

VIBO HOSPITAL SERVICE SPA

Relazione di accompagnamento al Piano Economico Finanziario di Riequilibrio

Indice

1. Premessa	3
1.2 Il Progetto	6
2. L'Equilibrio Economico-Finanziario del Piano.....	7
2.1 Conformità del Piano Economico- Finanziario alle indicazioni del punto 2.4.6 della Lettera d'Invito 7	
2.2 Definizione di Equilibrio Economico-Finanziario	8
2.3 Fattori di Disequilibrio del PEF di contratto (2012) e leve di Riequilibrio	9
2.3.1 Fattori di Disequilibrio	9
2.3.2 Leve di Riequilibrio	13
3. Quadro economico degli investimenti	15
3.1 Nuovo quadro economico degli investimenti del PEF di Riequilibrio	15
3.2 Cronoprogramma degli investimenti.....	16
4. Descrizione delle formulazioni contenute nel PEF di Riequilibrio.....	18
4.1 Tempi di realizzazione del Progetto	18
4.2 Ricavi.....	18
4.2.1 Ricavi da Corrispettivo per Servizi no-core	19
4.2.2 Ricavi da attività commerciali	21
4.2.3 Ricavi da mensa esterni	22
4.2.4 Ricavi da parcheggio	22
4.2.5 Ricavi da Corrispettivo di Disponibilità per le Opere	23
4.2.6 Ricavi da Corrispettivo integrativo per le Attrezzature biomedicali	23
4.2.7 Ricavi da Contributi pubblici	24
4.3 Costi	25
4.3.1 Costi di gestione	25
4.3.1.1 Costi per Servizi no-core	25
4.3.1.2 Costi per attività commerciali	26
4.3.1.3 Costi da mensa esterni.....	27
4.3.1.4 Costi da gestione parcheggio	27
4.3.1.5 Costi amministrativi	27
4.3.2 Manutenzioni	27
4.3.2.1 Manutenzione delle attrezzature biomedicali.....	27

4.3.2.2	Manutenzione programmata	28
4.4	Capitale Circolante	29
4.5	Ipotesi Macro-Economiche e Fiscali*	30
4.5.1	Inflazione	30
4.5.2	Tassi di interesse.....	30
4.5.3	Ammortamenti	31
4.5.4	Imposte sul Reddito.....	32
4.5.4.1	IRES	32
4.5.4.2	IRAP	32
4.5.5	Imposta sostitutiva.....	33
4.5.6	Imposta sul Valore Aggiunto	33
4.6	Ipotesi di struttura finanziaria	34
4.6.1	Contributo pubblico e Grant Reserve Account (GRA).....	35
4.6.2	Finanziamenti Bancari.....	36
4.6.2.1	Finanziamento a Lungo Termine.....	38
4.6.2.2	Finanziamento a Medio Termine.....	38
4.6.2.3	VAT Facility	39
4.6.2.4	Working Capital Facility	39
4.6.3	Equity.....	40
4.6.4	Debt Service Reserve Account (DSRA)	40
4.6.5	Maintenance Reserve Account (MRA)	40
5.	Il Nuovo Equilibrio del Piano Economico Finanziario	41
5.1	Indicatore di Bancabilità	41
5.2	Indicatore di Redditività	43
6.	Allegati PEF di Riequilibrio.....	47
6.1	Prospetto Conto Economico (Tabella 1)	48
6.2	Prospetto Stato Patrimoniale (Tabella 2)	51
6.3	Prospetto Rendiconto Finanziario (Tabella 3).....	54
6.4	Calcolo del WACC al 24.01.2021.....	57
6.5	Relazione di raffronto sui Servizi.....	58

1. Premessa

A seguito di bando di gara pubblicato sulla G.U.R.I, in data 13/05/2011, il Raggruppamento Temporaneo di Imprese (di seguito “RTI”) composto da Guerrato S.p.A. (capogruppo mandataria), Costruzioni Procopio S.r.l. (mandante) e Impresa Carchella S.p.A. (mandante) ha presentato Offerta in data 20 Gennaio 2012. L’inizio dei lavori era previsto in data 01/07/2012.

Con decreto dell’Autorità Regionale Stazione Unica Appaltante n. 17510 del 19/12/2013, a conclusione delle operazioni di gara, il RTI ha aggiudicato definitivamente la procedura ristretta per l’affidamento della Concessione di costruzione e gestione, ai sensi dell’art. 144 del D.Lgs. 163/06 (di seguito “Codice”) e ss.mm.ii., relativa all’intervento di realizzazione del Nuovo Ospedale di Vibo Valentia.

Il 06/08/2014 la Regione Calabria ha preso atto che l’aggiudicazione definitiva della Concessione diveniva efficace.

Il 05/09/2014 le Imprese aggiudicatrici hanno costituito, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 156 del Codice, una Società di Progetto sotto forma di società per azioni “**Vibo Hospital Service S.p.A.**” (di seguito “Società” “Concessionario”), con sede legale nel Comune di Rovigo, Viale delle Industrie n. 8, con capitale sociale sottoscritto di € 2,5 mln e versato nella misura prevista dalle norme vigenti.

Il 12/09/2014, in Roma, è stato sottoscritto tra la Regione Calabria e l’Azienda Sanitaria Provinciale di Vibo Valentia (congiuntamente “Concedente”) e la Società, il contratto di Concessione (di seguito “**Contratto**” o “Convenzione”), ai sensi dell’art. 144 del Codice avente ad oggetto la realizzazione del nuovo ospedale di Vibo Valentia e la gestione, per l’intera durata della Concessione, dei servizi di supporto non sanitari nonché di servizi commerciali compatibili con l’attività sanitaria e dei servizi aggiuntivi proposti dal RTI in sede di gara.

In data 03/03/2015 è stato sottoscritto il Protocollo di Legalità tra la Prefettura U.T.G. di Vibo Valentia, la ASP di Vibo Valentia, l’Ente Concedente ed il Concessionario.

Ai sensi dell’art. 11.1 del contratto, e, per effetto del “*mutamento per fatto del concedente dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l’equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione*” e, più in generale per “*la richiesta di modifiche in variante del progetto principale oggetto del contratto*”, il Concessionario in data 21/03/2016 ha chiesto la revisione della Concessione, con correlato aggiornamento

del Piano Economico Finanziario, come risulta dal verbale di riunione di “*Verifica del progetto preliminare aggiornato*” di pari data;

Il Progetto Definitivo è stato avviato con Ordine di Servizio nr. 3 del 15/05/2017 rispetto dalla data prevista del PEF di contratto (01/01/2012), a causa di richieste emerse nella Conferenza dei Servizi di approvazione del nuovo progetto preliminare del 30/07/2015. Il Progetto Definitivo è stato consegnato dal Concessionario con Prot. nr. 081/17 del 31/07/2017.

