



Comune di Castelnuovo ne' Monti

**PROGETTO DI REALIZZAZIONE E GESTIONE
DELLA NUOVA RESIDENZA PER ANZIANI**

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Data	06/01/2017

SOMMARIO

0. INTRODUZIONE	2
1. INPUT E ASSUNZIONI DEL MODELLO FINANZIARIO	3
1.1 Oggetto della concessione.....	3
1.2 Schema concessorio	3
1.3 Costi e tempi di realizzazione delle opere.....	3
1.4 La struttura finanziaria	4
1.5 Il piano degli ammortamenti.....	5
1.6 I ricavi di esercizio	5
1.6.1 Ricavi da posti convenzionati	6
1.6.2 Ricavi da posti a libero mercato	6
1.7 I costi di gestione.....	7
1.8 La manutenzione straordinaria.....	8
1.9 La metodologia utilizzata	8
2. OUTPUT DEL MODELLO FINANZIARIO.....	10
2.1 La sostenibilità del progetto	10
2.2 Analisi di sensibilità	11
2.2.1 I costi di realizzazione.....	11
2.2.2 Ricavi da posti a libero mercato	11
2.2.3 Costi operativi.....	12
3. INDICAZIONE DEGLI ELEMENTI QUANTITATIVI DESUMIBILI DAL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO.....	13
4. ANALISI COSTI - BENEFICI	14
4.1 Premessa.....	14
4.2 Costi e benefici rispetto alla situazione attuale.....	14
4.3 Confronto con lo scenario di appalto tradizionale	15

0. INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce la relazione al piano economico e finanziario relativo al progetto di affidamento della realizzazione e gestione della nuova residenza per anziani (RSA) da parte del Comune di Castelnovo ne' Monti (il Concedente) in sostituzione della struttura oggi esistente e collocata nell'immobile denominato "Villa Ginestre", di proprietà del Concedente.

Il piano economico e finanziario definisce, sulla base delle ipotesi progettuali formulate e contenute nella documentazione tecnica predisposta dal Concedente, le condizioni di sostenibilità del progetto e individua gli elementi di carattere quantitativo che costituiranno criteri di aggiudicazione della procedura di gara.

Gli obiettivi specifici del presente documento sono i seguenti:

1. illustrare lo schema dell'operazione;
2. indicare e quantificare gli elementi di carattere economico e finanziario per il soddisfacimento degli obiettivi dell'Amministrazione;
3. illustrare le condizioni di sostenibilità e bancabilità del progetto;
4. riportare gli elementi di carattere quantitativo da porre a base di gara.

1. INPUT E ASSUNZIONI DEL MODELLO FINANZIARIO

1.1 Oggetto della concessione

La concessione ha ad oggetto la realizzazione e la successiva gestione della nuova residenza assistenziale per anziani (RSA) prevista nel territorio del Comune di Castelnovo Né Monti.

In particolare la concessione prevede quanto segue:

- Realizzazione, a cura e spese del Concessionario, della nuova struttura;
- Gestione tecnica e funzionale della nuova struttura;
- Gestione delle attività caratteristiche (socio-sanitarie) all'interno della nuova struttura;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura.

Al termine della concessione tutti gli interventi realizzati a cura e spese del Concessionario resteranno nella piena disponibilità del Concedente.

1.2 Schema concessorio

Secondo lo schema concessorio individuato, ad avvenuta aggiudicazione, il Concessionario diviene responsabile della realizzazione delle opere e della successiva gestione, con le modalità meglio indicate nello studio di fattibilità tecnica ed economica nonché nel progetto di gestione.

Il Concessionario tratterrà i ricavi derivanti dalle rette giornaliere in funzione del numero di occupanti, in parte a carico del Fondo Regionale della Non autosufficienza (per i posti accreditati) e in parte a carico degli ospiti.

La concessione si sviluppa su un orizzonte temporale pari a 35 anni, di cui 2 per la realizzazione delle opere e 33 anni di gestione. Le attività di gestione avranno inizio nel terzo anno della concessione, in seguito al completamento dei lavori.

