

**RELAZIONE**  
**AL PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO**  
**PER L'AMPLIAMENTO DELLA**  
**CASA DI RIPOSO**  
**"LA QUIETE"**  
**DI FIESSO UMBERTIANO (RO)**



## **Premessa**

Il Comune di Fiesso Umbertiano (RO) ritiene indispensabile ampliare la propria casa di riposo in quanto l'attuale capienza è di soltanto venti anziani non autosufficienti, mentre l'importanza e la richiesta di tale servizio sociale diventa sempre più incalzante in un ambito territoriale, anche extra comunale, non sufficientemente servito da infrastrutture simili. L'analisi svolta è tesa alla valutazione di fattibilità dell'ampliamento della casa di riposo connessa all'interesse economico di un eventuale soggetto terzo, per l'affidamento in concessione della gestione.

Nell'analisi sono stati ponderati trent'anni di gestione per consentire, almeno approssimativamente, il rientro dell'investimento iniziale ed il conseguimento dell'equilibrio economico-finanziario. A tal fine si è proceduto allo studio del preliminare di progetto e delle norme tecniche di gestione, le cui linee guida sono state tracciate dal Comune. Inoltre, sono state reperite informazioni circa i costi di gestione di una casa di riposo presso soggetti esperti nel settore.

Unitamente all'affidamento dell'ampliamento della casa di riposo e della sua gestione, è prevista la traslazione della proprietà di un terreno agricolo sito in Comune di Frassinelle Polesine (RO) dell'estensione complessiva di 267.961 metri quadrati a favore della ditta che si aggiudicherà la concessione dei lavori di ampliamento della casa di riposo, al termine dei lavori di costruzione dell'ampliamento, ad emissione del collaudo finale.

## **Analisi della domanda**

Il progetto di ampliamento prevede di portare i posti per anziani non autosufficienti (accreditati di I livello) da 20 a 50, prevedendo allo stesso tempo 20 posti per gli anziani autosufficienti. Nella zona di Fiesso Umbertino esiste il bisogno di un simile servizio poiché il più vicino centro di assistenza per anziani si trova a Fratta Polesine (RO) e ospita al massimo 200 anziani. La seconda casa di riposo limitrofa si trova a Lendinara e può ospitare anch'essa fino a 200 anziani. Nel Polesine esistono in totale circa n. 15 case di riposo, la più capiente è l'IRAS di Rovigo che attualmente ospita oltre 400 utenti.

La popolazione anziana (con più di 70 anni) del territorio provinciale si aggira attorno ai 43.000 soggetti e tale numero corrisponde al 17% della popolazione<sup>1</sup>, inoltre, dato l'invecchiamento generale della popolazione italiana, è previsto che tale incidenza aumenterà nel corso degli anni.

Tali prospettive consentiranno sicuramente di occupare in tempi brevi tutti i posti disponibili, anche in considerazione del fatto che l'ospitalità non riservata ai soli residenti, ma l'offerta è rivolta anche oltre il territorio comunale.

---

<sup>1</sup> Dati ISTAT al 1 gennaio 2011

## **Assunzioni di base**

Le norme tecniche prevedono la possibilità di adeguare la retta secondo l'indice ISTAT, pertanto esse sono state aggiornate annualmente considerando un tasso di inflazione pari alla media degli ultimi dieci anni (2001 – 2011). La quota cosiddetta sanitaria (a carico dell'ULSS di competenza) è stata aggiornata annualmente ad un indice pari alla metà del valore dell'inflazione per scelta di cautela.

Per quanto riguarda le tariffe, si potrà valutare l'opportunità di praticare eventuali riduzioni per gli ospiti di residenza comunale, ciò dovrà essere commisurato alla capacità dell'impresa di conseguire e conservare nel tempo l'equilibrio economico – finanziario.

Per entrambe le tipologie di utenti già menzionate sono stati previsti annualmente una quantità media di giorni di permanenza nella struttura.