In data 24 Febbraio 2020 la Società, a riscontro di richiesta del Concedente, ha presentato il documento “**Fattori economici, temporali e funzionali che determinano le variazioni del piano economico finanziario di contratto**”, descrivendo gli elementi che richiedono il Riequilibrio del Piano Economico Finanziario di gara (di seguito “**PEF di gara**” o “PEF di Contratto”), presentato in sede di offerta nel 2012.

In data 20.07.2020 è stato sottoscritto tra Concedente e Concessionario il “Verbale di definizione dei nuovi prezzi del Progetto Definitivo”.

In data 26 Agosto 2020, la regione Calabria ha chiesto la trasmissione formale del Piano Economico-Finanziario di Riequilibrio (“PEF Riequilibrio”) entro il 4 settembre 2020.

In data 4 Settembre 2020, la Società ha presentato un Piano Economico Finanziario di Riequilibrio.

Il contraddittorio tra Concedente e Concessionario si è svolto tramite numerose videoconferenze e/o incontri, che si sono svolti da Settembre 2020 a Gennaio 2021, e, con Prot. n. 003-21 in data 08/01/2021, il Concessionario ha trasmesso al Concedente i dati finali di input, utilizzati nella versione aggiornata del PEF di Riequilibrio allegato alla presente relazione.

In data 28/01/2021, con Prot, n. 34849, il Concedente ha trasmesso al Concessionario la sua accettazione di tali dati, richiedendo formale trasmissione del PEF di riequilibrio.

In data 25/02/2021 il Concedente ha richiesto al Concessionario di rivedere alcuni punti del PEF di riequilibrio e, in particolare, (i) il contributo pubblico, (ii) l'anticipazione del 30% del contributo, (iii) le percentuali utilizzate per la manutenzione delle attrezzature biomediche, (iv) il TIR di progetto.

1.2 Il Progetto

Il Nuovo Ospedale di Vibo Valentia sarà realizzato nel Comune di Vibo Valentia nell'area che si sviluppa lungo l'asse viario che collega il capoluogo con S. Onofrio e con l'innesto dell'autostrada A3, per una superficie complessiva della struttura ospedaliera 63.449 mq.

2. L'Equilibrio Economico-Finanziario del Piano

2.1 Conformità del Piano Economico- Finanziario alle indicazioni del punto 2.4.6 della Lettera d'Invito

Tabella 1. Conformità del PEF al punto 2.4.6. della Lettera d'Invito

Valori
espressi in
€/mln

Riferimento articolo 2.4.6	Importo (se rilevante)	Conformità	Considerazioni
1)	-	SI	Cf. sezione 6 p.48 e seguenti della presente relazione.
2)	-	SI	Cf sezione 4.5.1. p.28 della presente relazione.
3) (a)	152,2	NO	In quanto il nuovo valore dell'investimento è relativo, peraltro, all'effetto inflativo, agli adeguamenti normativi e ai varianti del piano sanitario richiesto dall'Ente Concedente, come specificato nella comunicazione relativa ai dati finali di input in data 8 Gennaio 2021.
3) (b)	-	SI	Cf. sezione 4.5.3. p.29 della presente relazione.
3) (c)	93,8	SI	
3) (d)	73,0	SI	Cf. sezione 4.6.2 p.34 della presente relazione.
3) (e)	18,1	SI	
3) (f)	-	SI	Cf. sezione 6 p.48 e seguenti della presente relazione.
3) (g)	-	SI	Cf sezione 4.5.4. p.28 della presente relazione.

3) (h)	-	SI	Per le tabelle di Conto Economico, Stato Patrimoniale e cf sezione 6 p. 47 8 seguenti della presente relazione. Per la tabella A cf sezione 4.5.6 p.31 della presente relazione. Per le tabelle B e C cf sezione 5 p.37 e seguenti della presente relazione.
4) (a)	1,35x	SI	Cf. sezione 5.1 p.39 della presente relazione.
4) (b)	8,64%	SI	Si evidenzia un Tasso Interno di Rendimento di progetto (TIR di progetto) pari a 8,64%, ottenuto calcolando un corrispettivo di disponibilità delle opere in modo da assolvere il duplice obiettivo del mantenimento dell'indicatore di bancabilità nonché dell'indicatore di redditività. Il TIR di progetto risulta non inferiore al WACC. A tal proposito, segnaliamo che il TIR di progetto è superiore al 7,26% (WACC calcolato in data 24/01/2021, vedi Allegato 6.4).

2.2 Definizione di Equilibrio Economico-Finanziario

Come previsto dall'**art. 7.1** del Contratto *...l'Equilibrio Economico-Finanziario è assicurato dagli elementi indicati nel Piano Economico Finanziario e sintetizzati negli **Indicatori di Equilibrio della Concessione**, così come risultanti dal Piano Economico-Finanziario medesimo.* L'**art. 2** recante le "Definizioni" (del Contratto) prevede che tali Indicatori di Equilibrio sono *"... **ADSCR (Average Debt Service Coverage Ratio)** e **TIR di progetto**, complessivamente considerati e rappresentativi dell'Equilibrio Economico-Finanziario della Concessione, come risultanti dall'Offerta del Concessionario.*

In particolare:

- **ADSCR (Average Debt Service Coverage Ratio)** indica il parametro pari al rapporto medio tra i flussi di cassa generati dal progetto e il servizio del debito per quota capitale e interessi relativamente alla durata del finanziamento erogato dai Finanziatori, così come individuato nel Piano Economico-Finanziario;
- **TIR di progetto** indica il tasso di rendimento del progetto, così come individuato nel Piano Economico-Finanziario.

Nel PEF di gara l'Equilibrio Economico-Finanziario era raggiunto con i seguenti Indicatori:

Redditività → TIR di Progetto *unlevered*: **8,45%**

Bancabilità → ADSCR: **1,44x** su un finanziamento rimborsato in 18 anni che presentava i seguenti tassi di interesse:

- 7,0% per il finanziamento per le Opere;
- 7,1% per il finanziamento per le Attrezzature;
- 5,15% per il Finanziamento IVA.

2.3 Fattori di Disequilibrio del PEF di contratto (2012) e leve di Riequilibrio

2.3.1 Fattori di Disequilibrio

Come riportato nella Premessa, il Concessionario in data 21/03/2016 ha chiesto la revisione della Concessione, con correlato aggiornamento del Piano Economico Finanziario e in data 24/02/2020, in virtù dell'**art. 11** del Contratto, una richiesta di **Revisione della Concessione mediante Riequilibrio del Piano Economico-Finanziario** avendo riscontrato sensibili alterazioni del suddetto Equilibrio Economico-Finanziario per il manifestarsi di **fattori di disequilibrio** non imputabili al Concessionario.