1.3 Costie tempi di realizzazione delle opere

Il concessionario, nel corso dei primi due anni della concessione, effettua i lavori previsti per la realizzazione della struttura.

Il costo complessivo di realizzazione delle opere, stimato sulla base del dello studio di fattibilità tecnica ed economica, risulta pari a circa 3,6 milioni di euro IVA esclusa.

Il costo complessivo comprende le spese tecniche, la progettazione e i collaudi.

Tabella 1

COSTI DI REALIZZAZIONE

valori in euro

Voci	Importi
Lavori	3.068.670
Oneri per la sicurezza	90.000
Imprevisti	74.004
Totale lavori e imprevisti	3.232.674
Spese tecniche	239.719
Collaudi	20.800
Altri costi	60.786
Spese di gara	4.000
Fidejussioni fase costruzione	12.931
Totale altri costi	338.236
Totale IVA esclusa	3.570.910
IVA*	405.635
Totale IVA inclusa	3.976.544

Note: (*) si applicano aliquote IVA pari al 10% su lavori e imprevisti e pari al 22% su spese tecniche, collaudi e altri costi.

Fonte: studio di fattibilità tecnica ed economica.

Le fidejussioni relative alla fase di realizzazione fanno riferimento al costo della cauzione definitiva sui lavori, il cui importo è pari al 10% del costo dei lavori. Il costo delle fidejussioni è ipotizzato nella misura del 2% annuo degli importi garantiti.

Il cronoprogramma prevede la ripartizione degli interventi entro i primi due anni della concessione il cui inizio, ai fini del modello finanziario, è ipotizzato per semplicità nel primo semestre del 2017.

1.4 La struttura finanziaria

Il fabbisogno finanziario nel periodo della realizzazione degli interventi è pari a circa 4,1 milioni di euro IVA inclusa.

La copertura del fabbisogno finanziario è individuata sulla base di un rapporto *debt : equity* pari a circa 70:30 e fa riferimento alle seguenti fonti:

- mezzi propri per 1,24 milioni di euro;
- capitale di debito per circa 2,9 milioni di euro.

Il rapporto *debt:equity* è definito sulla base della necessità di garantire contestualmente una congrua remunerazione del capitale proprio investito e il rispetto degli indicatori di bancabilità del progetto.

Tabella 2

AMMONTARE COMPLESSIVO DELL'INVESTIMENTO E FONTI DI COPERTURA

valori in migliaia di euro (IVA esclusa)

Voci	Importi
Fabbisogno	
Costi di realizzazione	3.571
Oneri finanziari fase lavori	170
Ammontare complessivo dell'investimento	3.741
Fabbisogno IVA	406
Totale fabbisogno	4.147
Fonti	
Equity	1.240
Debito	2.907
Totale fonti di finanziamento	4.147

Fonte: nostre elaborazioni.

Il capitale di debito è costituito da una linea di credito il cui periodo di utilizzo coincide con la durata dei lavori (24 mesi) con rimborso nei successivi 19,5 anni. Il piano di rimborso è ipotizzato al fine di mantenere in ciascun periodo un livello del DSCR maggiore o uguale a 1,25x.

Il modello ipotizza un costo del debito pari al 4,71%¹. Si prevedono infine spese di accensione dei finanziamenti pari al 2,00% degli importi erogati, imposta sostitutiva pari allo 0,25% e una *commitment fee* pari allo 0,25%.

1.5 Il piano degli ammortamenti

L'ammortamento degli investimenti realizzati dal Concessionario è effettuato secondo il criterio finanziario a quote costanti su un periodo coerente con la durata della concessione. Al termine del periodo della concessione il valore contabile residuo risulta pari a zero.

1.6 I ricavi di esercizio

I ricavi di esercizio del Concessionario sono costituiti dalle rette giornaliere per ciascun ospite. Le rette sono differenziate per i posti accreditati e per i posti a libero mercato.

