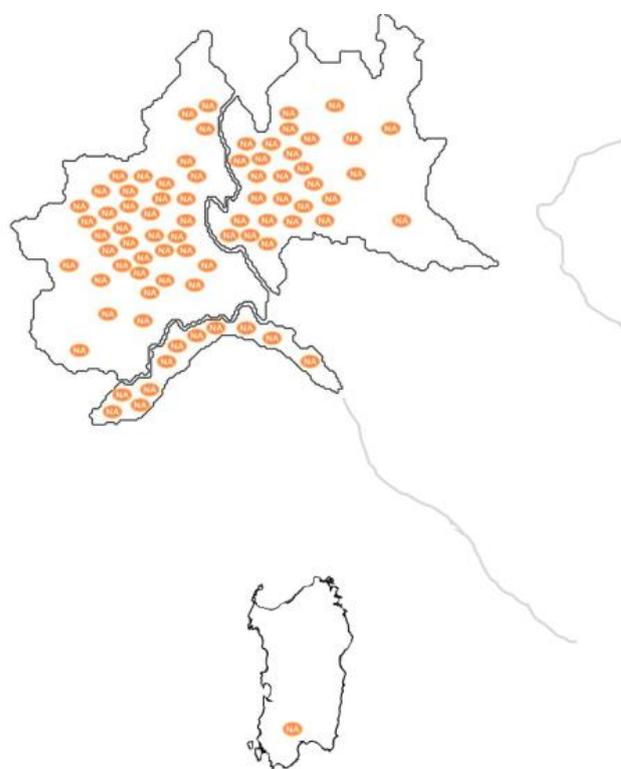
Il presente documento rappresenta pertanto la relazione esplicativa delle analisi contenute nel Piano Economico Finanziario (P.E.F.) relativo alla simulazione della dinamica economico – finanziaria per le operazioni di costruzione e per la gestione della struttura.

Il P.E.F è stato asseverato a cura della **Ambrosiana Srl – Società Fiduciaria e di Revisione**.

2. Profilo del proponente

Nuova Assistenza Soc. Coop. Soc. è Società Cooperativa Sociale riconosciuta ONLUS, con sede legale a NOVARA, sede ausiliaria a Genova e oltre 100 gestioni e clienti tra Piemonte, Lombardia, Liguria e con l'avvio della gestione di una Casa di Accoglienza per Anziani a Cagliari il prossimo 1° novembre, anche in regione Sardegna.

Dal 1995 operiamo nel settore socioassistenziale sanitario ed educativo, gestendo Servizi complessi e articolati, sia in global service che in partnership con Enti Pubblici e Privati. La sinergia tra la nostra squadra e il committente rappresenta un elemento centrale del nostro operato e ci permette di costruire una partnership funzionale e organizzata, capace di valorizzare i singoli servizi e il contributo di tutti gli operatori.



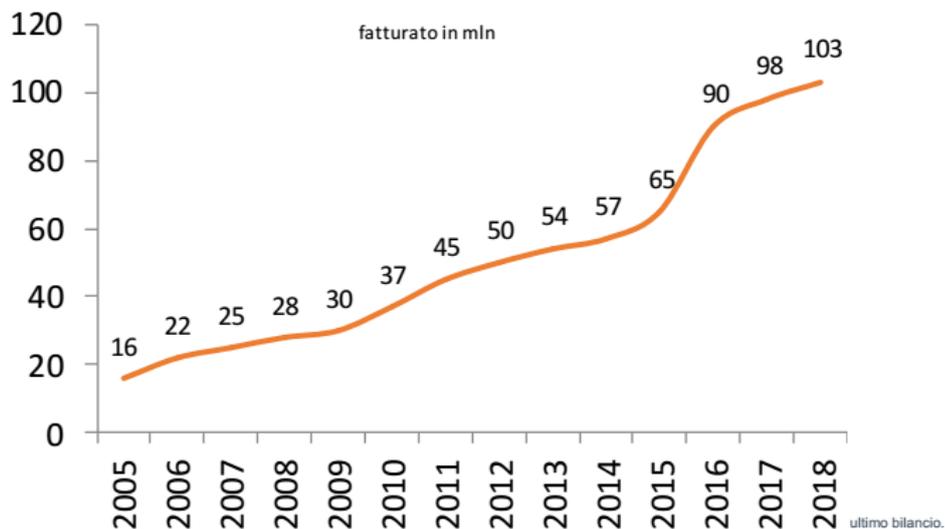
Siamo una squadra di 3600 operatori specializzati (medici, infermieri professionali, fisioterapisti, educatori professionali, psicologi, animatori, OSS) con una più che ventennale esperienza nel settore dei servizi alla persona e una struttura orientata verso il continuo miglioramento delle prestazioni e un armonico connubio tra la tradizione e l'innovazione.

Il nostro impegno quotidiano si pone l'obiettivo di favorire il benessere degli utenti, delle loro famiglie e dei soci, per mezzo di un'azione socialmente sostenibile.



Siamo consapevoli che il successo è sempre il risultato di un lavoro di gruppo, che nasce dalla professionalità di ognuno, a ogni livello gerarchico.

La nostra crescita è stata costante negli anni, come dimostrano i dati relativi all'anno 2018, con un fatturato superiore ai 102 milioni di euro:



Anziani: 3656 ospiti ospiti

Educativa: 1362 minori

Disagio: 387 utenti

Assistenza Domiciliare: 1168 utenti

La Struttura Interna

Consiglio di Amministrazione: gestisce e controlla la Cooperativa in ogni suo comparto, sovrintendendo tutte le aree di intervento. I tre membri che ne fanno parte (Presidente, Vice-Presidente, Amministratore Delegato) sono direttamente Responsabili di tutti i comparti.

Comparto Sicurezza e Qualità: gestisce e coordina il sistema di gestione della qualità aziendale, di tutti gli aspetti legati alla «sicurezza», in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa di riferimento in vigore.

Comparto Gare e Progettazione: si occupa dell'acquisizione dei Servizi, partecipando alle Gare d'Appalto o alle trattative Private. Questo Comparto è in grado di studiare e progettare in modo personalizzato i Servizi da gestire.

Area Erogazione e Monitoraggio Servizi: dagli Amministratori la Responsabilità discende sui Responsabili d'Area, che si interfacciano con: coordinatori locali/interni, operatori, sindacato, utenti, famiglie e Enti Committenti. Ne fanno dunque parte: Responsabili d'Area, Coordinatori Gestionali, Responsabili Servizi Complessi/Direttori di Struttura, Coordinatori Interni dei Servizi, Équipe Operatori. Inoltre disponiamo di Responsabili specializzati su specifiche aree gestionali quali: Responsabile Igiene Ambientale e Lavanderia (RIAL), Responsabile Area Cucina (RAC), Coordinatore Area Sanitaria (Clinical Risk Manager).

Comparto Amministrativo Contabile: si occupa di gestire i flussi finanziari della Cooperativa, tiene i rapporti con gli istituti di credito, provvede alla fatturazione e alla liquidazione dei fornitori con attento controllo di gestione, sovrintende alla corretta tenuta dei conti della Cooperativa.

Comparto Amministrativo del Personale: si occupa della gestione e dell'organizzazione di tutti i soci lavoratori della Cooperativa e si suddivide nelle due sotto-aree seguenti: Settore Paghe e Settore Relazioni Sindacali.

Comparto Tecnico e Ambiente: si occupa di aspetti strutturali - architettonici e di impiantistica - e procedure per autorizzazione al funzionamento Servizi. Collabora con Ufficio Gare in fase di sopralluogo e progettazione architettonica. Gestisce i rapporti con tecnici esterni/fornitori coinvolti in interventi.

Comparto Contenziosi: gestione procedure disciplinari, contenziosi della Cooperativa relativi ai Soci lavoratori (ricorsi giudiziari), pratiche relative a vertenze stragiudiziali (trattative/conciliazioni).

Segreteria di Direzione: Analisi normative e indagini di mercato esplorative. Supporto Amministratori e Area Commerciale in gestione relazioni commerciali, individuazione potenziali clienti e supporto in fase di sopralluogo per partecipazione a gare di appalto/trattative private.

Comparto Comunicazione: Segue l'andamento del mercato nel settore, individua strategie/strumenti di comunicazione, di promozione e pubblicità delle attività svolte dalla Cooperativa. Organizza eventi e appuntamenti, iniziative pubbliche e interne. Cura l'infrastruttura e i sistemi informatici aziendali, progetta, sviluppa e propone hardware e software finalizzati alla gestione dei processi aziendali legati alla sede centrale e ai servizi. Ne fanno parte Ufficio Comunicazione e Marketing, Ufficio Organizzazione Eventi e Ufficio Sistemi Informativi.

Comparto Privacy: Gestione e coordinamento della "privacy", in ottemperanza ai requisiti previsti dalla normativa. Ne fa parte il Responsabile della Protezione dati personali (Data Protection Officer DPO), punto di riferimento per il Titolare del trattamento e per il Responsabile Sistema di Gestione Integrato Qualità/Ambiente/Sicurezza della Cooperativa in materia di protezione dei dati personali.

Organismo di Vigilanza: vigila sul funzionamento e l'osservanza del "Modello di organizzazione, gestione e controllo" ai sensi del D.Lgs. 231/2001, che individua le principali attività a rischio, in base ai potenziali reati previsti dal decreto, attuando specifici protocolli e procedure per "impedire" tali infrazioni.

Collegio Sindacale: detiene funzioni di controllo e vigilanza rispetto all'amministrazione della Cooperativa, alla tenuta della contabilità sociale e alla correttezza del bilancio Certificatore di Bilancio: certifica il bilancio annuale secondo i requisiti dell'articolo 15 della legge 59 del 31 gennaio 1992.