Vengono di seguito elencati i suddetti fattori di disequilibrio per i quali viene quantificato l'impatto finanziario negativo rispetto al PEF di contratto (2012).

a. **Slittamento dell'inizio dei Lavori per fatti non imputabili al Concessionario.**

La sottoscrizione del Contratto è avvenuta in data 12/09/2014 (la cui operatività è, però, stata condizionata alla successiva sottoscrizione del Protocollo di Legalità avvenuta il 03.03.2015) rispetto a quella considerata nel PEF di contratto (01/01/2012). Inoltre, il Progetto Definitivo è stato avviato con Ordine di Servizio nr. 3 del 15/05/2017 rispetto alla data prevista nel PEF di contratto (01/01/2012), a causa di richieste emerse nella Conferenza dei Servizi di approvazione del nuovo progetto preliminare del 30.07.2015. Tali fattori hanno comportato un evidente

slittamento temporale della progettazione e dell'inizio dei lavori, che ha esercitato un impatto significativo sui costi di costruzione e relativi oneri.

Tale impatto si spiega con l'adeguamento dei valori di investimento previsti al tasso di inflazione (si veda il successivo paragrafo 4.5.1) e, di conseguenza, con un maggior fabbisogno finanziario. Inoltre, le opere aggiuntive (Varianti Richieste dal Concedente), hanno prolungato il periodo di costruzione rispetto a quello previsto nel PEF di contratto.

- Lo slittamento temporale descritto si traduce in un adeguamento inflattivo stimato pari a **€ +3,2 mln.**

b. Norme e prescrizioni tecniche entrate in vigore successivamente alla presentazione dell'Contratto

L'applicazione di normative tecniche successive alla presentazione dell'Offerta (Varianti di adeguamento normativo), così come previsto dall'art. 12 comma 3 del contratto di concessione, ha comportato un aggravio di alcuni specifici costi di investimento in beni materiali ed immateriali. Gli adeguamenti normativi, che si riferiscono in particolar modo ad (i) impianti elettrici e speciali, (ii) impianti meccanici, (iii) impianti elevatori, hanno originato un maggior fabbisogno finanziario.

- L'investimento in Varianti di adeguamento normativo è stato stimato pari a **€ 3,3 mln** in valori non inflazionati, e rappresenta un valore inflazionato di **€ + 3,4 mln.**

c. Varianti richieste del Concedente (es.: opere di adeguamento tecnico, rimodulazione del piano sanitario)

Il quadro economico del Progetto Definitivo ha recepito le richieste del Concedente in termini di ottimizzazione ed ampliamento di alcuni layout sanitari, nonché di riduzione dei posti letto e di rimodulazione del piano sanitario. Tale adeguamento ha originato un maggiore fabbisogno finanziario e, peraltro, una variazione del costo dei Servizi.

- Il maggiore fabbisogno finanziario dovuto alle Varianti Richieste-è stato definito pari a **€ 24,2 mln** in valori non inflazionati e rappresenta un investimento in piano pari a **€ +24,6 mln (inflazionato)**.
- L'impatto dovuto alla stima della variazione del costo dei Servizi no-core incide sul Corrispettivo per Servizi no-core per **€ + 1,0 mln.**

d. Variazione del regime tributario successivamente alla presentazione dell'Offerta

La normativa fiscale ha statuito l'applicazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) al 22% successivamente alla formulazione del PEF di contratto, in cui l'IVA era pari al 20%. Tale variazione incide negativamente sul valore netto del Contributo pubblico, riducendone l'imponibile. La minore disponibilità finanziaria genera un aumento del fabbisogno finanziario a debito i cui oneri aggiuntivi comportano un'alterazione del Piano Economico Finanziario.

La Legge di Stabilità 2015, n. 190/2014 ha introdotto, peraltro, lo strumento dello "split payment", ovvero la scissione dei pagamenti. La SPV, quindi, durante la fase di costruzione e in concomitanza dell'erogazione di un contributo sul prezzo, si trova in una posizione di IVA a credito "strutturale" non compensata con IVA a debito. Lo sfasamento finanziario negativo che si viene a creare tra il momento del pagamento delle prestazioni ai propri fornitori, ai quali viene corrisposta anche l'IVA, e quello del rimborso del credito IVA da parte dell'Agenzia delle Entrate, richiede un nuovo impegno finanziario che incide sul Corrispettivo di Disponibilità per le Opere.

- La variazione delle aliquote IVA genera un impatto finanziario stimato pari a € **+0,2 mln.**

e. Maggiorazione degli oneri di manutenzione straordinaria degli arredi

I costi di manutenzione degli arredi sono calcolati in modo proporzionale al valore dell'investimento.

L'aumento del valore dell'investimento, pertanto, comporta un proporzionale aumento degli oneri di manutenzione straordinaria.

- L'impatto finanziario stimato è quantificato in € **+ 0,4 mln.**

Si riporta in **Tabella 2** il riepilogo dei fattori di disequilibrio sovraesposti con il relativo impatto finanziario.

Tabella 2. Fattori di Disequilibrio
Valori espressi in €/mln

Fattori di disequilibrio	Descrizione impatto	PEF di contratto 2012	PEF di Riequilibrio	Variazione (Impatto finanziario)
a. Slittamento dell'inizio dei lavori per fatti non imputabili al Concessionario	Maggiore fabbisogno finanziario (Adeguamento all'inflazione)	121,0	124,2	3,2

b. Norme e prescrizioni tecniche entrate in vigore successivamente alla presentazione dell'Offerta	Aggravio costi di investimento specifici in beni materiali e immateriali (<i>Varianti adeguamento normativo</i>)	-	3,4	3,4
c. Richieste del Concedente (es. opere di adeguamento tecnico rimodulazione del piano sanitario,)	Maggiore fabbisogno finanziario (<i>Varianti Richieste</i>)	-	24,6	24,6
	Variazione del costo dei Servizi (<i>Corrispettivo per <servizi no core</i>)	7,5	8,5	1,0
d. Variazione del regime tributario successivamente alla stipula del Contratto	Variazione aliquote IVA (<i>Contributo pubblico, split payment</i>)	76,4	76,2	0,2
e. Maggiorazione degli oneri di manutenzione straordinaria degli arredi	Aumento oneri di manutenzione straordinaria proporzionale all'aumento dell'investimento (<i>Totale costo manutenzione opere</i>)	1,9	2,3	0,4

L'aumento di fabbisogno finanziario viene coperto in parte da Contributo Pubblico aggiuntivo (€ 17,6 mln) e in parte da capitali privati.