La struttura prevede la realizzazione di 60 posti complessivi, di cui 37 convenzionati e 23 a libero mercato.

¹ IRS ventennale (1,21% al 05 gennaio 2017) + spread pari al 3,50%.

1.6.1 Ricavi da posti convenzionati

La retta media giornaliera è pari a 85,90 €/gg/persona IVA inclusa (81,81€/gg/persona IVA esclusa), di cui²:

- € 50,50/persona IVA inclusa a carico del Fondo Regionale per la Non Autosufficienza (FRNA);
- € 35,4/persona IVA inclusa a carico dell'utente.

Il tasso di riempimento dei posti accreditati è considerato pari al 100% per 365 gg/anno, in ragione della presenza di liste di attesa e del livello della domanda rispetto ai posti disponibili.

Il ricavo annuo atteso è pari a circa 1,1 milioni di euro/anno IVA esclusa.

1.6.2 Ricavi da posti a libero mercato

La retta relativa ai posti a libero mercato è prudenzialmente posta pari alla retta dei posti accreditati, pertanto pari a 85,90 €/gg/persona IVA inclusa (81,81 €/gg/persona IVA esclusa). I dati disponibili indicano che il prezzo medio per persona al giorno nel Nord Italia è nell'ordine dei 100 € IVA inclusa³.

Per i posti a libero mercato si ipotizza un tasso di saturazione pari al 95% per 365 gg/anno.

Il ricavo annuo atteso è pari a circa 652 mila euro.

Tabella 3

RICAVI DI GESTIONE

valori in euro (IVA e inflazione escluse)

Voci	Importi
Rette posti convenzionati	1.104.838
Rette posti a libero mercato	652.451
Totale	1.757.289

Note: (*) al netto dell'ipotesi di morosità (10%).

Fonte: nostre elaborazioni.

Si prevedono tempi medi di incasso pari a 60 giorni.

A causa dell'entrata in vigore dal 1° gennaio 2015 del meccanismo dello split payment (introdotta dalla Legge di Stabilità), le fatture emesse nei confronti del FRNA dovranno esse-

² DRG del 29/2/2016, costo di riferimento per giornata di accoglienza in Casa Residenza per Anziani, media aritmetica dei valori indicati per ciascun livello di assistenza.

L'aliquota IVA applicata è pari al 5%.

³ Vedi report Auser, "indagine sulle RSA in Italia"; "Il benchmarking economico tra RSA: evidenze empiriche da un progetto inter-regionale", Economia e Management, Antonio Sebastiano, Roberto Pigni, Emanuele Porazzi, Marco Petrillo.

re saldate al netto dell'IVA. Di conseguenza il modello finanziario considera un'aliquota IVA sulle rette da posti convenzionati pari allo 0%. Ciò implica che strutturalmente il progetto maturerà una posizione IVA a credito, procedendosi poi alla compensazione del credito con le imposte sui redditi o alla richiesta di rimborso.

L'aliquota IVA applicabile alle rette a carico degli utenti è pari al 5%

S prevede infine l'adeguamento delle rette su base annuale nella misura del 100% dell'indice ISTAT FOI (Indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, senza tabacchi).

Ai fini del modello, l'andamento dell'indice FOI è ipotizzato costante e pari all'1,50% annuo⁴.

1.7 I costi di gestione

I costi a carico del Concessionario sono costituiti dai costi necessari per la gestione tecnica e funzionale della struttura nonché per l'erogazione dei servizi socio-sanitari ed assistenziali.

La stima dei costi di gestione è effettuata sulla base dei costi di riferimento indicati dalla Regione Emilia Romagna per persona, ipotizzando un margine di efficientamento conseguibile dal Concessionario pari al 10%.

Tabella 4

COSTI DI ESERCIZIO DEL CONCESSIONARIO

valori in euro (IVA e inflazione escluse)

Voci	Costo medio al gg per persona	Costo annuo
alberghieri	20,66	452.345
Personale assistenza	36,39	796.974
Altri costi assistenza	2,93	64.058
amministrativi e generali	6,30	137.970
Manutenzione ordinaria	-	9.000
Fidejussioni fase gestione	-	5.002
Totale	-	1.465.349

Fonte: nostre elaborazioni su dati Regione Emilia Romagna, Tabella D (costi analitici di riferimento).