Il valore considerato è stato stimato in giorni 320 tenendo conto delle seguenti riflessioni:

- Per gli autosufficienti si è considerato che, data la loro autonomia, essi potranno trascorrere alcuni periodi dell'anno (vacanze estive, vacanze invernali, festività, ecc.) in altri luoghi, oltre ai giorni medi di posti liberi in circostanza del decesso;
- Per i non autosufficienti sono stati considerati, invece, i giorni medi di ricovero ospedaliero (per i quali è prevista una contribuzione pari

al 75% della retta sanitaria)e i giorni medi di posti liberi in circostanza del decesso.

In entrambi i casi i valori sono ricavati dall'analisi di valori "reali" di alcune strutture simili, con esperienza consolidata, presenti sul territorio della provincia di Rovigo.

### **Ricavi**

L'analisi dei ricavi è strettamente legata alla domanda, già analizzata precedentemente. Essendo però il servizio offerto, un tipico servizio a "domanda individuale", le rette sono state calcolate relativamente basse al fine di ottenere un più ampio coinvolgimento dell'utenza interessata al servizio proposto.

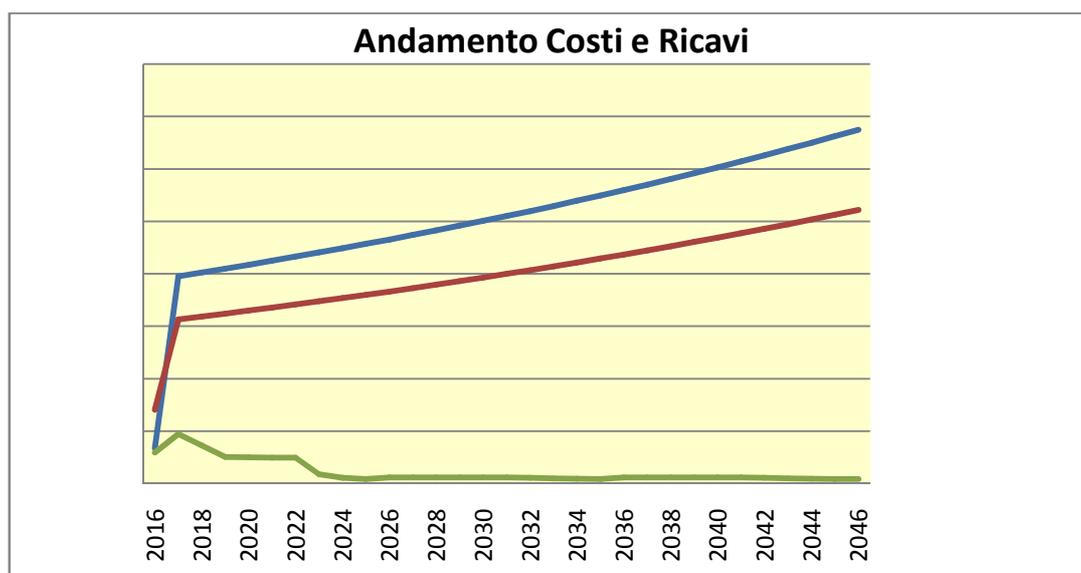
Per gli utenti è stata considerata una retta iniziale di € 50,00 al giorno (quota sociale). Per gli ospiti non autosufficienti la retta integrativa del sistema sanitario nazionale (quota sanitaria) è di € 49,00. Inizialmente la retta per gli anziani autosufficienti è determinata in € 50,00 giornalieri, valore considerato ragionevole per ottenere una copertura adeguata dei costi.

Ai ricavi si sono aggiunti i proventi derivanti dai fitti attivi del terreno agricolo sito in Comune di Frassinelle Polesine attualmente di € 16.007,66 annui che sarà di proprietà della ditta che si aggiudicherà la concessione dei lavori di ampliamento. Il fondo è attualmente condotto in affitto agrario

con due contratti in scadenza al 10 novembre 2020. Si è ipotizzato il rinnovo del contratto a scadenza.

Si presume l'inizio dei lavori il 1° gennaio 2015 e la fine degli stessi il 31 dicembre 2015 da cui inizierà la gestione a carico dell'impresa concessionaria. La struttura sarà a pieno ciclo con l'occupazione di tutti i posti disponibili dal 1°luglio 2017.