Come anticipato, tali fattori incidono negativamente e in maniera rilevante sull'Equilibrio Economico-Finanziario su entrambe le sue componenti di redditività e bancabilità. Il TIR di progetto, infatti, si attesterebbe in misura inferiore al 3% e quindi sensibilmente disallineato rispetto al PEF di gara, in cui era pari a 8,45%. Inoltre, con riguardo alla bancabilità, il debito a Lungo Termine non riuscirebbe ad essere rimborsato in un periodo di 17 anni, in linea con le attuali condizioni dei mercati finanziari. Il DSCR medio sarebbe infatti pari a 0,76x. Si rende quindi necessario ripristinare l'Equilibrio Economico-Finanziario e quindi soddisfare contemporaneamente le condizioni di convenienza

economica (redditività) e sostenibilità finanziaria (bancabilità). Per maggiori dettagli vedasi Allegati alla presente Relazione.

Le leve utilizzate al fine di ripristinare l'Equilibrio Economico-Finanziario sono il Contributo pubblico e il Corrispettivo di Disponibilità per le Opere per i cui dettagli si rimanda al paragrafo successivo.

2.3.2 Leve di Riequilibrio

Le **leve di Riequilibrio** utilizzate sono le seguenti:

- **Contributo pubblico.** È stato ipotizzato un maggior Contributo a titolo di prezzo per coprire gli investimenti delle Varianti (richieste e normative). Questo contributo è stato ipotizzato pari al 62,98% delle Varianti in valori inflazionati (pari a € 27,9 mln). La percentuale del 62,98% è stata determinata dal rapporto tra Contributo Pubblico sui lavori base (pari a € 76,2 mln) e l'ammontare dei lavori base al netto degli arredi per avvio servizi da PEF di contratto (€ 121,0 mln). La parte rimanente dell'investimento rimane finanziata dal settore privato e remunerata tramite canone di disponibilità.
- **Corrispettivo di Disponibilità per le Opere.** È stato calcolato un Corrispettivo che permette il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario. In particolare, garantisce (i) un valore target minimo e medio dell'indicatore di bancabilità di equilibrio (DSCR), (ii) un valore dell'indicatore di redditività di equilibrio (TIR di progetto *unlevered*) almeno pari a quello di gara.

Sono state adeguati, peraltro, gli altri corrispettivi previsti dalla Convenzione. In particolare:

- **Corrispettivo di Disponibilità Integrativo per le apparecchiature biomediche.** È stato calcolato secondo le regole di gara (Cfr. PEF di massima dell'ente concedente). Il Corrispettivo così determinato permette alla Società di recuperare (i) la quota di investimento non coperta da Contributo pubblico, aumentata degli oneri finanziari relativi al finanziamento attivato a tal fine, (ii) i costi operativi, diretti e indiretti, sostenuti nel prestare il servizio di manutenzione e gestione negli 8 anni, (iii) un margine per la gestione del servizio. E' stato

successivamente applicato uno sconto del 3,5% al Corrispettivo calcolato, in coerenza con lo sconto offerto in gara.;

- **Corrispettivo per i Servizi No Core.** È stato calcolato proporzionalmente ai volumi e alla qualità delle prestazioni erogate, come esplicitato nella Relazione di raffronto sui Servizi tra PEF di contratto e PEF di riequilibrio allegata;

3. Quadro economico degli investimenti

3.1 Nuovo quadro economico degli investimenti del PEF di Riequilibrio

Il nuovo quadro economico degli investimenti (**Tabella 3**) riporta (da sinistra a destra) gli investimenti iniziali considerati nel PEF di contratto, pari a €121,0 mln. Seguono i medesimi investimenti rimodulati pari a €121,0 mln e, infine, il valore degli investimenti a base del PEF di Riequilibrio, pari a €152,2 mln.

La differenza tra l'importo degli investimenti riferiti al Quadro economico rimodulato e quello relativo al PEF di Riequilibrio è dovuta essenzialmente a due fattori:

1. **Effetto inflattivo:** stimato in totale pari a € 3,2 mln (sui lavori base e sui varianti) secondo quanto descritto nella comunicazione del Concessionario in data 8 Gennaio 2021;
2. **Varianti:** si riferiscono ai maggiori investimenti per Varianti normative (punto b dei fattori di disequilibrio, paragrafo 2.2), pari a € 3,4 mln, nonché ai maggiori investimenti necessari per le Varianti Richieste (punto c dei fattori di disequilibrio, paragrafo 2.2) pari a € 24,6 mln.

Tabella 3. Nuovo Quadro economico degli investimenti
Valori espressi in €/000

Investimenti	PEF di contratto 2012	Quadro economico rimodulato 2012	PEF di Riequilibrio
Opere strutturali	19.906	23.722	24.333
Opere edili e affini (civili)	27.630	27.952	28.672
Lavori in terra (opere di scavo e contenimento)	2.443	4.672	4.792
Verde e arredo urbano	6.476	5.134	5.267
Impianti elettromeccanici trasportatori	1.740	1.484	1.522
Impianti idrico-sanitari	5.449	5.560	5.703
Impianti termici e di condizionamento	14.239	13.496	13.843
Impianti elettrici e telefonici	11.409	11.413	11.707
Oneri per la Sicurezza	3.359	3.319	3.404
Totale 1	92.648	96.753	99.243
Progettazione definitiva	-	1.192	1.223
Progettazione esecutiva	1.850	658	675
Spese Tecniche (DL/CSE)	2.300	2.300	2.359
Assistenza archeologia			85
Totale 2	96.798	100.903	103.585
Arredi sanitari e non oneri di sicurezza su arredi	2.595	2.595	2.662
	-	32	33
Totale 3	99.393	103.529	106.280
Attrezzature biomediche oneri di sicurezza su attr.	18.650	14.289	14.657
	-	225	231
Totale 4	118.043	118.043	121.168
Arredi per avvio servizi	2.960	2.960	3.036
Totale 5	121.003	121.003	124.204
Varianti	-	-	
<i>Varianti richieste</i>			24.602
<i>Varianti adeguamento normativo</i>			3.372
Totale 6			27.974
Totale investimento	121.003	121.003	152.177

3.2 Cronoprogramma degli investimenti

Si riporta di seguito (**Tabella 4**) la distribuzione temporale degli investimenti.

Tabella 4.