Le spese relative alle fidejussioni in fase di gestione fanno riferimento da un lato alla cauzione definitiva a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi di prestazione dei servizi⁵, e dall'altro ai costi legati alle richieste di rimborso del credito IVA maturato. Con riferimento a quest'ultima, il modello finanziario ipotizza un costo per le fidejussioni pari

⁴ Ministero delle Finanze, tasso di inflazione programmato per il 2017.

⁵ L'importo garantito è pari al 10% del costo annuo operativo di esercizio, pertanto pari a 146.000 euro.

al 2% dell'importo garantito per i primi due anni di attività, e successivamente un costo relativo al visto di conformità pari al 2% dell'importo dei rimborsi richiesti⁶.

Il modello applica alle componenti di costo relative all'esercizio e manutenzione degli interventi un adeguamento inflativo pari all'1,50% annuo, in linea con l'andamento ipotizzato per l'indice FOI.

Il modello prevede tempi medi di pagamento dei fornitori pari a 60 giorni.

1.8 La manutenzione straordinaria

Il Concessionario dovrà effettuare, nel corso della concessione, gli interventi di manutenzione straordinaria necessari al mantenimento della piena funzionalità delle opere realizzate.

Ai fini del modello finanziario si prevede l'accantonamento delle somme necessarie a finanziare gli interventi in un apposito fondo di riserva (O&MRA - Operation & Maintenance Reserve Account). L'importo complessivamente accantonato al netto dell'IVA e dell'inflazione è pari a circa 388 mila euro.

Ai fini del modello finanziario si prevede di utilizzare il fondo integralmente entro il termine di durata della concessione, con utilizzi in media ogni 5 anni e nell'ultimo anno. L'accantonamento ha inizio a partire dal terzo anno di durata della concessione, in corrispondenza dell'avvio della gestione operativa.

Gli importi accantonati sono soggetti ad adeguamento inflativo nella misura dell'1,50% annuo.

1.9 La metodologia utilizzata

La metodologia utilizzata ai fini della presente analisi fa riferimento ai seguenti strumenti:

- *discounted cash flow analysis*, che prevede la stima dei flussi di cassa netti generati da tutte le componenti del progetto (realizzazione degli interventi, gestione operativa, servizio del debito, fiscalità) e il calcolo dei relativi indicatori finanziari di sintesi, con particolare riferimento a:
 - Tasso Interno di Rendimento (TIR) dei mezzi propri (*post tax e post finance*), che rappresenta il principale indicatore del rendimento dei mezzi propri investiti dal concessionario nell'iniziativa progettuale. Il TIR dei mezzi propri è calcolato infatti sulla base del flusso di cassa netto disponibile per gli investitori, al netto delle imposte e del servizio del debito (*free cash flow to equity*);
 - Tasso Interno di Rendimento (TIR) di progetto, che rappresenta il rendimento atteso del progetto a prescindere dalla struttura finanziaria dello stesso. Tale indicatore è calcolato sulla base dei flussi di cassa operativi del progetto, al netto degli investimenti e della fiscalità⁷.

⁶ Le fidejussioni hanno una durata prevista pari a tre anni.

⁷ In questo caso il carico fiscale è determinato in assenza di interessi passivi.