Per effetto dei probabili aumenti inflattivi, ricavi e costi operativi crescono in egual misura. L'effetto positivo sulla redditività, aumenta di anno in anno, considerata la riduzione progressiva degli ammortamenti e accantonamenti. Al decimo anno e al ventesimo anno è rilevabile una leggera flessione del risultato causata dalla necessità degli interventi di ammodernamento. Questi ultimi saranno sostenuti con operazioni di autofinanziamento. La crescita di ricavi e costi si può osservare nel seguente grafico.



## **Ammortamenti**

Sono stati calcolati ammortamenti costanti secondo le aliquote fiscali.

A tale investimento sono stati aggiunti arredi, attrezzature specifiche e un veicolo per un totale di € 189.200.

Si è considerato necessario prevedere, nel corso del periodo di analisi, un rinnovamento delle attrezzature specifiche e degli arredi, nonché la realizzazione di opere edili di manutenzione straordinaria finanziate attraverso il ricorso a mezzi propri. Tali interventi sono previsti nel corso del decimo e del ventesimo anno.

Nel primo anno è stato inoltre stimato un accantonamento per eventuali imprevisti e contenziosi.

<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>Costo storico</b>	<b>Coef. Amm. %</b>
FABBRICATI	€ 1.438.853	3,00%
IMPIANTI	€ 1.214.840	15,00%
ARREDI	€ 105.000	12,00%
ONERI SICUREZZA	€ 63.307	50,00%
ONERI DI PROGETTAZIONE	€ 375.930	50,00%
ATTREZZATURE SPECIFICHE	€ 60.000	15,00%
AUTOVEICOLO (doblò con pedana)	€ 24.200	25,00%
OPERE DI AMMODERNAMENTO FABBRICATO 2024	€ 14.389	3,00%
SOSTITUZIONE ARREDI 2024	€ 52.500	12,00%
MANUTENZIONI STRAORDINARIE 2024	€ 60.742	15,00%
OPERE DI AMMODERNAMENTO FABBRICATO 2034	€ 14.389	3,00%
SOSTITUZIONE ARREDI 2034	€ 52.500	12,00%
MANUTENZIONI STRAORDINARIE 2034	€ 60.742	15,00%
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.537.391</b>	

## Piano finanziario

L'investimento sarà finanziato a mezzo dell'indebitamento mediante un mutuo ipotecario di € 3.280.000. I tasso previsto è commisurato al 4,30% fisso annuo nell'ambito del prestito trentennale, con rate a scadenza semestrale.

Il tasso utilizzato risulta più alto della media dei tassi applicati alle società non finanziarie negli anni 2009 – 2012 per ragioni prudenziali data l'incertezza dell'andamento dei saggi di interesse registrati nell'ultimo anno, come si evince dalla tabella che segue<sup>2</sup>.

Periodo	Prestiti oltre 1 milione di euro					Prestiti con garanzie		
	Totale	Per periodo di determinazione iniziale del tasso				Totale	fino a 1 milione di euro	oltre 1 milione di euro
		fino a 3 mesi	tra 3 mesi e 1 anno	tra 1 e 5 anni	oltre 5 anni			
	S212623M	S610487M	S615735M	S242176M	S254346M	S625012M	S632871M	S637692M
2009 .....	1,82	.....	.....	2,25	3,57	.....	.....	.....
2010 .....	2,56	2,55	2,59	2,34	3,95	3,21	3,53	2,84
2011 - ott. ....	3,37	3,38	3,26	3,94	4,82	4,23	4,96	3,46
nov. ....	3,43	3,37	3,87	4,60	4,49	4,45	5,16	3,62
dic. ....	3,80	3,71	4,38	3,66	4,43	4,60	5,54	3,75
2012 - gen. ....	3,47	3,25	4,43	3,67	4,93	4,78	5,64	3,92
feb. ....	3,09	2,95	4,37	2,15	4,62	4,79	5,64	3,85
mar. ....	2,91	2,78	3,71	3,71	4,56	4,44	5,48	3,41
apr. ....	3,12	2,95	4,11	3,21	4,22	4,29	5,45	3,28
mag. ....	3,13	3,02	3,91	3,93	4,87	4,46	5,39	3,47
giu. ....	2,97	2,87	3,74	2,55	4,12	4,40	5,33	3,46
lug. ....	3,02	2,89	3,54	3,67	4,64	4,53	5,47	3,43
ago. ....	2,67	2,50	3,72	3,87	5,97	4,23	5,36	3,08
set. ....	2,91	2,85	3,32	2,68	3,30	4,27	5,19	3,27
ott. ....	(3,02)	(2,91)	(3,53)	(3,50)	(3,63)	(4,43)	(5,22)	(3,50)

<sup>2</sup> Fonte Banca d'Italia

Il totale degli interessi al trentesimo anno ammonta ad € 2.590.687 da aggiungere il preammortamento di € 70.566.