Le nostre gestioni:

Anziani

→ Servizi Residenziali e Semiresidenziali: Global Service per la gestione di Residenze Sanitarie Assistenziali, Residenze Protette, Residenze per Anziani autosufficienti e non autosufficienti, fornitura di servizi di assistenza quali i Centri Diurni che attraverso momenti di aggregazione, incontro e socializzazione offrono un'alternativa al ricovero in struttura.

→ Servizi Domiciliari integrati e non: Servizi socio-assistenziali mirati a promuovere la qualità della vita a domicilio, in condizione di parziale o totale non autosufficienza, SAD – ADI.

Principali Servizi

- Rsa Sentiero d'Argento - Sozzago (No)
 - Rsa Cardinal Ballestrero - Torino
 - Rsa Villa Nizzia - Favria (To)
 - Rsa Villa Fiorita – Peveragno (Cn)
 - Rsa Livorno Ferraris - Livorno Ferraris (Vc)
 - Rsa Sant'Edoardo – Turbigo (Mi)
 - Rsa Fondazione Gemellaro – Albairate (Mi)
 - RSA Parco del Welfare - Novara
 - RP Villa degli Ulivi - Genova
 - RSA Famagosta - Milano
 - RSA Girasole - Bibiana (To)
 - Alloggi protetti – Gaggiano (Mi)
 - Centro diurno - Genova
 - Rsa Don Cuni - Magenta (Mi)
 - Rsa Don Matteo Zanetto – Ponderano (Bi)
 - Rsa Perego Pinzio Lavagetto – Carpignano (No)
 - Rsa Piccola Reggia– Venaria Reale (To)
 - Rsa Bianca della Valle – Rivalta (To)
 - Sad Arenzano (Ge)
 - Sad Imperia (Im)
 - Nucleo Alzheimer Parco del Welfare - Novara
 - RSA Don Menzio - Avigliana To
 - RSA Maria Barbero - Collegno To
 - RSA Aldo Maritano - Sangano To
 - Sad Vercelli
 - RSA Casa Santa Maria Annunciata – Cuveglio (Va)
-

Educativa

→ Gestione di Asili Nido, Micro Nidi e Spazi gioco: Ambienti ludico-educativi, di socializzazione e di sviluppo psico-fisico del bambino, la cui crescita viene favorita in tutti i suoi aspetti, in un ambiente pensato e costruito attorno a lui.

→ Gestione di Centri Estivi, Aggregazione Giovanile e Servizi Parascolastici: Veri e propri ambiti in cui i minori hanno la possibilità di fare ricche esperienze di gioco, di esprimere la propria creatività e di vivere esperienze di socializzazione in ambienti organizzati per rendere il minore protagonista.

Principali Servizi

- Asilo Nido Il Piccolo Principe - Treate (No)
 - Asilo Nido Opera Pia Negroni- Novara
 - Asilo Nido Il Pargolo - Azeglio (To)
 - Asilo Nido Cascinello Bianchi – Gorgonzola (Mi)
 - Asilo Nido La Cicogna - Sanremo (Im)
 - Asilo Nido La Nuvola – Sanremo (Im)
 - Asilo Nido Il Piccolo Principe - Alassio (Sv)
 - Asilo Nido –E. Pajetta - Brandizzo (To)
 - Asilo Nido Cav.Nobili Suno (No)
 - Asilo nido di Cuggiono (Mi)
-

Disagio

→ Servizi Residenziali per Disabili, Minori e Nuclei Monoparentali: Le Strutture Residenziali e Semi-Residenziali offrono la garanzia di interventi specifici e mirati finalizzati a recuperare, potenziare e reinserire i diversi soggetti del contesto sociale.

→ Servizi Domiciliari per Disabili, Minori e Nuclei Familiari: L'assistenza e l'educativa domiciliare, l'assistenza e l'educativa scolastica, i soggiorni estivi, mirano a fornire prestazioni socio-assistenziali per migliorare la qualità della vita, consentendo agli utenti la permanenza nel proprio ambiente.

→ Strutture Residenziali Psichiatriche: strutture residenziali con differente livello di attività terapeutico-riabilitativa ed assistenziale per persone seguite dai Centri di Salute Mentale del D.S.M., non assistibili a domicilio. In relazione alle finalità proprie della struttura, la Comunità psichiatrica persegue i seguenti obiettivi: offrire ospitalità residenziale di medio lungo periodo, sostenere l'utente nelle attività di vita quotidiana, erogare attività terapeutico – riabilitative individualizzate e di gruppo; promuovere attività di socializzazione, elaborare progetti di reinserimento nel tessuto sociale.

Principali Servizi

• Comunità residenziale/Centro Riabilitativo Villa Gritta- Cogorno (Ge)	• Assistenza Scolastica Handicap - Collegno (To)
• Comunità Mamma-Bambino – Casalbeltrame (No)	• Assistenza Scolastica Handicap Sanremo (Im)
• RAF Padiglione 11- Collegno (To)	• Assistenza Scolastica Handicap Trecate (No)
• Comunità Mamma-Bambino e Minori 11-17 Parco del Welfare Novara	• Assistenza Scolastica Handicap Milano
• Comunità Psichiatrica - Bosco Marengo (Al)	• Assistenza Scolastica Handicap Venaria Reale (To)
• Assistenza Scolastica Handicap S. Maurizio (To)	• Assistenza Scolastica Handicap Valle Brembana (Bg)

Patrimonio

Nuova Assistenza ha avviato una politica finalizzata all'incremento del patrimonio aziendale attraverso l'acquisto in proprietà di beni immobili con destinazioni sociali.

In questa direzione siamo attualmente proprietari di:

R.S.A. "Sentiero d'Argento" di Sozzago (NO) di 50 posti

- valore medio di costruzione: circa € 2.500.000,00 Euro
- tempi di realizzazione dall'inizio cantiere: 16 mesi

R.S.A. di Turbigo (MI) di 80 posti

- valore medio di costruzione: circa € 3.000.000,00 Euro
- tempi di realizzazione ampliamento dall'inizio cantiere: 18 mesi

Asilo Nido "Il Pargolo" di Azeglio (TO) di 24 posti

- valore di costruzione: circa € 500.000,00 (ottenimento fondi regionali attraverso partnership con il Comune di Azeglio)
- tempi di realizzazione dall'inizio cantiere: 7 mesi

"Parco del Welfare" di Novara RSA di 88 posti, centro residenziale Alzheimer da 20 posti, centro diurno integrato Alzheimer da 20 posti, comunità educativa residenziale da 12 posti, comunità mamma-bambino da 14 posti, nuova sede legale e principale sede operativa

- valore di costruzione: circa € 21.000.000,00
- tempi di realizzazione dall'inizio cantiere: 36 mesi fine lavori settembre 2014

R.S.A. "Villa degli Ulivi" di Genova Residenza Protetta di 66 posti; acquisto ristrutturazione ed ampliamento della Struttura comprensivo di 21 autorimesse

- Valore di costruzione: circa € 5.500.000,00
- Tempo di realizzazione dall'inizio del cantiere: 14 mesi fine lavori luglio 2014

R.S.A. "Piccola Reggia" di Venaria Reale (TO) RSA di 120 posti; acquisto del diritto di superficie su area di proprietà della città di Venaria Reale e realizzazione di una RSA

- Valore di costruzione circa € 11.000.000,00
- Tempo di realizzazione dall'inizio del cantiere: 18 mesi fine lavori giugno 2016

Comunità Alloggio Socio Assistenziale C.A.S.A. per nuclei monoparentali di Casalbeltrame (NO) 16 posti

- Valore di acquisto circa € 151.633,00

Comunità Residenziale e Centro Riabilitativo Villa Gritta a Cogorno (GE) per soggetti portatori di disabilità fisiche, psichiche e sensoriali in Cogorno (GE) n.16 p.l.; Modulo classificato "Dopo di Noi" per n. 7 posti letto

- Valore di acquisto circa € 700.000,00

Inoltre, nel settembre 2018, sono iniziati i lavori per la realizzazione della R.S.A. "La Piccola Mole" di Torino (TO) RSA di 200 posti letto, di cui 180 per anziani non autosufficienti (RSA) e 20 per ospiti non autosufficienti affetti dal morbo di Alzheimer (NAT)

- Valore di costruzione circa € 20.000.000,00
- Tempo di realizzazione stimato: 18 mesi

Principali Lavori su Strutture In Concessione:

R.S.A. "Don Giuseppe Cuni" di Magenta (MI) di 100 posti – gestione di 8 anni per l'Azienda Speciale Consortile Servizi Alla Persona di Magenta

- valore di investimento: € 700.000,00
- descrizione intervento: completamento dell'impiantistica e di parte delle aree esterne

RSA "Villa Fiorita" di Peveragno (CN), R.S.A. per 120 posti

- valore di investimento: € 80.000,00
- descrizione intervento: rifacimento centrale termica

RSA "Città del Sole" di Favria (TO), R.S.A. per 60 posti (concessione per 40 anni – Comune di Favria)

- valore di investimento: € 150.000,00
- descrizione intervento: manutenzione straordinaria di tutti gli impianti meccanici ed elettrici dell'intero fabbricati

RSA "Livorno Ferraris" di Livorno Ferraris (VC), R.S.A. per 60 posti (concessione per 5 anni – ASL VC)

- valore di investimento: € 60.000,00
- descrizione intervento: rifacimento centrale termica