Cronoprogramma degli investimenti

Valori espressi in €/000

Investimento	Totale	S1 2021	S2 2021	S1 2022	S2 2022	S1 2023	S2 2023	S1 2024
Opere strutturali	24.333		8.030	13.870	2.433			
Opere edili e affini (civili)	28.672		2.867	8.888	10.322	3.727	2.294	573
Lavori in terra (opere di scavo e contenimento)	4.792		3.355	958	479			
Verde e arredo urbano	5.267				263	1.843	2.633	527
Impianti elettromeccanici trasportatori	1.522				396	822	304	
Impianti idrico-sanitari	5.703			570	2.395	1.996	570	171
Impianti termini e di condizionamento	13.843			2.077	5.814	4.430	1.246	277
Impianti elettrici e telefonici	11.707			1.522	5.268	3.746	937	234
Oneri per la Sicurezza	3.404		511	987	987	579	272	68
Totale 1	99.243		14.762	28.873	28.358	17.143	8.257	1.850
Progettazione definitiva	1.223	1.223						
Progettazione esecutiva	675	675						
Spese tecniche (DL-CSE)	2.359		354	684	684	401	189	47
Assistenza archeologia	85		43	43				
Totale 2	103.585	1.898	15.159	29.600	29.043	17.544	8.445	1.897
Arredi sanitari e non	2.662					799	1.730	133
Oneri per la sicurezza su arredi	33					10	21	2
Totale 3	106.270	1.898	15.159	29.600	29.043	18.353	10.197	2.032
Attrezzature biomediche	14.657					4.397	9.527	733
Oneri di sicurezza su attr.	231					69	150	12
Totale 4	121.168	1.898	15.159	29.600	29.043	22.819	19.874	2.777
Arredi per avvio servizi	3.036					911	1.974	152
Totale 5	124.204	1.898	15.159	29.600	29.043	23.730	21.847	2.928
Varianti								
Varianti richieste	24.602	589	1.121	16.216	2.319	1.640	1.817	899
Varianti di adeguamento normativo	3.372	65			615	1.307	1.049	335
Totale Varianti	27.974	653	1.121	16.216	2.934	2.948	2.867	1.234
Totale investimento	152.177	2.551	16.280	45.816	31.977	26.678	24.714	4.162

4. Descrizione delle formulazioni contenute nel PEF di Riequilibrio

4.1 Tempi di realizzazione del Progetto

La durata complessiva della concessione è pari a 35 anni e per l'elaborazione del PEF sono state adottate le seguenti ipotesi temporali:

- **28 anni e 9 mesi** di durata residua della Concessione a partire dall'**01.01.2021** al **30.09.2049** così suddivisi:
 - i primi 6 mesi relativi al Progetto Esecutivo (dall'01.01.2021 al 30.06.2021);
 - seguenti 3 anni relativi a Lavori, Collaudi e Trasferimenti (dall'01.07.2021 al 30.06.2024);
 - i restanti 25 anni e 3 mesi impiegati per la Gestione (dall'01.07.2024 al 30.09.2049)

4.2 Ricavi

Il PEF di Riequilibrio prevede i seguenti ricavi:

1. **Ricavi da Corrispettivo per Servizi no-core:** relativi al Corrispettivo riconosciuto dal Concedente per la gestione dei servizi affidati in Concessione relativamente al Nuovo Ospedale;
2. **Ricavi da attività commerciali:** relativi ai diritti del Concessionario di sfruttare economicamente le aree, complessivamente pari a circa 669 mq, destinate alla gestione del bar e delle aree a destinazione commerciale compatibili con l'attività sanitaria;
3. **Ricavi da mensa esterni:** relativi al diritto del Concessionario alla gestione dei locali mensa anche per la ristorazione relativa a soggetti esterni autorizzati dall'Azienda sanitaria nell'ambito delle aree destinate alla mensa;
4. **Ricavi da parcheggio:** relativi al diritto del Concessionario della gestione del parcheggio localizzato in prossimità del Nuovo Ospedale;

5. **Ricavi da Corrispettivo di Disponibilità per le Opere:** relativi al Corrispettivo riconosciuto dal Concedente che rappresenta quanto da riconoscere al Concessionario per la disponibilità del Nuovo Ospedale;
6. **Ricavi da Corrispettivo integrativo per le Attrezzature biomediche:** relativi al Corrispettivo riconosciuto dal Concedente per i primi 8 anni di gestione per la disponibilità delle attrezzature biomediche;
7. **Ricavi da Risconti di Contributo Pubblico:** relativi al contributo in conto impianti erogato dal Concedente a titolo di prezzo.

4.2.1 Ricavi da Corrispettivo per Servizi no-core

Saranno erogati i seguenti Servizi no-core:

- servizio Mensa Dipendenti e Ristorazione Degenti;
- servizio Lavanderia, Materasseria e Guardaroba;
- servizio Ritiro e Smaltimento Rifiuti e Gestione Isola Ecologica;
- servizio di Pulizie e Sanificazione;
- servizio di logistica integrata e ausiliario;
- servizio di controllo accessi/portierato/vigilanza;
- servizi manutentivi e di gestione calore.

Il Corrispettivo è stato determinato dalla somma dei corrispettivi relativi ai singoli servizi mediante il sistema di pricing, considerando un driver e un prezzo unitario (**Tabella 5**) e adeguati (il prezzo unitario) all'inflazione.

Il dettaglio delle variazioni dei ricavi da servizi è esplicitato nell'allegata Relazione sui Servizi.