### **Costo del personale**

L'organico è programmato secondo quanto stabilito dalla normativa regionale DGR 84/2007. Il costo del lavoro è determinato dalla retribuzione lorda fissata dal contratto nazionale del lavoro UNEBA (Unione Nazionale Enti di Beneficienza e Assistenza) al 01/02/2010 aumentato del 3% (considerando una crescita media delle remunerazioni inferiore all'inflazione). Il costo delle retribuzioni è gravato dagli ulteriori oneri previdenziali, assistenziali ed assicurativi a carico dell'azienda, che nei contratti di lavoro presi in esame incidono approssimativamente nella misura del 40% sulla retribuzione lorda.

Il costo azienda è riferito ad un dipendente full time, ossia a 38 ore settimanali.

Si precisa che nel conteggio non si è tenuto conto della parte di costo del fisioterapista e del logopedista che viene rimborsata dal Sistema Sanitario Nazionale.

Nell'organico aziendale non sono stati previsti cuochi, aiuto cuochi e guardarobieri in quanto i relativi servizi sono stati rilevati in misura meno incidente sui costi se forniti in appalto da terzi. Si ritiene, infatti, poco conveniente organizzare e gestire internamente tali servizi che

obbligherebbero l'azienda a sostenere costi fissi difficili da gestire dinamicamente nel breve termine irrigidendo quindi la gestione aziendale. Ciò consente di realizzare più agevolmente l'equilibrio economico finanziario nel breve, o medio, periodo.

È stata individuata l'occorrenza di alcuni operatori socio sanitari aggiuntivi rispetto a quanto previsto dalla normativa regionale per fare fronte ad incombenze diverse non riferibili ad una specifica professionalità (es. somministrare pasti in camera, ordinamento delle stoviglie, sistemazione guardaroba, ecc.).

### **Utenze e Servizi**

Le utenze e i servizi sono stati stimati in base a statistiche di aziende già presenti nel settore da vari anni. Essendo l'attività esente dall'imposta sul valore aggiunto, i costi sono calcolati già al lordo di essa, di conseguenza l'I.V.A. resta un costo addizionale proprio per l'indetraibilità.

Tutti i servizi non riferibili direttamente all'assistenza diretta dell'ospite (lavanderia, pulizie, manutenzioni, guardaroba) sono affidati a ditte specializzate al fine di evitare l'ulteriore irrigidimento della struttura dei costi aziendali e a garantire il rispetto degli standard qualitativi richiesti.

Anche il servizio cucina è affidato in outsourcing e genera un costo pro capite di circa € 9 per un'intera giornata alimentare (colazione, pranzo merenda e cena), costo rilevato attualmente in una medesima struttura

operativa. Non sono stati conteggiati eventuali pasti extra usufruibili dai familiari degli ospiti in quanto saranno pagati direttamente.

Così pure per i servizi extra: barbiere, parrucchiera, estetista, trasporto ecc. non sono stati conteggiati costi, in quanto anche per questi la totale copertura sarà a carico dell'ospite.

Per quanto riguarda le utenze:

- è previsto il consumo di un metro cubo d'acqua al giorno per ospite.
- i consumi di energia elettrica, gas metano e le spese di smaltimento rifiuti sono stati determinati in base alla consistenza dell'area della struttura e tipologia dei locali.
- Le necessità di telefonia e dati, sono state stimate in quattro linee analogiche e una linea ADSL, per il calcolo dei relativi costi, e, così pure per le necessità delle coperture assicurative sono state utilizzati le medie di settore di riferimento.