RSA "San Maurizio Canavese" di San Maurizio Canavese (TO), R.S.A. per 60 posti (concessione per 5 anni – ASL TO4)

- valore di investimento: € 150.000,00
- descrizione intervento: rifacimento impianto chiamata camere; rifacimento terrazzi esterni; interventi straordinari centrale termica; sostituzione vetri infissi esterni

RSA "C. Ballestrero" di Torino (TO), R.S.A. per 96 posti

- valore di investimento: € 600.000,00
- descrizione intervento: rifacimento manto di copertura; rifacimento pavimentazioni interne; installazioni nuovi impianti meccanici; sostituzione attrezzature

R.S.A. "Don Menzio" di Avigliana (TO) – RSA per 60 posti (concessione per 15 anni – ASL TO3)

- valore di investimento: € 450.000,00
- descrizione intervento: rifacimento interventi di manutenzione straordinaria impiantistica elettrica e meccanica; rifacimento terrazzi esterni; installazione solare termico; sostituzione porte interne e tinteggiatura intero edificio

R.S.A. "Maria Barbero" di Collegno (TO) - RSA per 60 posti (concessione per 15 anni – ASL TO3)

- valore di investimento: € 570.000,00
- descrizione intervento: rifacimento interventi di manutenzione straordinaria impiantistica elettrica e meccanica; installazione pompa di calore e tinteggiatura intero edificio

R.S.A. "Aldo Maritano" di Sangano (TO) - RSA per 60 posti (concessione per 15 anni – ASL TO3)

- valore di investimento: € 700.000,00
- descrizione intervento: rifacimento interventi di manutenzione straordinaria impiantistica elettrica e meccanica; installazione solare termico e tinteggiatura intero edificio; sostituzione serramenti esterni ed interni; lavori straordinari centro cottura

RSA "Girasole" di BIBIANA - RSA per 40 posti (concessione per 15 anni – ASL TO3)

- valore di investimento: € 500.000,00
- descrizione intervento: rifacimento interventi di manutenzione straordinaria impiantistica elettrica e meccanica e idrico sanitaria; installazione solare termico e tinteggiatura intero edificio;

RAF Padiglione 11 di Collegno (TO) RAF per 20 disabili fisici (concessione per 15 anni – ASL TO3)

- valore di investimento: € 570.000,00
- descrizione intervento: rifacimento interventi di manutenzione straordinaria impiantistica elettrica e meccanica; rifacimento manto di copertura

Centro diurno integrato da 40 posti e Casa Albergo da 25 posti di Gaggiano (Concessione 9 anni Comune di Gaggiano)

- valore di investimento: € 350.000,00
- descrizione intervento: rifacimento centro cottura; interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento bagni della casa Albergo

Comunità Alloggio Socio Assistenziale C.A.S.A. per nuclei monoparentali di Casalbeltrame per 14 posti (Struttura in proprietà)

- valore di investimento: € 120.000,00
- descrizione intervento: interventi straordinari ed ordinari edili ed impiantistici

RSA Casa Santa Maria Annunciata, di Cuveglio (VA) da 52 p.l. (Concessione di 8 anni)

- valore di investimento: € 200.000,00
- descrizione intervento: interventi di manutenzione straordinaria impiantistica sugli impianti (sostituzione quadri elettrici, impianto di rilevazione fumi, impianto elevatore) e sostituzione centrale termica.

Tutti questi interventi sono stati gestiti curando direttamente non solo la progettazione, ma anche l'acquisto dei materiali, la gestione delle operazioni delle imprese coinvolte: edili, impiantistiche meccaniche, elettriche e di piastrellisti e imbianchini.

Progettare

Progettare, costruire e gestire immobili a destinazione sociale. Nuova Assistenza concilia una consolidata sensibilità etica e sociale con una crescente capacità imprenditoriale e immobiliare, attiva sia all'interno di partnership strategiche con i committenti, sia in progetti innovativi e totalmente autogestiti come il Parco del Welfare.

L'anima più profonda e autentica della Cooperativa Sociale si fonde con la forza e la professionalità di un'impresa capace di finanziare cantieri per oltre 35 milioni di euro nell'ultimo triennio.

Siamo un partner esperto, dinamico e flessibile, capace di realizzare concretamente progetti innovativi e di dare forza alle vostre idee.

Per lo sviluppo dei nuovi progetti, ci serviamo di una collaudata rete di collaborazioni con professionisti di tutti i settori.

Questo capitale umano (progettisti, architetti, esperti del territorio, imprese edili e meccaniche) ha permesso un sostanziale incremento del patrimonio immobiliare di Nuova Assistenza.

Cosa Progettiamo

Il Parco del Welfare:

88 posti RSA

20 posti nucleo Alzheimer

20 posti centro diurno Alzheimer

10 posti Comunità Educativa

10 posti Comunità Mamma Bambino

Uffici Nuova Assistenza

Sale Conferenza

Uffici per Enti o Associazioni Volontariato

- una proposta completa e organica di servizi socio sanitari ed educativi rivolti a Novara e hinterland.
- un contesto architettonico indipendente per le singole unità, collegate soltanto da una Piazza centrale.
- una piccola città in cui collocare i servizi rivolti ad anziani, disabili e minori, in modo che si possano stabilire delle sinergie nell'erogazione dei servizi, ma nel contempo conservare distinte autonomie.
- un nuovo modello di Assistenza, un'idea innovativa e originale
- un progetto che sottolinea i nostri valori: responsabilità, solidarietà, accoglienza e partecipazione.

Il Condominio Solidale:

- unità immobiliari indipendenti da destinare a residenza di anziani autosufficienti
- realizzazione di spazi collettivi di supporto alla vita giornaliera, sia per quanto riguarda le necessità degli anziani in ordine praticogestionale (sala pranzo collettiva, bagno assistito, ambulatorio-infermeria, lavanderia, deposito sporco-pulito), sia per quanto riguarda le opportunità di interazione e di cura della persona che la struttura garantisce agli ospiti (palestra, sala per attività collettive)
- pianta rettangolare con disposizione simmetrica e un totale di 18 unità immobiliari (14 bilocali e 4 monolocali)
- concilia la necessità di un primo livello di protezione con il rispetto della privacy, dell'autonomia e dell'autogestione dell'anziano, favorendo l'interazione e la condivisione fra tutti gli ospiti
- prevede un servizio di ristorazione facoltativo, che gli ospiti possono scegliere in alternativa all'auto - approvvigionamento
- propone corsi di ginnastica dolce e di gestione del tempo libero

RP Villa degli Ulivi:

- RP Villa degli ulivi dispone di 66 posti letto.
- una proposta completa e organica di servizi socio sanitari
- realizzazione di spazi collettivi di supporto alla vita giornaliera, sia per quanto riguarda le necessità degli anziani in ordine pratico-gestionale (sala pranzo collettiva, bagno assistito, ambulatorio-infermeria, lavanderia, deposito sporco-pulito), sia per quanto riguarda le opportunità di interazione e di cura della persona che la struttura garantisce agli ospiti (palestra, sala per attività collettive)
- un nuovo modello di Assistenza, un'idea innovativa e originale
- un progetto che sottolinea i nostri valori: responsabilità, solidarietà, accoglienza e partecipazione

RSA Piccola Reggia:

- RSA Piccola Reggia dispone di 120 posti letto
- spazi collettivi di supporto alla vita giornaliera, sia per quanto riguarda le necessità degli anziani in ordine pratico-gestionale (sala pranzo collettiva, bagno assistito, ambulatorioinfermeria, lavanderia, deposito sporco-pulito), sia per quanto riguarda le opportunità di interazione e di cura della persona che la struttura garantisce agli ospiti (palestra, sala per attività collettive)

La struttura è:

- caratterizzata da adeguati spazi interni per ospiti, familiari e visitatori, più un ampio giardino esterno, con orto coltivato, destinato alle attività degli ospiti della struttura
- costruita rispettando tutte le più recenti normative, utilizzando materiali e impiantistica all'avanguardia per assicurare il massimo comfort e qualità della vita agli ospiti.
- attenta ai bisogni sociali della persona, aperta alle iniziative del territorio e perfettamente integrata con le associazioni e i gruppi di volontariato locali.

L'Asilo Nido di Azeglio:

Il micro-nido di Azeglio (To) è nato come progetto tipo per altre realizzazioni, con una particolare attenzione per il risparmio energetico.

Si sviluppa su un solo piano terreno di forma rettangolare e presenta:

- spazi per i bambini (locali per il pranzo e per le attività didattiche, spazio per la nanna e servizi igienici)
- spazi per gli operatori (zona ingresso con armadietti, locale spogliatoio e relativo servizio igienico)
- servizi generali (locale rigoverno e locale ambulatorio)
- fascia perimetrale esterna con giardino, giochi e aree didattiche

RSA La Piccola Mole

Nel settembre 2018 abbiamo iniziato i lavori di costruzioni della RSA "La Piccola Mole" il cui termine dei lavori è previsto per la primavera del 2020, con un investimento pari a 20 milioni di euro.

- Progettata per 200 posti letto, di cui 180 per anziani non autosufficienti (RSA) e 20 per ospiti non autosufficienti affetti dal morbo di Alzheimer (NAT).
- Sviluppata su sei piani ma perfettamente integrata nel contesto urbano che la circonda: da un lato le rive del fiume Po, dall'altro la Mole Antonelliana.