Tabella 5. Ricavi da Servizi no-core
Valori espressi in €

Servizi no-core	Unità	Quantità	Valori 2024 (PEF Riequilibrio)
<u>Servizi mensa dipendenti e ristorazione degenti</u>			
Preparazione e cottura pranzi/cene per i degenti, con distribuzione e ritiro al letto del paziente	<i>n° pasti</i>	155.990	6,27
Preparazione e cottura colazioni per degenti, con distribuzione e ritiro al letto del paziente	<i>n° colazioni</i>	81.101	1,61
Preparazione e cottura pasti per i dipendenti e autorizzati, con distribuzione presso la mensa self-service	<i>n° pasti</i>	36.735	6,49
Ristoro donatori/dializzati	<i>n° pasti</i>	12.264	2,16
		TOTALE	1.373.651,3
<u>Servizio Lavanderia, Materasseria e Guardaroba</u>			
Servizio di noleggio e lavaggio biancheria piana	<i>gg degenza</i>	84.590	3,79
Servizio di noleggio e lavaggio biancheria confezionata	<i>gg presenza</i>	206.976	1,24
Servizio di materasseria (noleggio e lavaggio materassi e guanciali)	<i>n° lavaggi</i>	1.553	21,99
		TOTALE	611.852,65
<u>Servizio ritiro e smaltimento rifiuti e gestione isola ecologica</u>			
Imbalaggi in plastica	<i>kg</i>	26	2,48
Imballaggi in materiali misti	<i>kg</i>	85	2,48
Assorbenti, materiali filtranti, stracci e indumenti protettivi, diversi da quelli di cui alla voce 150202	<i>kg</i>	386	2,48
Apparecchiature fuori uso, diverse da quelle di cui alle voci da 160209 a 160213	<i>kg</i>	55	2,48
Batterie alcaline (tranne 160603)	<i>kg</i>	53	2,48
Rifiuti che devono essere raccolti e smaltiti applicando precauzioni particolari per evitare	<i>kg</i>	197.182	1,30
Sostanze chimiche pericolose o contenenti sostanze pericolose	<i>kg</i>	24.443	1,65
Medicinali diversi da quelli di cui alla voce 180108	<i>kg</i>	755	2,32
Batterie e accumulatori diversi da quelli di cui alla voce 200133	<i>kg</i>	85	2,48
Toner per stampa esauriti, diversi da quelli di cui alla voce 080317	<i>kg</i>	54	2,48
		TOTALE	299.786,7
<u>Servizio di pulizie e sanificazione</u>			
Basso rischio	<i>mq/anno</i>	16.418	20,65
Basso rischio (scale e connettivi)	<i>mq/anno</i>	7.985	17,39

Basso rischio (locali tecnologici)	mq/anno	8.737	6,52
Medio rischio	mq/anno	19.281	44,34
Alto rischio	mq/anno	11.374	66,83
Aree esterne e verdi	mq/anno	54.220	1,84
Servizio di pulizia straordinaria	monte ore/anno	1.000	20,65
		TOTALE	2.270.066,0
<u>Servizio di logistica</u>			
Servizio di logistica integrata (facchinaggio, trasporto malati, movimentazione treni)	monte ore/anno	5.000	20,11
		TOTALE	100.541,0
<u>Servizio di controllo/accessi/portierato/vigilanza</u>			
Servizio di portierato, controllo accessi vigilanza (non armata) e videosorveglianza	canone/anno	1	615.650,78
		TOTALE	615.650,8
<u>Servizi manutentivi e di gestione calore</u>			
Manutenzione edile, impianti meccanici, elettrici, speciali, elevatori, reflui, attrezzature fisse, arredi, impianti gas medicali, parcheggio aree esterne e gestione calore	mq/anno	63.795	50,63
		TOTALE	3.230.223,8
TOTALE CORRISPETTIVO SERVIZI NO CORE			
PRIMO ANNO DI GESTIONE	€		8.501.772,3

*valori annuali sul primo anno di gestione: 2024 nel PEF di riequilibrio 2020

Il valore del relativo Corrispettivo ottenuto al primo anno di gestione è pari a circa € **8,5 mln**, rispetto ad un Corrispettivo di € 7,5 m in valore annuale 2014 nel PEF di contratto.

Valori espressi in €/mln

Canone di servizi (primo anno)	€/anno	PEF di Riequilibrio 8,5
--------------------------------	--------	-----------------------------------

4.2.2 Ricavi da attività commerciali

Tali ricavi sono stati calcolati considerando il ricavo annuale (Valore 2011) adeguato all'inflazione.

		Valori 2011	Valori 2024
Ricavo annuale	€/anno	93.660	99.675

Il ricavo in valore annuale sul primo di gestione è pari a € 99,6 k, da raffrontare con un ricavo pari a € 98,0 k in valore annuale 2014 nel PEF di contratto.

Il dettaglio delle variazioni dei ricavi da attività commerciali è esplicitato nell'allegata Relazione sui Servizi.

4.2.3 Ricavi da mensa esterni

Ricavi calcolati come prodotto tra prezzo unitario per pasto, adeguato all'inflazione e alla rimodulazione dei posti letto, e numero di pasti.

<i>Valori espressi in €</i>		Valori 2011	Valori 2024
	n° pasti	1.500	1.500
Prezzo unitario (€ 2011)	€/pasto	7,00	7,45
Totale	€/anno	10.500	11.174

I ricavi da mensa esterni in valori annuali 2014 nel PEF di contratto erano pari a € 11.159.

Il dettaglio delle variazioni dei ricavi mensa per esterni è esplicitato nell'allegata Relazione sui Servizi.

4.2.4 Ricavi da parcheggio

Ricavi calcolati come prodotto tra ricavo unitario medio ponderato (€/ora), adeguato all'inflazione, e quantità (presenze annuali rilevate sulle 12 ore giornaliere).

<i>Valori espressi in €</i>		Valori 2011	Valori 2024
Presenza annuali rilevate sulle 12 ore giornaliere	n°/#	1.506.086	1.506.086
Ricavo unitario medio ponderato (€/ora, IVA esclusa)	€/ora	0,1614	0,1718
Totale	€/anno	243.154	258.769

I ricavi da parcheggio in valori annuali 2014 nel PEF di contratto erano pari a € 258.416.

Il dettaglio delle variazioni dei ricavi da parcheggio è esplicitato nell'allegata Relazione sui Servizi.

4.2.5 Ricavi da Corrispettivo di Disponibilità per le Opere

Tale Corrispettivo è stato calcolato in modo da assolvere al duplice obiettivo del (i) mantenimento dell'indicatore di bancabilità, nonché del mantenimento dell'indicatore di redditività.

Il valore ottenuto al primo anno di gestione è pari a circa **€ 6,9 mln**, a fronte di un valore del pef di contratto (2012) pari a **€ 4,2 mln** (valore 2014 annualizzato).

Valori espressi in €/mln

		PEF di Riequilibrio
Corrispettivo di disponibilità per le opere (primo anno)	€/anno	6,9

4.2.6 Ricavi da Corrispettivo integrativo per le Attrezzature biomedicali

Il corrispettivo è stato calcolato, coerentemente a quanto indicato nel PEF di massima, in maniera tale da permettere al Concessionario di recuperare:

- la quota di investimento non coperta da contributo pubblico, aumentata degli oneri finanziari relativi al finanziamento attivato a tal fine;

- i costi operativi, diretti e indiretti, sostenuti nel prestare il servizio di manutenzione e gestione full risk negli 8 anni:
 - costi diretti pari alle manutenzioni;
 - costi indiretti legati a spese generali ipotizzate pari al 15% dei costi diretti;
- un marginale per la gestione del servizio ipotizzato pari al 15% dei costi diretti e indiretti.

E stato successivamente applicato uno **sconto del 3,5%**, in base a quanto offerto in gara, sul valore calcolato come esplicitato sopra.