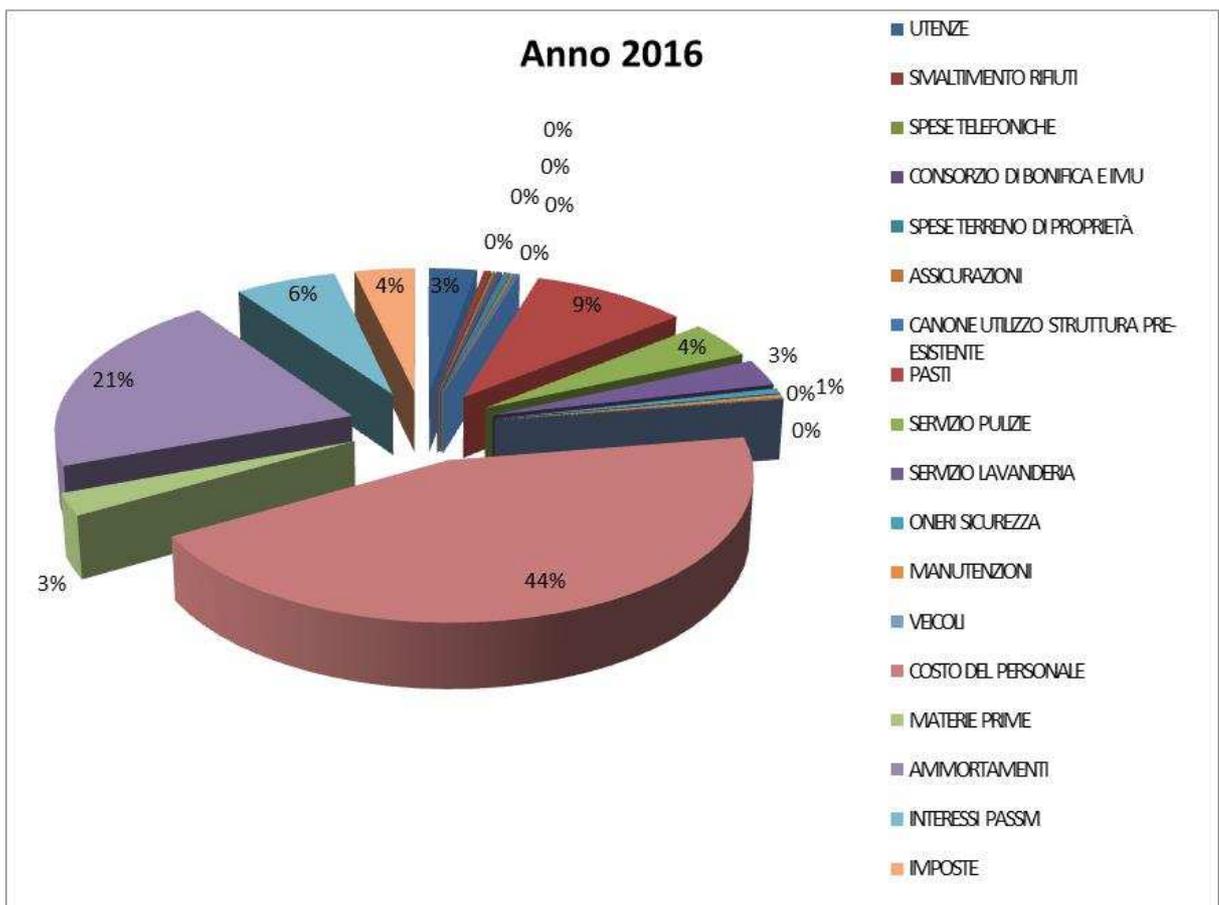
L'automezzo che si prevede di acquistare sarà adibito al trasporto di persone disabili e non-autosufficienti ed utilizzato nei soli casi di emergenza quando non dovesse intervenire l'ambulanza del SSN.