La struttura è:

- costruita rispettando tutte le più recenti normative, utilizzando materiali e impiantistica all'avanguardia per assicurare il massimo comfort e qualità della vita agli ospiti.
- studiata per garantire un buon inserimento ambientale, una gradevole permanenza, uno sfruttamento razionale delle energie naturali (luce, soleggiamento, ventilazione); gli impianti sono stati progettati con particolare attenzione alla gestione razionale, prevedendo ad esempio sistemi di riscaldamento con acqua a bassa temperatura, cogenerazione, energia solare, utilizzo di acqua sanitaria riciclata, gestione informatizzata degli impianti e monitoraggio tramite portale dell'andamento della produzione di energia da fonti rinnovabili.

La Qualità

L'adozione di un SISTEMA DI GESTIONE INTEGRATO QUALITÀ AMBIENTE SICUREZZA che integra il Sistema di Gestione per la Qualità, secondo la norma UNI EN ISO 9001, con i Sistemi di Gestione per l'Ambiente e la Sicurezza, secondo le norme UNI EN ISO 14001 e OSHAS 18001, definisce in maniera integrata e sinergica, per i tre ambiti di impegno, la politica, gli obiettivi, la struttura organizzativa stabilendo le responsabilità, identificando e mettendo a disposizione le risorse e gli strumenti necessari.

Certificazioni:

- UNI EN ISO 9001 Sistema di gestione per la qualità
- UNI EN ISO 14001 Sistemi di gestione ambientale
- OSHAS 18001 Occupational Health and Safety Management Systems
- UNI 10881 - Servizi di assistenza residenziale per anziani
- UNI 11034 - Servizi all'infanzia



La Struttura del mercato

L'evoluzione dei servizi oggetto della procedura è stata caratterizzata, negli anni recenti, oltre che da una sempre maggiore richiesta di qualità legata all'evolversi delle esigenze dell'utenza anche per le modalità di affidamento delle gestioni da parte degli Enti Pubblici, che si sono modificate in ragione di un mutato approccio verso l'esternalizzazione da parte della Pubblica Amministrazione. Nell'ultimo decennio siamo passati da appalti in cui l'Ente richiedeva integrazioni di personale sui Servizi gestiti direttamente, a vere e proprie gestioni "chiavi in mano" affidate a mezzo gare d'appalto, a Cooperative Sociali. Questa evoluzione "gestionale" ha cambiato complessivamente anche la tipologia del settore considerato, favorendo la crescita delle grandi cooperative sociali, a discapito delle piccole.

Le gare d'appalto oggi sono state ridefinite attraverso il nuovo Codice degli Appalti, che norma sia le stazioni appaltanti sia i concorrenti con regole precise e chiare.

Gli investitori privati (in primis immobilariisti), a causa del bisogno sempre maggiore di posti letto causato dall'allungamento della vita media unito alla limitatezza dei fondi statali per la costruzione di nuove strutture, sono cresciuti prendendo una quota importante di mercato; questi investitori si affidano a gestioni globali esternalizzate a cooperative, affidandosi a trattative private e remunerando il gestore con una quota ospite o quota di canone mensile.

Le gestioni complete rendono maggiormente rilevante il rischio d'impresa, che cresce in termini esponenziali, sia per la complessità dei Servizi che devono essere resi, e che a loro volta comportano la gestione di molteplici forniture, sia per gli investimenti economici collegati.

Particolarmente rilevante diventa il rapporto con gli utenti diretti dei Servizi, che sono gestiti autonomamente dalla cooperativa. Se la Gestione del Servizio è completa la cooperativa non è più solo responsabile del proprio personale che effettua le prestazioni, ma definisce anche le performance dei servizi da erogare e di conseguenza determina direttamente il livello di soddisfazione dell'utenza.

La Struttura del mercato del territorio dell'ASL NO

Il mercato identifica Residenze per Anziani sostanzialmente in due categorie quella degli autosufficienti e quella degli anziani non autosufficienti, nella regione Piemonte si sono compresi nella prima categoria le RSA e le RAF (dal luglio 2012 ricompresa nella tipologia RSA) e nella seconda le RA RAA RAB, anche se le ultime normative introducono concetti di Bassa, Media, Alta e Alta Incrementata Intensità assistenziale.

Pur essendo il quadro piemontese un po' confuso, in quanto gli stessi censimenti della Regione non sempre sono aggiornati, la regione Piemonte si è data uno strumento di programmazione dei posti che possono essere autorizzati ed accreditati con la DGR 4 agosto 2010 n. 46-528, che prevede la divisione dell'intero territorio in Asl e successivamente in Distretti; tale documento è stato successivamente aggiornato nella parte relativa alla programmazione il 31 maggio 2018.

Successivamente è stata emanata la DGR 22 marzo 2019, n. 31-8596, secondo la quale dovrà essere aggiornato l'articolo 8-ter, comma 3, del decreto legislativo n. 502/1992 e s.m.i., che subordina la realizzazione di strutture sanitarie e sociosanitarie alla verifica di compatibilità del progetto da parte della regione, documento del quale siamo ancora in attesa.

Pertanto, in mancanza dell'aggiornamento, utilizzeremo come base l'ultima programmazione disponibile, relativa al Distretto in cui si collocherebbe la struttura, Distretto NO (Area Nord), presenta un'offerta di 825 posti per anziani, coprendo un'offerta solo del 2,27% a fronte di un bisogno di posti residenziali per anziani, individuabile in un numero di posti corrispondente al 3% della popolazione ultrasessantacinquenni (in tale distretto gli anziani over 65 sono 36.292 al 31 maggio 2018), pari a 1.089.

Vi è quindi un potenziale bisogno di circa 84 posti letto.

Agli addetti ai lavori non sfugge che il distretto in questione risulta con il suo indice di 2,27 posti accreditati rispetto alla popolazione anziana ultrasessantacinquenne in base alle citate statistiche della Regione Piemonte più basso a fronte di una media regionale di ben 2,56.

Assistenza Residenziale Anziani non autosufficienti (p.l. RSA esclusi p.l. Alzheimer) - Aggiornamento al 31 maggio 2018 (ai sensi della DGR 46-528 del 4 agosto 2010)

ASL	DISTRETTO	POPOLAZIONE ANZIANI (ultra 65) anno 2016	P.L. RSA ACCREDITATI MAGGIO 2018	INDICE 1 P.L. ACCREDITATI RSA su pop >65	P.L. RSA in costruzione finanziati da Direzione Coesione Sociale	P.L. RSA pareri positivi 8TER	TOTALE P.L. (accreditati + in costruzione + 8TER)	INDICE 2 P.L. TOTALI RSA su pop >65	3% distrettuale: P.L. ancora disponibili
AL		120.140	3.590	2,99	0	340	3.930	3,27	
	ACQUI TERME-OVADA	20.800	486	2,34	0	106	592	2,85	32
	ALESSANDRIA-VALENZA	40.164	1424	3,55	0	40	1.464	3,65	-259
	CASALE M.TO	22.704	653	2,88	0	144	797	3,51	-116
	NOVI LIGURE-TORTONA	36.472	1027	2,82	0	50	1.077	2,95	17
AT		52.666	1.904	3,62	0	217	2.121	4,03	
	ASTI (Distretto unico)	52.666	1904	3,62	0	217	2.121	4,03	-541
BI		47.530	1.673	3,52	0	80	1.753	3,69	
	BIELLA	31.821	1177	3,70	0	80	1.257	3,95	-302
	COSSATO	15.709	496	3,16	0	0	496	3,16	-25
CN1		99.712	3.010	3,02	0	95	3.105	3,11	
	NORD-EST (Fossano-Savigliano)	20.093	563	2,80	0	40	603	3,00	0
	NORD-OVEST (Saluzzo)	19.232	592	3,08	0	24	616	3,20	-39
	SUD-EST (Mondovi-Ceva)	22.755	794	3,49	0	10	804	3,53	-121
	SUD-OVEST (Cuneo-Borgo S. Dalmazzo-Dronero)	37.632	1061	2,82	0	21	1.082	2,88	47
CN2		40.105	1.494	3,73	0	90	1.584	3,95	
	ALBA	25.434	908	3,57	0	90	998	3,92	-235
	BRA	14.671	586	3,99	0	0	586	3,99	-146
NO		80.111	1.833	2,29	7	399	2.239	2,79	
	AREA NORD (Arona-Borgomanero)	36.292	825	2,27	0	180	1.005	2,77	84
	AREA SUD (Galliate-Trecale)	19.625	458	2,33	7	57	522	2,66	67
	URBANO NOVARA (Novara città)	24.194	550	2,27	0	162	712	2,94	14
TO		227.027	3.376	1,49	0	2.298	5.674	2,50	
* ASL CITTA' DI TORINO	SUD-EST DISTRETTO 1 (EX ASL TO1 (Circ. 1-8)	53.851	1170	2,17	0	522	1.692	3,14	-265
	SUD-OVEST DISTRETTO 2 (EX ASL TO1 (Circ. 2-3)	72.985	687	0,94	0	768	1.455	1,99	479
	NORD-OVEST DISTRETTO 1 (EX ASL TO2 (Circ. 4-5)	54.342	824	1,52	0	10	834	1,53	606
	NORD-EST DISTRETTO 2 (EX ASL TO2 (Circ. 6-7)	45.849	695	1,52	0	998	1.693	3,69	-478
TO3		144.261	3.297	2,29	41	697	4.035	2,80	
	AREA METROPOLITANA CENTRO (Collegno-Rivoli)	37.524	482	1,28	0	171	653	1,74	473
	AREA METROPOLITANA NORD (Venaria)	20.499	388	1,89	0	186	574	2,80	41
	AREA METROPOLITANA SUD (Orbassano)	22.558	467	2,07	0	198	665	2,95	12
	PINEROLESE	34.470	1055	3,06	41	72	1.168	3,39	-134
	VAL SUSA-VAL SANGONE (Giuvenno-Susa)	29.210	905	3,10	0	70	975	3,34	-99
TO4		125.763	3.860	3,07	0	764	4.624	3,68	
	CHIVASSO-SAN MAURO	28.755	884	3,07	0	300	1.184	4,12	-321
	CIRIÈ-LANZO	28.386	733	2,58	0	250	983	3,46	-131
	CUORGNE'	19.463	1012	5,20	0	30	1.042	5,35	-458
	IVREA	29.857	700	2,34	0	184	884	2,96	12
	SETTIMO TORINESE	19.302	531	2,75	0	0	531	2,75	48
TO5		73.086	1.809	2,48	0	581	2.390	3,27	
	CARMAGNOLA	11.833	410	3,46	0	60	470	3,97	-115
	CHIERI	24.472	835	3,41	0	14	849	3,47	-115
	MONCALIERI	18.957	314	1,66	0	246	560	2,95	9
	NICHELINO	17.824	250	1,40	0	261	511	2,87	24
VC		46.160	1.375	2,98	0	180	1.555	3,37	
	DISTRETTO UNICO (Vercelli-Valsesia)	46.160	1375	2,98	0	180	1.555	3,37	-170
VCO		44.347	912	2,06	60	162	1.134	2,56	
	(Domodossola-Omegna-Verbania)	44.347	912	2,06	60	162	1.134	2,56	196
TOTALE REGIONALE		1.100.908	28.133	2,56	108	5.903	34.144	3,10	