Il valore ottenuto al primo anno di gestione è pari a circa **€ 1,3 mln**, a fronte di un valore del PEF di contratto pari a **€ 1,6 mln**.

Valori espressi in €/mln

		PEF di Riequilibrio
Canone delle attrezzature biomedicali (primo anno)	€/anno	1,3

4.2.7 Ricavi da Contributi pubblici

I ricavi per contributi pubblici, al netto di IVA, in quanto soggetti al regime di split payment sono stati distribuiti nell'arco della Concessione, proporzionalmente alla quota di ammortamento imputata nell'esercizio ai beni su cui gli stessi sono destinati al fine di garantire il rispetto del principio di competenza economica:

- **Ammortamento finanziario** per i beni reversibili (Opere e spese tecniche, Attrezzature tecniche e Varianti);
- **Ammortamento tecnico** per i beni irreversibili (Arredi e manutenzione straordinaria)

La rappresentazione contabile del Contributo pubblico è stata ipotizzata tramite il **“metodo indiretto”** con l'iscrizione del ricavo e il rinvio per competenza agli esercizi futuri mediante iscrizione di risconti passivi.

Valori espressi in €/mln

		PEF di Riequilibrio
Contributo pubblico	€	93,8

a fronte di un valore del PEF di contratto pari a € 76,4 mln.

4.3 Costi

4.3.1 Costi di gestione

Il PEF di Riequilibrio prevede i seguenti costi di gestione:

Costi per Servizi no-core: relativi ai costi che il Concessionario deve sostenere per l'erogazione dei servizi no-core;

Costi per attività commerciali: relativi alla gestione del bar e delle aree a destinazione commerciale compatibile con l'attività sanitaria;

Costi da mensa esterni;

Costi da gestione parcheggio;

Costi amministrativi: relativi a costi amministrativi e generali della società di progetto (Consiglio di Amministrazione, Collegio sindacale, assicurazione, affitto, agency fee, etc).

4.3.1.1 Costi per Servizi no-core

I costi per Servizi no-core sono stati calcolati ipotizzando dei margini che la SPV deve sostenere per l'erogazione dei relativi servizi. Tali margini sono stati calcolati mediante la seguente formula:

$$\text{Marginalità per la SPV} = \frac{\text{Corrispettivo totale annuo (IVA esclusa)} - \text{Totale costi per la SPV}}{\text{Corrispettivo totale annuo (IVA esclusa)}}$$

Si riporta di seguito (**Tabella 6**) il riepilogo dei margini utilizzati

Tabella 6. *Margini dei Servizi no-core*

Servizi no-core	Unità	Margine
<u>Servizi mensa dipendenti e ristorazione degenti</u>		
Preparazione e cottura pranzi/cene per i degenti, con distribuzione e ritiro al letto del paziente	%/prezzo	5,00%
Preparazione e cottura colazioni per degenti, con distribuzione e ritiro al letto del paziente	%/prezzo	5,00%
Preparazione e cottura pasti per i dipendenti e autorizzati, con distribuzione presso la mensa self-service	%/prezzo	5,00%
Ristoro donatori/dializzati	%/prezzo	5,00%
<u>Servizio Lavanderia, Materasseria e Guardaroba</u>		
Servizio di noleggio e lavaggio biancheria piana	%/prezzo	5,00%
Servizio di noleggio e lavaggio biancheria confezionata	%/prezzo	5,00%
Servizio di materasseria (noleggio e lavaggio materassi e guanciali)	%/prezzo	5,00%
<u>Servizio ritiro e smaltimento rifiuti e gestione isola ecologica</u>		
	%/prezzo	5,00%
<u>Servizio di pulizie e sanificazione</u>		
	%/prezzo	5,00%
<u>Servizio di logistica</u>		
	%/prezzo	5,00%
<u>Servizio di controllo/accessi/portierato/vigilanza</u>		
	%/prezzo	5,00%
<u>Servizi manutentivi e di gestione calore</u>		
	%/prezzo	5,00%

Il margine sui servizi-no core proposto nel PEF di contratto era pari al 5,00%.

4.3.1.2 Costi per attività commerciali

Calcolati considerando il costo annuo da PEF di contratto pari a € 4.526 (Valori 2011), adeguato mediante coefficiente inflattivo di 1,0642 fino al 2024 (si rimanda al paragrafo 3.2) ed inflazionato per la durata della gestione della Concessione.

4.3.1.3 Costi da mensa esterni

Calcolati considerando il costo annuo da PEF di contratto pari a € 4.526 (Valori 2011), adeguato mediante coefficiente inflattivo di 1,0642 fino al 2024 (si rimanda al paragrafo 3.2) ed inflazionato per la durata della gestione della Concessione.

4.3.1.4 Costi da gestione parcheggio

Calcolati considerando il costo annuo da PEF di contratto pari a € 86k (Valori 2011), adeguato mediante coefficiente inflattivo di 1,0642 fino al 2024 (si rimanda al paragrafo 3.2) ed inflazionato per la durata della gestione della Concessione.

4.3.1.5 Costi amministrativi

Calcolati considerando il costo annuo pari a € 266k da PEF di contratto (Valori 2014, anno di costituzione della SPV) adeguato all'inflazione dal 2015. Insieme ai costi di due diligence, pari a € 1.351 k (Valori 2011), adeguati con coefficiente inflattivo pari a 1,0257 (paragrafo 4.5.1) al 2020, sono stati capitalizzati al 31/12/2020, coincidente inizio lavori.

I costi a

4.3.2 Manutenzioni

Il PEF di Riequilibrio prevede i seguenti costi di manutenzione:

1. **Manutenzione delle attrezzature biomediche;**
2. **Manutenzione programmata.**

4.3.2.1 Manutenzione delle attrezzature biomediche

I costi di manutenzione programmata relativi alle attrezzature biomediche sono stati considerati per 8 anni a partire dall'inizio della gestione. Sono stati stimati in percentuali crescenti dall'01/01/2024 al 31/12/2031, applicati al costo di investimento iniziale.

Si riporta di seguito la curva delle manutenzioni utilizzata

Curva manutenzione attrezzature biomediche

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Alta tecnologia	2,40%	4,90%	5,25%	5,80%	6,45%	7,10%	7,45%	7,95%	4,20%
Bassa tecnologia	1,50%	3,20%	3,55%	3,95%	4,35%	4,65%	5,00%	5,35%	2,75%

I costi di manutenzione delle attrezzature biomediche sono passati da un ammontare totale di **€ 8,5 mln** del PEF di contratto a **€ 6,3 mln**.