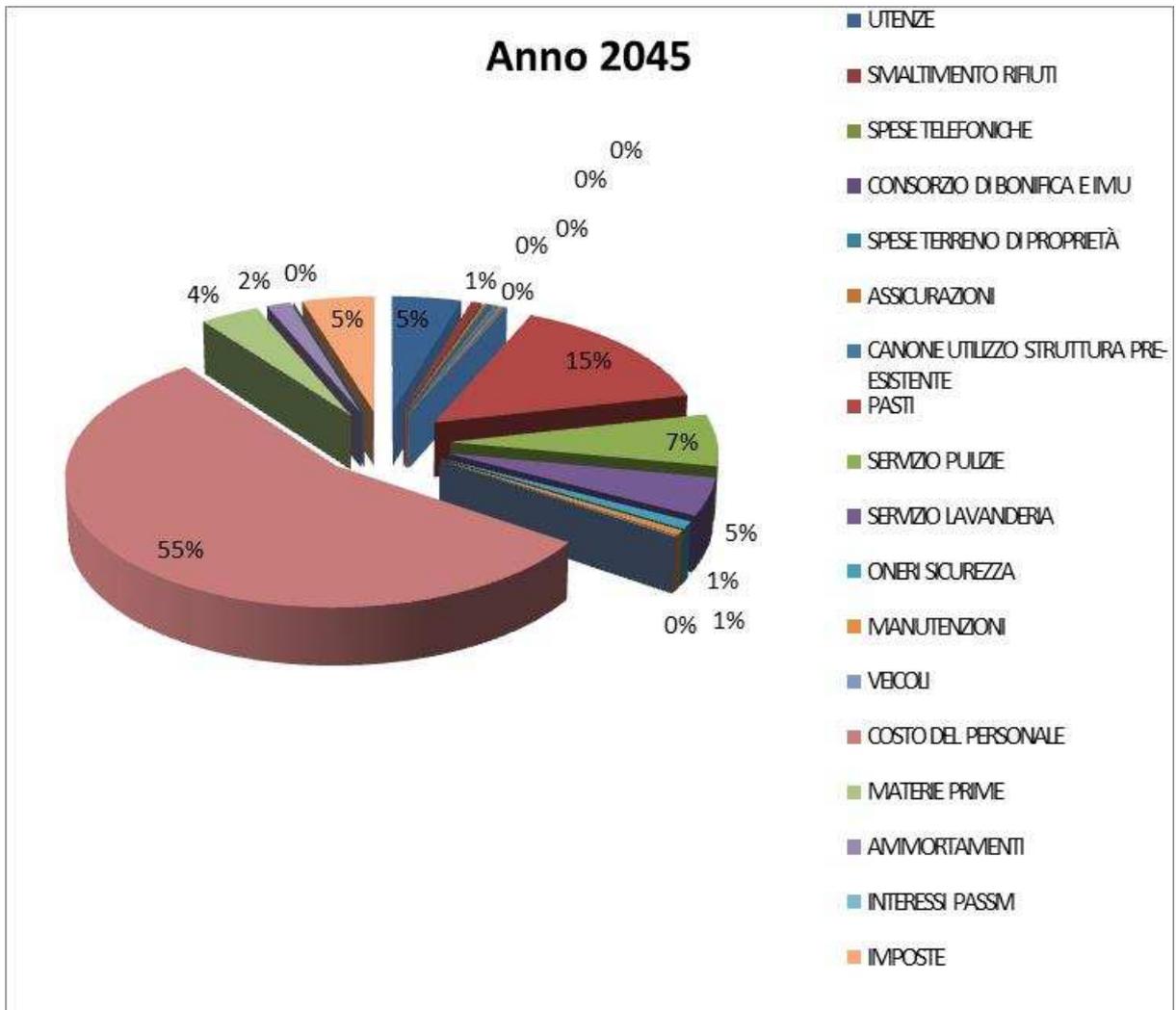
Per quanto riguarda le spese legate alla proprietà del terreno si è tenuto conto delle spese stimate dall'arch. Giampietro Vidali nella sua perizia di stima.

## Materie Prime

Le materie prime comprendono: prodotti di igiene personale, ausili per incontinenti, integratori e parafarmaci, cancelleria, materiale vario per attività, dispositivi di sicurezza e indumenti per personale. Non sono stati conteggiati i farmaci in quanto sono forniti dal Sistema Sanitario Nazionale insieme a tutti i dispositivi sanitari e i materiali antidecubito. Gli ausili per incontinenti comprendono anche i prodotti linea igiene.

I grafici che seguono illustrano la variazione del “peso” di ogni tipologia di costo tra il primo anno di gestione e il trentesimo anno.