* il numero dei posti letto ancora disponibili della Città' di Torino, riportato in tabella, è già al netto dei 795 posti letto decurtati dalla disponibilità teorica delle ASL TO1 e TO2 e ripartiti fra le ASL TO4 e TO5, ai sensi della DGR 46-528 del 4 agosto 2010 (pubblicata sul BURP del 26 agosto 2010)

3. Aspetti applicativi: basi della proposta e tempistica

Il presente progetto di finanza ha come proposta di base la costruzione di una nuova Residenza Sanitaria Assistenziale, per n. 70 posti letto e la successiva gestione in Concessione della stessa.

Tale opera ha una valenza sociale di grande rilievo in quanto risponde alle esigenze sanitarie e assistenziali di un territorio che rimarrebbe privo di una struttura in grado di dare soluzione alla domanda di cura di anziani e caregiver, in primis degli Ospiti attualmente residenti presso il Presidio "82^ Brigata Osella" che non risulta più idoneo ad accoglierli, infatti, l'avvio della nuova RSA avrà formalmente inizio con il trasferimento dei 30 ospiti attualmente inseriti presso la RSA "82^ Brigata Osella".

Le basi della proposta possono essere descritte per punti come segue:

- 1) i lavori di costruzione della nuova struttura e i costi per i relativi arredi, saranno sostenuti dal promotore e sono oggetto del project financing;
- 2) 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;
- 3) la manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura sarà a carico del proponente per l'intero periodo di gestione richiesto;
- 4) Imu, Tasi e/o tasse patrimoniali sull'immobile saranno a carico del proponente per l'intero periodo di gestione richiesto;
- 5) Tutte le spese di gestione (utenze elettriche, gas, telefono, spazzatura, acquedotto) e del personale sono a carico della parte proponente;
- 6) Sono definiti i tempi di costruzione della nuova RSA inclusi quelli relativi all'acquisto degli arredi, e delle opere di manutenzione straordinaria.

La durata ipotizzata nel nostro studio/progetto è stata così ripartita:

- ✓ **18 mesi**: tempo necessario per la redazione della fase di progettazione e delle autorizzazioni varie e per la realizzazione della nuova RSA compreso fornitura arredo (termine temporale: entro il 18° mese);
- ✓ **a partire dall'ultimazione dei lavori**, prevediamo nei **successivi 3 mesi**, il trasferimento degli Ospiti attualmente presenti presso il Presidio "82^ Brigata Osella", nella nuova Struttura (termine temporale: entro il 21° mese);
- ✓ **nei successivi 3 mesi** ipotizziamo di inserire 15 nuovi Ospiti, riempiendo pertanto, entro il primo semestre successivo all'ultimazione dei lavori, più del 50% dei posti letto totali della Struttura;
- ✓ ipotizziamo che la struttura sia a regime con 70 ospiti Anziani non autosufficienti nel **secondo anno di gestione**.
- ✓ **37 anni** per la gestione a regime della struttura.

Il tutto per una durata complessiva di 40 anni a partire dalla concessione del diritto di superficie.

4. Equilibrio economico Finanziario del Piano

A) Determinazione del flusso 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.

Nel caso specifico della RSA abbiamo considerato come unica remunerazione dell'opera quella per il servizio di ricovero per lunghi periodi, fermo restando che sarebbe ipotizzabile l'erogazione di altri servizi complementari e aperti alla cittadinanza quali i pasti a domicilio, i bagni assistiti ad utenti in carico al Servizio di Assistenza domiciliare, la fisioterapia e visite specialistiche.

Per i primi 3 mesi, i ricavi deriveranno dalle sole rette degli Ospiti che verranno trasferiti dal Presidio "82^ Brigata Osella" di Grignasco:

Tipologia di Utenza	% sul totale	Tariffa da DGR 85-6287 esclusa IVA
Alta Intensità Incrementata	10%	€ 99,47
Alta Intensità	50%	€ 91,18
Medio Alta Intensità	26,67%	€ 83,81
Media Intensità	13,33%	€ 73,68

Al fine di consentire la fruizione dei servizi offerti dalla RSA 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 D.G.R. 30 Luglio 2012, n. 45-4248 - Regione Piemonte, anche per i posti in regime privato.

Premesso che la tariffazione di ogni utente è in funzione del livello di intensità di assistenza, nel presente piano economico finanziario, dal 4° al 15° mese, si è considerato un mix di livelli assistenziali che mediamente rappresentano le realtà delle RSA presenti sul territorio, corrispondente a:

Tipologia di Utenza	% sul totale	Tariffa da DGR 85-6287 esclusa IVA
Alta Intensità Incrementata	11,11%	€ 99,47
Alta Intensità	48,89%	€ 91,18
Medio Alta Intensità	28,89%	€ 83,81
Media Intensità	11,11%	€ 73,68

Di seguito la rappresentazione dal 16° al 18° mese, periodo in cui la RSA è prevista a regime considerando il seguente mix di livelli assistenziali:

Tipologia di Utenza	% sul totale	Tariffa da DGR 85-6287 esclusa IVA
Alta Intensità Incrementata	10%	€ 99,47
Alta Intensità	55,71%	€ 91,18
Medio Alta Intensità	22,86%	€ 83,81
Media Intensità	11,43%	€ 73,68

E' stato inoltre ipotizzata una percentuale di occupazione dei posti pari al 100% solo a partire dal quarto anno in poi oltre ad un adeguamento delle tariffe che tenga conto dell'andamento dell'inflazione a partire dal decimo anno in poi ogni sei anni.

Pertanto per i primi 9 anni non si hanno aggiornamenti delle tariffe dovuti all'inflazione, mentre a partire dal decimo anno si considera un incremento delle tariffe di una percentuale complessivamente pari, nei 31 anni successivi, a circa il 3%.

Segue un estratto relativo ai primi 7 anni, in cui avvengono le variazioni significative.

ANNO	RICAVI	ANNO	RICAVI	ANNO	RICAVI
1	0	4	2.256.680	7	2.256.680
2	599.919	5	2.256.680		
3	1.656.884	6	2.256.680		

Tra i ricavi non sono stati inseriti gli eventuali altri proventi derivanti dall'erogazione di prestazioni extra a favore degli ospiti sia della RSA, aggiuntivi rispetto a quelli previsti nei Livelli Essenziali di Assistenza.

B) Determinazione del flusso dei costi

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

B.1 Per la progettazione, la realizzazione della struttura con acquisto arredi e attrezzature, lavori per opere esterne;

B.2 Per la gestione annuale e la manutenzione ordinaria

B.3 Costi per la manutenzione straordinaria della struttura e la sostituzione di arredi e attrezzature;

B.4 Ammortamenti

B.5 Imposte

B.1 Costi per la progettazione, la realizzazione della struttura con acquisto arredi e attrezzature, lavori per opere esterne;

Di seguito viene riportato in tabelle un riassunto dei costi in oggetto delineati nel Quadro Economico.

Descrizione	Costi (euro)
Lavori	4.945.000
Spese Tecniche + Oneri Vari	433.000
Imprevisti	10.620
Arredamenti, attrezzature e varie	653.000
Totale	6.041.620

Nella predisposizione del progetto, nei primi due anni gli importi sono stati così rilevati tra le immobilizzazioni:

Immobilizzazioni immateriali	ANNO 1	ANNO 2
Lavori	3.300.000	1.645.000
Spese Tecniche + Oneri Vari	433.000	
Imprevisti	10.620	
Immobilizzazioni materiali		
Arredamenti, attrezzature e varie		600.000
Autoveicolo		38.000
Macchine elettroniche		15.000
Totale	3.743.620	2.298.000

B.2 Costi di gestione annuale e manutenzione ordinaria

Nell'analisi dei costi di gestione annuale, che sono riassunti nelle seguenti tabelle, sono stati inseriti costi standard di gestione di strutture RSA simili.

Anche in questo caso è necessario considerare che le differenze presenti nei primi due anni sono dovute all'avvio graduale della RSA che andrà a regime a partire dal quarto anno, momento in cui i costi sono stati considerati costanti. Come per i ricavi, per tutti i costi di gestione, a partire dal decimo anno si considera un incremento degli stessi di una percentuale complessivamente pari, nei 31 anni successivi, a circa il 3%, ad eccezione di quanto previsto per il costo del personale come di seguito specificato.