- Indicatori di bancabilità, in particolare:
 - DSCR (*Debt Service Cover Ratio*), costituito in ogni periodo dal rapporto tra il flusso di cassa operativo disponibile, al netto delle imposte, e il servizio del debito. Il DSCR rappresenta il principale indicatore della capacità del progetto di rimborsare il debito contratto senza pregiudicare la liquidità della gestione. Il valore dell'indicatore deve essere in ogni periodo superiore all'unità;
 - LLCR (*Loan Life Cover Ratio*) costituito in ogni periodo dal rapporto tra il valore attuale del flusso di cassa operativo disponibile fino al termine del periodo di rimborso e il debito residuo del periodo stesso;
 - *Payback period*, che misura il tempo di ritorno per i mezzi propri investiti dal concessionario nell'iniziativa progettuale, ed è costituito dal numero di anni necessari perché il valore cumulato del flusso di cassa netto disponibile per i mezzi propri raggiunga un valore positivo.
- Pianificazione economica e finanziaria di lungo periodo, che prevede la predisposizione di un bilancio sintetico pro-forma, costituito da Conto Economico e Stato Patrimoniale, finalizzato alla corretta quantificazione delle imposte sul reddito nonché alla verifica della solidità patrimoniale del progetto.

Tali strumenti richiedono la predisposizione di un modello economico e finanziario in grado di quantificare i flussi di cassa attesi generati dal progetto e tale da consentire tutte le simulazioni necessarie alla verifica della sostenibilità del progetto a fronte dei diversi possibili stati di natura che influiscano sulle variabili rilevanti.

Nel caso specifico i dati di input del modello sono costituiti da:

- costi di realizzazione;
- tempi di attuazione dei lavori (inizio - fine lavori e ripartizione temporale delle relative uscite);
- struttura finanziaria e costo stimato del debito;
- durata della concessione;
- costi di esercizio;
- ricavi di esercizio;
- stima relativa all'andamento dei prezzi nel corso della durata della concessione;
- fiscalità⁸.

⁸ Aliquota IRES applicata: 27,5%. Aliquota IRAP applicata: 4,20%, così come indicato nella tabella delle aliquote IRAP in vigore nella Regione Emilia Romagna, aliquota per imprese concessionarie diverse da quelle di costruzione e gestione di autostrade e trafori e che non rientrano nei settori 23, 40, 64, 65, 66, 67 ATECO-FIN 2004.

2. OUTPUT DEL MODELLO FINANZIARIO

2.1 La sostenibilità del progetto

Sulla base delle ipotesi sin qui formulate, il progetto risulta sostenibile, con un tasso interno di rendimento dei mezzi propri nell'ordine del 7,5% e un tasso interno di rendimento di progetto nell'ordine del 5,8%. I livelli contenuti di redditività del progetto appaiono coerenti con le finalità sociali del medesimo.

Gli indicatori di copertura del debito indicano inoltre la capacità del progetto di rimborsare i finanziamenti contratti.

Tabella 5

GLI INDICATORI FINANZIARI DI SINTESI DEL PROGETTO

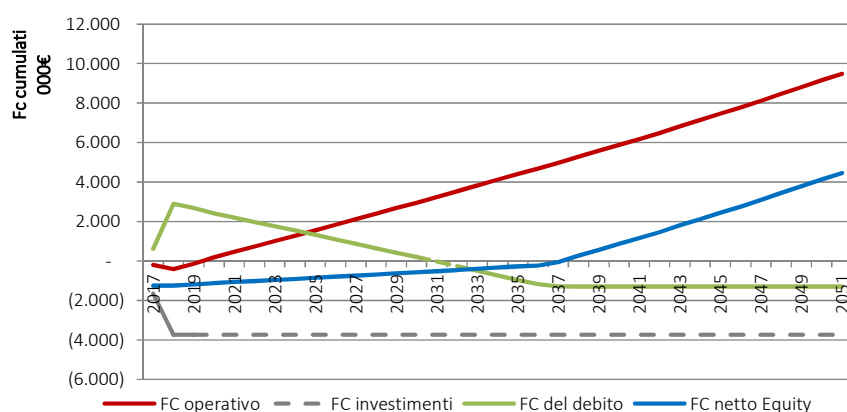
unità di misura varie

Indicatori	u.d.m.	valori
TIR dei mezzi propri <i>post-tax</i> e <i>post-finance</i>	%	7,31
TIR di progetto	%	5,76
<i>payback period</i>	anni	22
DSCR medio	-	1,36
DSCR minimo	-	1,25
LLCR medio	-	1,56
LLCR minimo	-	1,30

Fonte: nostre elaborazioni.