### Conto Economico

Dal conto economico risulta che il Reddito Operativo (differenza tra ricavi e costi diretti di gestione) diventa positivo già a partire dal terzo anno di attività. Il reddito netto (utile / perdita dell'esercizio) assume un valore positivo dall'ottavo esercizio. Ciò dimostra che, a regime, l'attività garantisce l'autofinanziamento. Si evidenzia un andamento sempre

crescente della redditività tranne un leggero calo al decimo anno e nel ventesimo anno quando, per effetto dei necessari interventi di ammodernamento, aumentano i relativi ammortamenti.

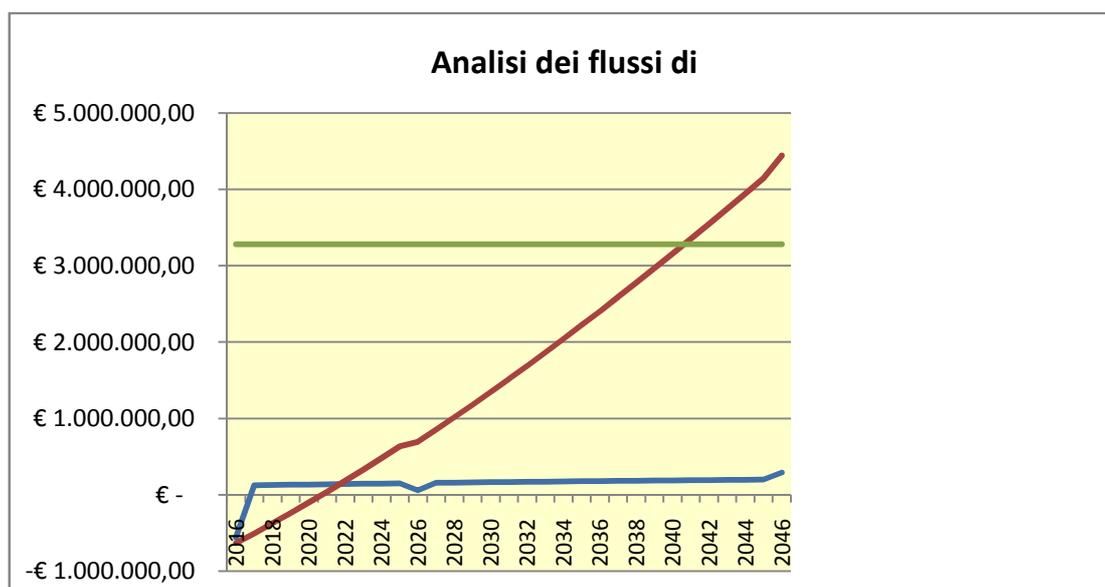
Sebbene la gestione si dimostri in equilibrio è fondamentale analizzare il grado di rientro dell'investimento iniziale che l'azienda concessionaria dovrà sostenere e la capacità dell'attività di generare flussi di cassa sufficienti a coprire l'onerosità del debito contratto. Si procede quindi all'analisi dei flussi di cassa.

### **Flusso di cassa**

Nell'analisi del flusso di cassa è stato considerato anche il pre-ammortamento nell'anno 2015.

Dall'analisi risulta che l'impresa genera un flusso di cassa positivo già a partire dal secondo anno mentre il flusso di cassa cumulato (somma dei flussi di cassa generati nel periodo di osservazione) diventa positivo solo a partire dal sesto esercizio in quanto il drenaggio di liquidità del primo anno è particolarmente elevato a causa soprattutto degli scarsi ricavi (i costi sono considerati a livello semestrale per il primo anno di attività). La generazione di flusso finanziario positivo si mantiene poi crescente per il restante periodo di analisi con una leggera flessione al decimo anno e al ventesimo per gli interventi di ammodernamento, i quali sono coperti dall'autofinanziamento.

La gestione alla fine del periodo analizzato genera complessivamente un flusso di cassa attualizzato cumulato di circa € 4.445.889 e, come si evince dal grafico sottostante, permette di ripagare dell'investimento effettuato in corrispondenza del ventisettesimo anno.