Determinazione di alcuni dei principali costi diretti di gestione:

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

Per i costi relativi alle Utenze è necessario considerare che essendo dipendenti dalla percentuale di riempimento della Struttura, divengono costanti dal 18° mese quando la struttura è ipotizzata a regime. A partire dal decimo anno si considera un incremento degli stessi di una percentuale complessivamente pari, nei 31 anni successivi, a circa il 3%.

Polizza CAR (Constructor's All Risk) a copertura dei rischi derivanti dall'esecuzione delle opere: anche in questo caso si è provveduto a reperire preventivi di mercato, per interventi simili. Il costo della polizza incide sui primi 18 mesi di durata dei lavori.

Polizze RCT/RCO a garanzia di ogni danno causato agli utenti, ai terzi ed alle cose nello svolgimento dell'attività di gestione della RSA, inclusi i danni per responsabilità professionale medica e/o infermieristica: si è provveduto a reperire preventivi di mercato, per strutture simili e il costo che è stato determinato, viene calcolato in base all'applicazione del tasso relativo al premio sul fatturato relativo alla struttura. Come è facile intuire, il primo anno il costo sarà più contenuto, considerando che il fatturato deriva dalle rette attualmente applicate, e via via subirà un incremento, in proporzione agli incrementi subiti dal fatturato, fino al quarto anno, in cui la struttura andrà a regime.

Polizza All Risks Property polizza multi rischi che copre l'insieme dei danni diretti a beni mobili e immobili della Struttura. Anche in questo caso si è provveduto a reperire preventivi di mercato, per strutture simili.

Anche per il costo delle polizze assicurative a partire dal decimo anno si considera un incremento di una percentuale complessivamente pari, nei 31 anni successivi, a circa il 3%.

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 variano negli anni in funzione al tempo di riempimento della stessa che influisce sui minutaggi da erogare per le differenti figure professionali coinvolte nel processo di cura. In considerazione del fatto che, recentemente si è avuto un adeguamento contrattuale pari al 6% dopo 7 anni, prudenzialmente, anche in questo caso a partire dal decimo anno e poi ogni dieci, in aggiunta all'adeguamento dovuto all'inflazione, è stato previsto un incremento del costo di una percentuale complessivamente pari, nei 31 anni successivi, a circa il 5%.

ANNO	COSTO PERSONALE	ANNO	COSTO PERSONALE	ANNO	COSTO PERSONALE
1		15	1.608.683	29	1.701.844
2	433.773	16	1.619.720	30	1.752.900
3	1.168.135	17	1.619.720	31	1.752.900
4	1.542.003	18	1.619.720	32	1.752.900
5	1.542.003	19	1.619.720	33	1.752.900
6	1.542.003	20	1.668.311	34	1.770.429
7	1.542.003	21	1.668.311	35	1.770.429
8	1.542.003	22	1.684.994	36	1.770.429
9	1.542.003	23	1.684.994	37	1.770.429
10	1.608.683	24	1.684.994	38	1.770.429
11	1.608.683	25	1.684.994	39	1.770.429
12	1.608.683	26	1.684.994	40	1.788.133
13	1.608.683	27	1.684.994		
14	1.608.683	28	1.701.844		

Costo alimenti: il costo dei pasti è calcolato considerando il numero degli ospiti e basandosi su una somministrazione di n. 2 pasti giornalieri, della colazione e della merenda per ogni posto letto. Anche in questo caso a partire dal decimo anno si considera un incremento degli stessi di una percentuale complessivamente pari, nei 31 anni successivi, a circa il 10%.

Costi per manutenzione ordinaria: sono qui ricompresi i costi relativi a tutti gli interventi manutentivi necessari al buon funzionamento della struttura, oltre a quelli obbligatori che vengono effettuati annualmente sugli impianti.

In generale i costi di manutenzione ordinaria comprendono:

- spese di manutenzione e controllo annuale ascensori e verifiche periodiche;
- 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 disinfestazione e relativo materiale;

B.3 Costi per la manutenzione straordinaria della struttura e la sostituzione di arredi e attrezzature;

L'importo previsto complessivamente per le manutenzioni straordinarie della struttura nel corso del periodo di concessione e per l'eventuale sostituzione degli arredi e delle attrezzature è stato rilevato nell'attivo dello stato patrimoniale a partire dall'undicesimo anno in funzione dell'usura prevista per ciascuna categoria.

Per le manutenzioni straordinarie sui fabbricati è stato previsto un importo complessivo pari ad Euro 150.000, mentre per le sostituzioni di arredi, attrezzature e autoveicoli l'importo previsto ammonta ad Euro 220.000.

B.4 Spese per la sicurezza;

Rappresentano i c.d. costi interni aziendali della sicurezza relativi all'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, afferenti all'esercizio dell'attività svolta.

Qui viene ricompresa la quota parte degli oneri della sicurezza (visite mediche, formazione, informazione dei lavoratori, DPI, ecc) connessi alla gestione operativa della struttura.

Di seguito la ripartizione in quote proporzionali nelle voci che compongono il costo indicato:

- Visite esami pari all'8,84%
- Dispositivi di Protezione Individuale (DPI) pari al 4,15%
- Formazione sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008 pari al 81,24%
- Incidenza costi RSPP e medico competente pari al 5,33%
- Ulteriori costi pari al 0,44%

Anche per le spese per la sicurezza, come per gli altri costi, a partire dal decimo anno si considera un incremento di una percentuale complessivamente pari, nei 31 anni successivi, a circa il 3%.

B.5 Ammortamenti

L'impatto degli ammortamenti sulla gestione è un aspetto molto importante perché da questi può dipendere la fattibilità dell'operazione. Si tratta di costi non monetari che indicano la contribuzione degli investimenti, suddivisi per categorie, alla gestione.

Nel Piano Economico Finanziario gli investimenti relativi alla realizzazione della struttura sono stati riclassificati tra le immobilizzazioni immateriali come pure i successivi interventi previsti di manutenzione straordinaria.

Gli acquisti invece di arredi, attrezzature ed altri beni necessari alla gestione della struttura sono stati rilevati tra le immobilizzazioni materiali come pure i successivi costi previsti per la loro sostituzione.

L'ammortamento di entrambe le categorie di immobilizzazioni sopra ricordate non è stato effettuato sulla base delle aliquote contenute nel D.M. del 1998 ma sulla loro residua possibilità di utilizzazione tenendo in considerazione la durata tecnico-economica dei singoli beni.

Pertanto, sulla base dei principi sopra ricordati, tutti gli investimenti sono stati ammortizzati in quote costanti entro la durata prevista dalla concessione. Mentre per i beni costituiti essenzialmente da arredi e attrezzature è stata utilizzata una aliquota media dell'11% per anno.

B.6 Imposte sul reddito

La proponente in quanto Cooperativa Sociale di produzione e lavoro avente i requisiti di cui alla Legge 381/1991, beneficia dell'esenzione totale da IRES prevista dall'art. 11 del DPR 601/1973. Pertanto nel presente piano è stata effettuata una previsione di imposte relativa esclusivamente all'IRAP con l'applicazione dell'aliquota agevolata prevista dalla Regione Piemonte.

5. Equilibrio finanziario del Piano

Una volta stabiliti i costi e i ricavi della gestione in un piano economico finanziario si possono facilmente determinare le risorse monetarie a disposizione in ogni anno considerato e quelle necessarie per la realizzazione dell'investimento.

Il presente progetto di finanza ha come proposta di base la richiesta della gestione della nuova RSA di 70 posti comprensiva dei lavori di costruzione, manutenzione e della fornitura degli arredi e delle attrezzature necessarie. A fronte di ciò quindi la parte preponente richiede la gestione della struttura per un periodo necessario sia al recupero dell'investimento che per l'utile di gestione. Al termine della concessione la struttura, gli arredi e le attrezzature fornite diverranno di proprietà comunale.

Gli investimenti previsti per la realizzazione della struttura, l'acquisto delle attrezzature e degli arredi comportano un fabbisogno finanziario pari ad Euro 6.041.620.

Nel presente piano si intende coprire tale fabbisogno finanziario con l'accensione di un finanziamento a lungo termine per l'importo complessivo di Euro 4.500.000, da erogarsi in funzione degli stati avanzamento lavori, al tasso del 1,75% con rate semestrali costanti per 20 anni. Si è inoltre ipotizzato un periodo di preammortamento pari a 18 mesi con un costo per interessi passivi pari ad Euro 88.000.

Il tasso di interesse passivo pari all' 1,75% è stato previsto sulla base dei contratti di finanziamento sottoscritti dalla società e in essere al momento della redazione del presente piano.