Figura 1

FLUSSI DI CASSA ATTESI



Fonte: nostre elaborazioni.

2.2 Analisi di sensibilità

L'analisi di sensibilità ha lo scopo di verificare la sensibilità del modello finanziario, in termini di rendimento, al variare dei principali elementi di input, in particolare:

- Importo dei costi di realizzazione;
- Importo dei ricavi da posti a libero mercato;
- Importo annuo complessivo dei costi di gestione.

Le analisi di sensibilità sono effettuate a parità di tutte le altre condizioni di base del modello finanziario.

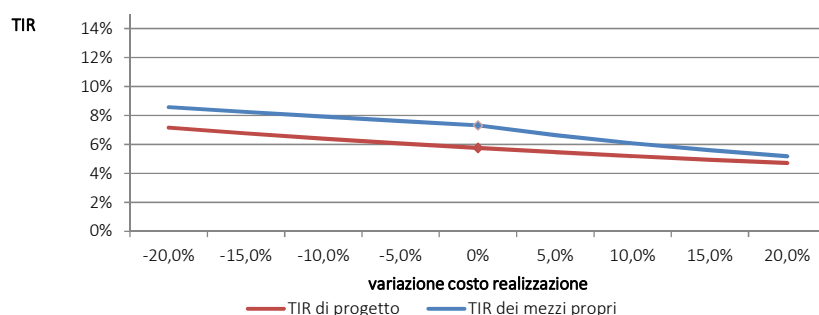
2.2.1 I costi di realizzazione

Il costo dei lavori costituisce una delle variabili di rilievo nella fattibilità del progetto, ed esprime il rischio di costruzione del concessionario.

Figura 2

ANALISI DI SENSIBILITÀ - COSTI DI REALIZZAZIONE E RENDIMENTO

Unità di misura varie



Fonte: nostre elaborazioni.

Il modello finanziario appare sufficientemente solido rispetto a variazioni nel costo di realizzazione dell'opera. L'incremento massimo sostenibile dell'investimento è nell'ordine del 10%, seppure con una riduzione del rendimento del progetto (dal 5,7% al 5,2%) e dei mezzi propri investiti (dal 7,3% al 6,1% circa)⁹.

2.2.2 Ricavi da posti a libero mercato

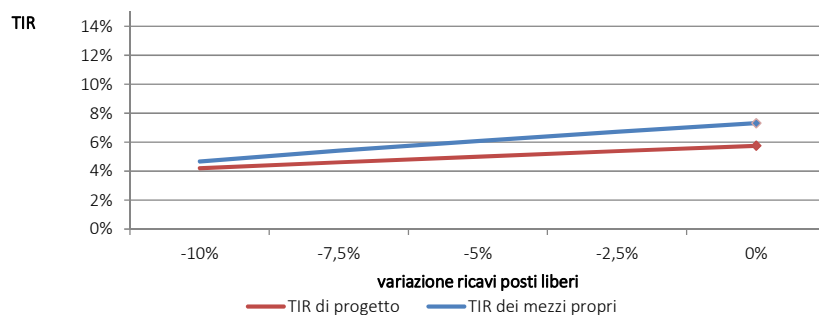
L'ammontare dei ricavi da posti liberocostituisce una delle variabili di maggior rilievo ai fini della sostenibilità del modello finanziario ed esprime il rischio di mercato a carico del Concessionario. La contrazione dei ricavi può derivare da una minore saturazione dei posti letto o dal mancato introito delle rette (ritardi e morosità).

⁹ L'analisi di sensibilità relativa al costo dei lavori accessori è stata condotta ipotizzando che l'aumento dei costi di realizzazione sia finanziato tramite mezzi propri, mentre gli scenari di riduzione dell'investimento comportano un minore ricorso all'indebitamento.