### Valutazioni e conclusioni

Il procedimento di valutazione dell'investimento deve tenere conto del valore temporale del denaro, pertanto nell'analisi è stato considerato il metodo del Valore Attuale Netto. Tale criterio inoltre non utilizza i rendimenti contabili del progetto ma i flussi di cassa. Ciò è importante perché evita che la valutazione dipenda dalle stime contabili effettuate dagli amministratori. Per applicare la regola del VAN è necessario prevedere i flussi di cassa generati dal progetto nel corso della sua vita

economica. In secondo luogo, si rende necessario calcolare il costo opportunità del capitale. Tale costo dovrebbe riflettere sia il valore temporale del denaro, sia il rischio del progetto. In terzo luogo, utilizzando il costo opportunità del capitale, occorre scontare i flussi di cassa futuri del progetto. La somma dei flussi di cassa attualizzati è chiamata Valore Attuale.

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

Base rates (since 01.07.2008, EUR27): Calculated in accordance with the Commission communication of 19.01.2008		
From	To	IT
01/12/2012	31/12/2012	0,76
01/11/2012	30/11/2012	0,06
01/10/2012	31/10/2012	1,05
01/09/2012	30/09/2012	1,38
01/07/2012	31/08/2012	1,38
01/06/2012	30/06/2012	1,67
01/05/2012	31/05/2012	1,67
01/03/2012	30/04/2012	2,07
01/01/2012	29/02/2012	2,07
01/08/2011	31/12/2011	2,05
01/07/2011	31/07/2011	2,05
01/05/2011	30/06/2011	1,73
01/03/2011	30/04/2011	1,49
01/01/2011	28/02/2011	1,49
	media	1,49

È stata applicata anche la regola del tempo di recupero attualizzato che risponde al quesito “quanto deve durare il progetto affinché esso abbia senso in termini di valore attuale netto?”. In altri termini dopo quanti anni i flussi di cassa generati attualizzati cumulati coprono l'importo dell'esborso iniziale?

Infine per comprendere l'efficienza del progetto si è calcolato anche l'indice di rendimento attualizzato IRA che corrisponde al rapporto tra il valore attuale dei flussi generati dall'investimento e il valore attuale delle uscite necessarie alla realizzazione del progetto.

Dall'analisi di questi indici per il progetto in esame si evincono i seguenti risultati:

- TIR: 4,05% > 2,49%;
- VAN: € 1.163.758
- IRA: 1,32 > 1
- Paybackperiod: 26 anni

Il TIR quindi risulta maggiore del tasso di sconto per il settore di riferimento e infatti **il VAN è positivo ed è di circa 1.163.758 euro.**

Questo importo è la quantità di cassa generata dall'attività nell'intero periodo di durata del finanziamento. Dal valore del **payback** (recupero del finanziamento) si evince che **durante il ventiseiesimo anno di gestione** si generano risorse finanziarie pari al finanziamento stesso.

Risulta necessario analizzare anche un altro indice che fornisce indicazioni sulla capacità del progetto di offrire le adeguate garanzie finanziarie che consentano di ottenere, da parte di un istituto di credito, il finanziamento iniziale richiesto. È stato utilizzato l'indice **Debt Service Cover Ratio** che rappresenta appunto la capacità del progetto di generare flussi di cassa adeguati a remunerare l'importo annuale richiesto dall'istituto erogatore per ritornare dell'investimento (quota capitale + quota interessi). L'adeguatezza dell'indice si realizza se maggiore di 1,25, per il progetto in esame risulta di 1,63.

Il progetto è efficiente se l'IRA è maggiore di 1 dato che esprime il ritorno dell'investimento effettuato al termine del progetto. Nel caso di specie l'IRA è pari a 1,32 pertanto il progetto è efficiente.

È da sottolineare che la traslazione della proprietà del terreno di 267.961 metri quadrati il cui valore di mercato stimato è di circa € 1.038.000 (si veda perizia dell'arch. Giampietro Vidali), anche se effettuata al collaudo, agevola l'erogazione del credito da parte degli istituti bancari.

In conclusione è possibile affermare che il progetto in esame ha le caratteristiche per ottenere il finanziamento necessario da parte di un istituto di credito ed, inoltre, evidenzia la convenienza economica e finanziaria nel periodo della concessione.

Rovigo, 14 Novembre 2014

Il perito

Dott.ssa Roberta Osti