Qui di seguito si riporta il piano di ammortamento del finanziamento sviluppato con riferimento alle ipotesi assunte:

Periodo	Capitale residuo	Importo rata	Quota interessi	Quota capitale
1	€ 4.405.554,89	€ 133.820,11	€ 39.375,00	€ 94.445,11
2	€ 4.310.283,39	€ 133.820,11	€ 38.548,61	€ 95.271,50
3	€ 4.214.178,26	€ 133.820,11	€ 37.714,98	€ 96.105,13
4	€ 4.117.232,21	€ 133.820,11	€ 36.874,06	€ 96.946,05
5	€ 4.019.437,89	€ 133.820,11	€ 36.025,78	€ 97.794,33
6	€ 3.920.787,86	€ 133.820,11	€ 35.170,08	€ 98.650,03
7	€ 3.821.274,65	€ 133.820,11	€ 34.306,89	€ 99.513,21
8	€ 3.720.890,70	€ 133.820,11	€ 33.436,15	€ 100.383,95
9	€ 3.619.628,38	€ 133.820,11	€ 32.557,79	€ 101.262,31
10	€ 3.517.480,02	€ 133.820,11	€ 31.671,75	€ 102.148,36
11	€ 3.414.437,87	€ 133.820,11	€ 30.777,95	€ 103.042,16
12	€ 3.310.494,09	€ 133.820,11	€ 29.876,33	€ 103.943,78
13	€ 3.205.640,80	€ 133.820,11	€ 28.966,82	€ 104.853,28
14	€ 3.099.870,05	€ 133.820,11	€ 28.049,36	€ 105.770,75
15	€ 2.993.173,81	€ 133.820,11	€ 27.123,86	€ 106.696,24

Periodo	Capitale residuo	Importo rata	Quota interessi	Quota capitale
16	€ 2.885.543,97	€ 133.820,11	€ 26.190,27	€ 107.629,84
17	€ 2.776.972,38	€ 133.820,11	€ 25.248,51	€ 108.571,60
18	€ 2.667.450,78	€ 133.820,11	€ 24.298,51	€ 109.521,60
19	€ 2.556.970,86	€ 133.820,11	€ 23.340,19	€ 110.479,91
20	€ 2.445.524,25	€ 133.820,11	€ 22.373,50	€ 111.446,61
21	€ 2.333.102,48	€ 133.820,11	€ 21.398,34	€ 112.421,77
22	€ 2.219.697,02	€ 133.820,11	€ 20.414,65	€ 113.405,46
23	€ 2.105.299,26	€ 133.820,11	€ 19.422,35	€ 114.397,76
24	€ 1.989.900,52	€ 133.820,11	€ 18.421,37	€ 115.398,74
25	€ 1.873.492,04	€ 133.820,11	€ 17.411,63	€ 116.408,48
26	€ 1.756.064,99	€ 133.820,11	€ 16.393,06	€ 117.427,05
27	€ 1.637.610,45	€ 133.820,11	€ 15.365,57	€ 118.454,54
28	€ 1.518.119,44	€ 133.820,11	€ 14.329,09	€ 119.491,02
29	€ 1.397.582,88	€ 133.820,11	€ 13.283,55	€ 120.536,56
30	€ 1.275.991,62	€ 133.820,11	€ 12.228,85	€ 121.591,26
31	€ 1.153.336,44	€ 133.820,11	€ 11.164,93	€ 122.655,18
32	€ 1.029.608,02	€ 133.820,11	€ 10.091,69	€ 123.728,41
33	€ 904.796,99	€ 133.820,11	€ 9.009,07	€ 124.811,04
34	€ 778.893,85	€ 133.820,11	€ 7.916,97	€ 125.903,13
35	€ 651.889,07	€ 133.820,11	€ 6.815,32	€ 127.004,79
36	€ 523.772,99	€ 133.820,11	€ 5.704,03	€ 128.116,08
37	€ 394.535,89	€ 133.820,11	€ 4.583,01	€ 129.237,09
38	€ 264.167,98	€ 133.820,11	€ 3.452,19	€ 130.367,92
39	€ 132.659,34	€ 133.820,11	€ 2.311,47	€ 131.508,64
40		€ 133.820,11	€ 1.160,77	€ 132.659,34
			€ 852.804,30	€ 4.500.000,00

A questo finanziamento a lungo termine si aggiunge una significativa partecipazione con capitale proprio del promotore, identificata nel piano come "apporto finanziario proprio". Tale importo è necessario per coprire parte dell'investimento ed integrare i flussi di cassa prodotti dalla gestione a partire dal primo anno raggiungendo, entro il secondo anno, l'importo massimo di Euro 2.100.000. Il promotore recupererà l'importo messo a disposizione nel corso degli anni successivi, dal secondo al diciottesimo. Sull'importo in autofinanziamento è stato applicato un interesse figurativo pari all'1%.

6. Conto Economico e Stato Patrimoniale

Il Conto Economico e lo Stato Patrimoniale sono stati sviluppati secondo le analisi e le ipotesi adottate.

Nei primi cinque esercizi il Conto Economico evidenzia, nel suo complesso, i seguenti margini:

Profitti e Perdite					
	ESERCIZIO I	ESERCIZIO II	ESERCIZIO III	ESERCIZIO IV	ESERCIZIO V
Ricavi gestioni	0	599.919	1.656.884	2.256.680	2.256.680
Totale ricavi	0	599.919	1.656.884	2.256.680	2.256.680
Costi diretti	0	-81.574	-212.490	-282.490	-282.490
Spese personale	0	-433.773	-1.168.135	-1.542.003	-1.542.003
Spese sicurezza	0	-4.199	-11.598	-15.797	-15.797
Totali Costi	0	-519.546	-1.392.223	-1.840.289	-1.840.289
EBITDA	0	80.373	264.661	416.391	416.391
Margine Lordo%	0	13,40%	15,97%	18,45%	18,45%
Ammortamenti immob. Immateriali	0	-79.244	-156.158	-156.158	-156.158
Ammortamenti immob. Materiali	0	-67.800	-67.800	-67.800	-67.800
Totale ammortamenti	0	-147.044	-223.958	-223.958	-223.958
EBIT	0	-66.672	40.703	192.433	192.433
Interessi Finanziamento bancario	-49.000	-78.375	-76.264	-72.900	-69.477
Interesse <i>Figurativo</i> Apporto Proprio	-16.000	-21.000	-20.000	-18.000	-16.000
Tasse	0	0	0	-2.886	-2.886
Profitto Netto	-65.000	-166.047	-55.561	98.646	104.069
Profitto Netto/Vendite		-27,68%	-3,35%	4,37%	4,61%

Lo Stato patrimoniale previsionale, relativo agli stessi esercizi, è il seguente:

Stato Patrimoniale					
Attività	ESERCIZIO I	ESERCIZIO II	ESERCIZIO III	ESERCIZIO IV	ESERCIZIO V
Attività Fisse					
Immobilizzazioni immateriali	3.743.620	5.388.620	5.388.620	5.388.620	5.388.620
Attrezzature, arredi, autoveicoli		653.000	653.000	653.000	653.000
meno Fondi Ammortamento		-147.044	-371.003	-594.961	-818.919
Totale Attività Fisse	3.743.620	5.894.576	5.670.617	5.446.659	5.222.701
Crediti	0	25.887	71.496	97.377	97.377
Altre Attività a breve - IVA	392.920	297.034	0	0	0
Liquidità	198.460	82.814	286.413	224.382	154.247
Totale Attività Correnti	591.380	405.735	357.909	321.760	251.624
Totale Attività	4.335.000	6.300.311	6.028.526	5.768.419	5.474.325

Passività e Netto					
	ESERCIZIO I	ESERCIZIO II	ESERCIZIO III	ESERCIZIO IV	ESERCIZIO V
Fornitori	0	25.802	67.411	89.731	89.731
Altre passività a breve - IVA			33.545	47.211	47.211
Apporto finanziario proprio	1.600.000	2.100.000	2.000.000	1.800.000	1.600.000
Subtotale Passività Correnti	1.600.000	2.125.802	2.100.955	1.936.942	1.736.942
Finanziamento bancario a lungo	2.800.000	4.405.555	4.214.178	4.019.438	3.821.275
Totale Passività	4.400.000	6.531.357	6.315.134	5.956.380	5.558.217
Patrimonio netto		-65.000	-231.047	-286.607	-187.961
Utili/Perdita	-65.000	-166.047	-55.561	98.646	104.069
Totale Passività e Netto	4.335.000	6.300.311	6.028.526	5.768.419	5.474.325

In allegato si riporta l'elaborazione del piano sulla durata di 40 anni di Concessione, inglobando, nel tasso di crescita previsto sia nei ricavi che nei costi, l'effetto inflattivo complessivamente pari a circa il 3%.

7. CASH – FLOW

Il rendiconto finanziario presenta flussi di cassa della gestione operativa negativi solo per il primo esercizio, mentre a partire dal secondo si assiste ad un aumento di flussi positivi. Anche la liquidità si dimostra sempre positiva.

Cash Flow					
	ESERCIZIO I	ESERCIZIO II	ESERCIZIO III	ESERCIZIO IV	ESERCIZIO V
DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE INIZIALI		198.460	82.814	286.413	224.382
Profitto netto	-65.000	-166.047	-55.561	98.646	104.069
Ammortamenti		147.044	223.958	223.958	223.958
Altri accantonamenti		0	0	0	0
CASH FLOW GESTIONE REDDITUALE	-65.000	-19.002	168.397	322.605	328.027
Variazioni crediti clienti (se + rid.cassa/se - aum.cassa)		-25.887	-45.609	-25.882	0
Variazione altri crediti	-392.920	95.886	297.034	0	0
Variazioni debiti Fornitori (se + aum.cassa/se - rid.cassa)		25.802	41.608	22.321	0
Variazione altri debiti		0	0	0	0
Variazione del circolante	-392.920	95.801	293.034	-3.561	0
CASH FLOW GESTIONE REDDITUALE NETTO	-457.920	76.799	461.431	319.043	328.027
Investimento netto in immobilizzazioni	-3.743.620	-2.298.000	0	0	0
CASH FLOW NETTO DOPO INVESTIMENTI	-4.201.540	-2.221.201	461.431	319.043	328.027
Variazioni passività a breve	0	0	33.545	13.666	0
Apporto finanziario proprio	1.600.000	500.000	-100.000	-200.000	-200.000
Nuovi finanziamenti a medio /lungo	2.800.000	1.700.000	0	0	0
Rimborso nuovi finanziamenti medio/lungo	0	-94.445	-191.377	-194.740	-198.163
SALDO GESTIONE FINANZIARIA	4.400.000	2.105.555	-257.832	-381.074	-398.163
FLUSSO MONETARIO NETTO DI PERIODO	198.460	-115.646	203.599	-62.031	-70.136
DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI	198.460	82.814	286.413	224.382	154.247

La previsione di un significativo apporto finanziario proprio – equity – consente di ridurre il ricorso all'indebitamento bancario e si ripercuote positivamente anche sulla gestione economica migliorando il risultato economico dell'esercizio.