Figura 3

ANALISI DI SENSIBILITÀ - RICAVI DA POSTI A LIBERO MERCATO E RENDIMENTO

Unità di misura varie



Fonte: nostre elaborazioni.

Il modello finanziario appare sensibile rispetto a variazioni dei ricavi da posti liberi. La riduzione massima sostenibile è infatti nell'ordine del 2% senza compromettere la bancabilità del progetto. In questo scenario occorre tuttavia evidenziare che il periodo di rimborso del finanziamento necessario per il rispetto del valore minimo del DSCR passa da 19,5 a 20,5 anni.

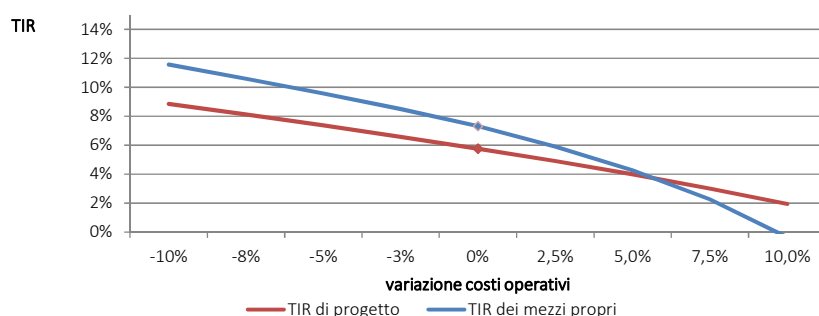
2.2.3 Costi operativi

Una variazione dei costi di gestione è una variabile rilevante ai fini della sostenibilità del progetto, ed esprime il rischio di gestione a carico del concessionario.

Figura 4

ANALISI DI SENSIBILITÀ - COSTI OPERATIVI E RENDIMENTO

Unità di misura varie



Fonte: nostre elaborazioni.

Il modello finanziario appare sensibile a variazioni nei costi operativi. Le simulazioni mostrano che il progetto è in grado di sostenere, senza compromettere la sostenibilità economica, variazioni in aumento dei costi operativi nell'ordine del 2,5%, a fronte di una riduzione del rendimento del progetto (4,9% circa) e dei mezzi propri investiti (6%). In tale scenario è inoltre necessario ipotizzare un periodo di rimborso del debito pari a 21,5 anni al fine di mantenere il livello del DSCR superiore a 1,25x.

3. INDICAZIONE DEGLI ELEMENTI QUANTITATIVI DESUMIBILI DAL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Gli elementi di carattere quantitativo e desumibili dal piano finanziario sono i seguenti:

- Retta unitaria giornaliera per i posti a libero mercato (base gara € 81,81/gg/persona IVA esclusa);
- Quantità dei lavori (base di gara € 3.142.674 IVA esclusa, comprensivi di imprevisti ed esclusi oneri per la sicurezza);
- Ammontare complessivo dell'accantonamento al fondo O&MRA (base di gara € 387.921,00 IVA ed inflazione escluse);
- Durata dei lavori (base di gara 24 mesi dalla firma della convenzione);
- Modalità di adeguamento inflativo delle rette (base di gara 100% indice ISTAT FOI).

4. ANALISI COSTI - BENEFICI

4.1 Premessa

L'analisi costi-benefici costituisce uno strumento per l'analisi della convenienza economica dei progetti di investimento.

Lo scopo dell'analisi è individuare e, ove possibile, quantificare tutti i costi e i benefici associati alla realizzazione di un progetto.

I costi e benefici attesi possono essere sia finanziari, riconducibili ai costi per la realizzazione e gestione del progetto e i ricavi attesi, sia di carattere sociale o ambientale. Allo stesso modo l'effetto positivo o negativo del progetto può riguardare direttamente il soggetto interessato dalla realizzazione dello stesso (costi e benefici interni) o soggetti terzi non direttamente coinvolti nel processo decisionale inerente la realizzazione del progetto (costi e benefici esterni o esternalità).

Nel caso specifico l'analisi è condotta dal punto di vista del Concedente ed è suddivisa in due parti. In primo luogo si procede ad individuare e, ove possibile, quantificare i costi e benefici attesi derivanti dalla realizzazione del progetto rispetto alla situazione attuale. In secondo luogo si effettua un confronto tra l'ipotesi di realizzazione e gestione tramite concessione e lo scenario di realizzazione tramite appalto tradizionale.

4.2 Costi e benefici rispetto alla situazione attuale

Voci	Descrizione	Quantificazione
COSTI		
Indizione e gestione della procedura di gara	Ore uomo impiegate dalle risorse interne per la valutazione della proposta, l'indizione e la gestione della procedura di gara Eventuali costi dei membri esterni delle commissioni (di valutazione e aggiudicatrice)	Non quantificabile
Gestione della concessione	Ore uomo impiegate dalle risorse interne per il monitoraggio della concessione, la gestione del contratto e dei rapporti con il concessionario	Non quantificabile
Mancato introito del canone	Nell'ipotesi di realizzazione in concessione non si prevede un canone a favore del Concedente, oggi pari a 137.970 €/anno	- 137.970 €/anno
BENEFICI		
Rientro in possesso della	L'attuale sede della RSA (Villa Ginestre) rientra nella dispo-	€ 820.000

struttura esistente	nibilità dell'Amministrazione comunale	stima del valore di Villa Ginestre
Aumento del numero di posti letto	I posti disponibili passano da 54 a 60 i benefici per la collettività consistono nel miglioramento della qualità di vita delle famiglie con anziani, riduzione del tempo dedicato all'assistenza	Non quantificabile
Maggiore comfort degli ospiti	Miglioramento delle condizioni di comfort degli ospiti grazie alla disponibilità di una struttura nuova	Non quantificabile
Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni inquinanti	Minori consumi energetici ed emissioni rispetto alla situazione attuale grazie alla realizzazione di un edificio di classe energetica superiore rispetto alla struttura attuale	Non quantificabile

4.3 Confronto con lo scenario di appalto tradizionale

Nello scenario che prevede la realizzazione della struttura tramite appalto tradizionale si assume quanto segue:

- realizzazione dei lavori tramite appalto, con costo a carico dell'Amministrazione. Ipotizzando di ottenere in sede di gara un ribasso pari al 15%, il costo complessivo ammonta a circa 4 milioni di euro IVA inclusa;
- copertura del costo di realizzazione tramite mutuo di durata pari a 29 anni presso la Cassa Depositi e Prestiti ad un tasso pari al 2,39%¹⁰ ed un importo della rata pari a circa €192.800 annui;
- affidamento della gestione del servizio tramite appalto ad un soggetto gestore. Il canone a favore del Comune è posto pari al canone attualmente percepito (€ 137.970 all'anno per 54 posti letto) riparametrato sulla base del numero di posti della nuova struttura, e pari pertanto a € 153.300 all'anno.

Nello scenario di appalto il flusso di cassa netto per il Comune in presenza del progetto è pertanto negativo e pari a circa - 39.500 €/anno. La differenza rispetto alla situazione attuale, in cui il Comune riceve un canone pari a € 137.970 all'anno, è pertanto negativa e pari a - 177.470 €/anno.

Nell'ipotesi di affidamento del servizio tramite concessione viene meno il canone a favore del Comune, il quale tuttavia non sostiene la rata relativa al finanziamento dei lavori. La differenza rispetto alla situazione attuale è pertanto negativa e pari a - 137.970 all'anno.

¹⁰ Tasso fisso Cassa Depositi e Prestiti per un finanziamento con ammortamento di 29 anni.

Il confronto tra i due scenari evidenzia che l'ipotesi di concessione appare più conveniente dal punto di vista strettamente finanziario, con un minor costo nella misura di circa 39.500 €/anno.

Occorre infine evidenziare che nello scenario con appalto sarà necessario procedere a due distinti affidamenti, il primo per la realizzazione dei lavori e il secondo per l'affidamento del servizio di gestione.