8. INDICATORI DI REDDITIVITA' e BANCABILITA'

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

1. Il VAN - Valore attuale Netto
2. Il TIR – Tasso Interno di Rendimento

Uno dei metodi che viene maggiormente utilizzato nelle aziende per la valutazione degli investimenti è quello del VAN. Tale criterio utilizza i flussi di cassa: si tratta infatti della somma algebrica delle entrate e delle uscite attualizzate mediante l'utilizzo di un tasso di attualizzazione di riferimento. Il progetto è attendibile quanto più il VAN rileva un valore maggiore di zero. Il VAN dell'operazione (ipotizzando un tasso WACC di attualizzazione del 3,82%) è pari a Euro 574.303.

Il Tasso Interno di Rendimento - TIR - è il tasso di sconto che rende nullo il Valore Attuale Netto dei flussi di cassa generati da un progetto di investimento e ne esprime pertanto il rendimento implicito. Il presente progetto, sviluppato su un periodo di 40 anni di concessione/gestione sviluppa flussi e margini sufficienti a generare un TIR pari al 4,50%.

Al fine di poter contrarre il finanziamento bancario destinato alla copertura del fabbisogno di progetto, è necessario contemperare le esigenze di rendimento con un grado di sicurezza della struttura di progetto che possa essere giudicato adeguato dagli Istituti di credito.

Gli indicatori tenuti in considerazione per tali fini sono due:

1. Discount Service Cover Ratio "DSCR"
2. Loan Life Cover Ratio "LLCR"

Tali indici, atti a misurare la capacità dell'investimento di generare risorse sufficienti a coprire le rate del debito spettanti ai finanziatori, vengono evidenziati entrambi, nei prospetti allegati, con riferimento ai venti anni di durata del debito. Nel calcolo dei due indici è stato naturalmente considerato solo il finanziamento bancario per gli anni di durata dello stesso.

9. CONCLUSIONI

Non tutti gli investimenti economicamente convenienti risultano poi fattibili da un punto di vista finanziario. La sostenibilità economico - finanziaria è la capacità di un progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti ed una adeguata redditività.

Dall'analisi svolta appare evidente che la realizzazione e la gestione della struttura sono remunerative a partire dal quarto esercizio e che, a partire dal sesto esercizio, vengono coperte anche tutte le perdite accumulate nel corso dei primi cinque anni.

Pertanto si ritiene che l'intervento di project financing così come valutato nella durata di 40 anni con la presente relazione finanziaria ed economica, sia fattibile entro i termini previsti garantendo nel contempo un servizio sociale all'intera collettività.

Novara, 30/10/2019

Il Legale Rappresentante

Massimo Pramaggiore



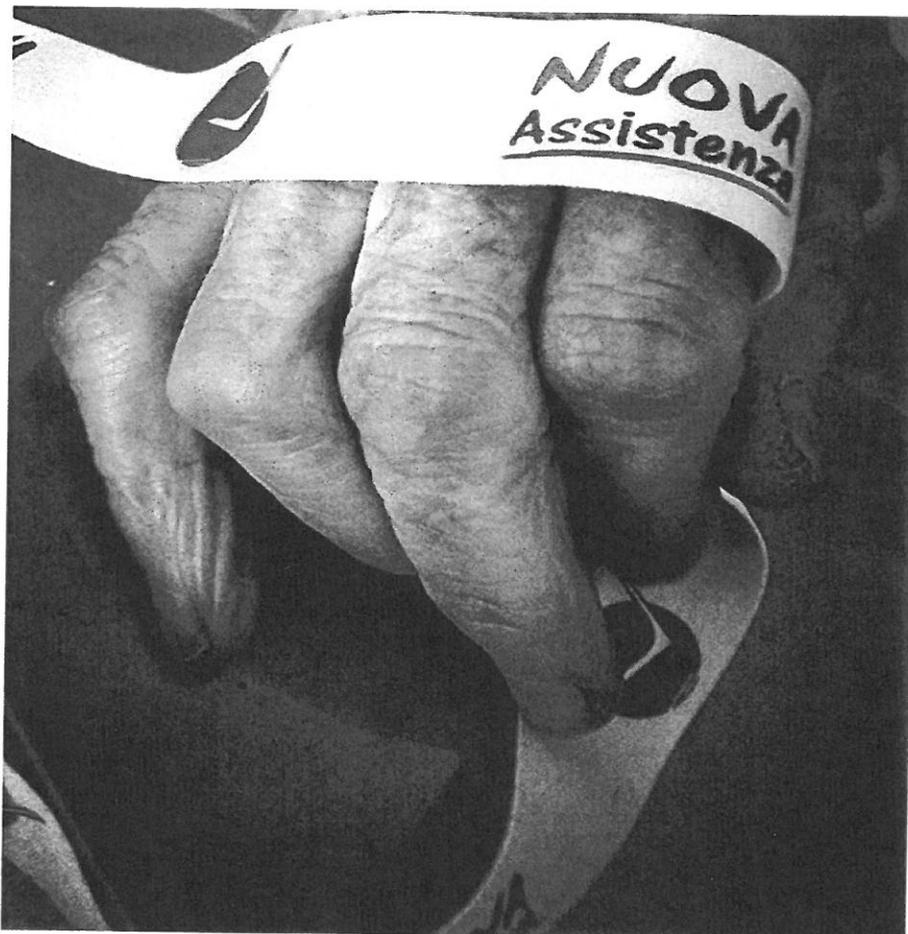


Società Cooperativa Sociale Nuova Assistenza ONLUS

ASSEVERAZIONE PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PER PROPOSTA RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE IN CONCESSIONE DELLA
PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE DI UNA RSA DI 70 POSTI, MEDIANTE
FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 183 COMMA 15 DEL D.LGS. 50/2016

COMUNE DI GRIGNASCO



Spett.le

**NUOVA ASSISTENZA SOCIETA'
COOPERATIVA SOCIALE – ONLUS
Via Baveno 4
28100 NOVARA**

OGGETTO: Asseverazione Piano Economico Finanziario relativo al progetto di “REALIZZAZIONE IN CONCESSIONE DELLA PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE DI UNA RSA DI 70 POSTI” – finanza di progetto, ai sensi dell’art. 183 comma 15, D. Lgs n. 50/2016 (d’ora in poi denominato “Progetto”)

In relazione all’intervento in oggetto nonché alla relativa documentazione e ai dati che ci avete presentato, vi confermiamo quanto segue:

PREMESSO CHE

- i Vostri Tecnici hanno predisposto un “Piano economico-finanziario del Progetto” (PEF), allegato alla presente;
- è stato conferito mandato alla Ambrosiana srl – Società Fiduciaria e di Revisione autorizzata ,ai sensi della Legge 23 novembre 1939 n. 1966, con Decreto Ministeriale in data 23 Novembre 1977, di asseverare il PEF di cui al punto precedente come disposto dall’art. 183 comma 9 del D.Lgs n. 50/2016



Ciò premesso, l'Ambrosiana Srl

ASSEVERA

l'allegato Piano Economico Finanziario predisposto dalla Vostra società, e ne attesta la coerenza tenuto conto:

- della durata della concessione;
- del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- della struttura finanziaria;
- dei costi/ricavi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

Nello svolgimento dell'attività di analisi, l'Ambrosiana Srl si è avvalsa delle Vostre assunzioni, delle ipotesi, dei dati e della documentazione da voi fornitici; tali elementi non sono stati sottoposti a verifiche di congruità e sono stati assunti sotto la Vostra piena responsabilità.

Si sottolinea inoltre che i dati prospettici e inseriti nel PEF, essendo basati su stime, sono caratterizzati da elementi soggettivi e pertanto possono non verificarsi ovvero verificarsi in misura diversa da quella prospettata; per contro, possono verificarsi eventi non previsti al momento della redazione del PEF.



AMBROSIANA SRL

SOCIETA' FIDUCIARIA E DI REVISIONE
SEDE LEGALE: VIA F. TURATI 29 - 20121 MILANO
CAPITALE SOCIALE EURO 49.400,00 I.V.
P.I./C.F./N° ISCRIZIONE REGISTRO IMPRESE DI MILANO 03350540153 - R.E.A. MI-956807
TEL 02/6570160 - FAX 02/654346 - pec: ambrosiana@legalmail.it

Il mandato conferitoci non comprende la consulenza legale; pertanto l'Ambrosiana srl non assume alcuna responsabilità relativamente alle problematiche contrattuali o inerenti alla bozza di Convenzione.

L'asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del promotore, di competenza della Pubblica Amministrazione ed è resa con l'espresso avvertimento che Ambrosiana srl non svolge alcuna funzione di natura pubblica.

Milano, 30 Ottobre 2019

AMBROSIANA SRL
Il Legale Rappresentante
Via Filippo Turati, 29
20121 MILANO
C.F./P.IVA 03350540153