4.3.2.2 **Manutenzione programmata**

I costi di manutenzione programmata relativi alle Opere, ai rinnovi e alle Varianti sono stati stimati in percentuali crescenti dalla data di gestione (01/01/2024) fino alla fine della Concessione. Le percentuali sono applicate al costo di investimento iniziale.

Si riporta di seguito la curva delle manutenzioni utilizzata.

Curva manutenzione programmata Opere, rinnovi e Varianti

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Opere strutturali	0,03%	0,05%	0,08%	0,10%	0,13%	0,15%	0,18%	0,20%	0,23%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Opere edili e opere esterne	0,10%	0,20%	0,30%	0,40%	0,50%	0,60%	0,70%	0,80%	0,90%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Impianti meccanici ed elettrici	0,12%	0,24%	0,36%	0,48%	0,60%	0,72%	0,84%	0,96%	1,08%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Arredi sanitari	0,25%	0,50%	0,75%	1,00%	1,25%	1,50%	1,75%	2,00%	2,25%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Varianti	0,12%	0,24%	0,36%	0,48%	0,60%	0,72%	0,84%	0,96%	1,08%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Opere strutturali	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%

Opere edili e opere esterne	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Impianti meccanici ed elettrici	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Arredi sanitari	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Varianti	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%

Un coefficiente di 9/12 è stato applicato ai costi di manutenzione dell'anno 2049.

I costi di manutenzione programmata sono passati da € **26,7 mln** del PEF di contratto (2012) a € **35,6 mln**.

4.4 Capitale Circolante

Il PEF di Riequilibrio assume i seguenti tempi medi di incasso e rimborso:

- Crediti: 60 giorni (DSO);
- Debiti: 60 giorni (DPO);

4.5 Ipotesi Macro-Economiche e Fiscali*¹

4.5.1 Inflazione

Ai fini dell'adeguamento inflattivo è stata utilizzata una curva di inflazione composta dal tasso di inflazione **ISTAT FOI al netto dei tabacchi** sui seguenti periodi:

- Progetto Principale dal 01/01/2015 al 01/07/2021 (attuale data prevista per l'inizio lavori ma calcolata oggi al 31/10/2020 ultimo dato ISTAT certo), pari a 1,0257;
- Varianti Normative dal 01/08/2013 al 01/07/2021 (attuale data prevista per l'inizio lavori ma calcolata oggi al 31/10/2020 ultimo dato ISTAT certo), pari a 1,0153;
- Varianti Richieste dal 01/08/2013 al al 01/07/2021 (attuale data prevista per l'inizio lavori ma calcolata oggi al 31/10/2020 ultimo dato ISTAT certo), pari a 1,0153.

L'inflazione previsionale è stata ipotizzata come riportata dall'**IMF (International Monetary Fund)** dal 2021 al 2024.

Per i Ricavi e i Costi è stato calcolato un coefficiente di adeguamento pari 1,0642, come risultante al 2024, anno di inizio Gestione.

Per gli Investimenti è stato calcolato un coefficiente di adeguamento pari 1,0257, per gli Investimenti e varianti adeguati sul periodo Gennaio 2015-Ottobre 2020 e pari a 1,0153 per quelli adeguati sul periodo Agosto 2013- Ottobre 2020.

Sul periodo di gestione dal 2024 al 2049, è stato utilizzato un tasso di inflazione annuale pari a 2,05%.

4.5.2 Tassi di interesse

E' stato valutato, visti gli attuali tassi di mercato, una riduzione dei tassi di interesse applicati pari al 4,1 % all-in sui Finanziamenti a Lungo Termine, a Medio Termine e sul Finanziamento IVA. Sulla Working Capital Facility è stato ipotizzato un tasso all-in pari al 1,70%.

¹ Come da PEF di massima non è contemplato il pagamento dell'IMU, essendo edificio ospedaliero. Nel caso in cui il Comune competente dovesse ritenere di applicare tale imposta, questa sarà a carico del Concedente.

4.5.3 Ammortamenti

In generale, il PEF assume che gli Investimenti siano ammortizzati a quote costanti calcolate sul totale dell'investimento per l'intera durata della gestione.

In particolare:

- Per le Attrezzature biomediche (e i relativi oneri capitalizzati) è stata ipotizzata una durata di ammortamento pari a 8 anni;
- Per gli Arredi per avvio servizi è stata ipotizzata una durata di ammortamento pari a 10 anni;
- Per le manutenzioni straordinarie le due aliquote (4% e 10%) sono dovute alle tempistiche dei relativi investimenti: un primo investimento nel 2035 pari a € 1,2 mln e un secondo investimento nel 2041 pari a € 1,1 mln.

Si riporta di seguito la tabella che riassume la politica di ammortamento degli Investimenti.

Tabella 7. Politica di ammortamento

Ammortamento finanziario materiale	Inizio ammortamento	Durata	Aliquota
Opere strutturali	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Opere edili e affini (civili)	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Lavori in terra (opere di scavo e contenimento)	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Verde e arredo urbano	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Impianti elettromeccanici trasportatori	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Impianti idrico-sanitari	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Impianti termini e di condizionamento	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Impianti elettrici e telefonici	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Oneri per la Sicurezza	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Progettazione definitiva	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Progettazione esecutiva	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Spese tecniche (DL-CSE)	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Assistenza archeologia	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Arredi sanitari e non	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Oneri per la sicurezza su arredi	Inizio gestione	Fine Concessione	4%

Varianti	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Oneri capitalizzati	Inizio gestione	Fine Concessione	4%
Attrezzature biomediche	Inizio gestione	8 anni	13%
Oneri di sicurezza su attr.	Inizio gestione	8 anni	13%
Oneri capitalizzati Attrezzature biomediche	Inizio gestione	8 anni	13%
Ammortamento tecnico			
Arredi per avvio servizi	Inizio gestione	10 anni	10%
Manutenzioni straordinarie	01/01/2036	Fine Concessione	4%/10%

4.5.4 Imposte sul Reddito

4.5.4.1 IRES

L'IRES di periodo ("Imposta sul Reddito delle Società") è stata calcolata sulla base di un'aliquota del 24% sul reddito imponibile ai fini IRES, come previsto dalle relative norme fiscali. In particolare, la base imponibile IRES è stata calcolata partendo dall'Utile netto ante imposte di periodo e applicando le seguenti correzioni:

- Deducibilità del 10% della quota IRAP pagata di competenza;
- Deducibilità del 100% degli oneri finanziari;
- Deducibilità ACE nella misura di 1,30% del Patrimonio Netto;
- Deducibilità delle perdite pregresse non superiore all'80% del reddito imponibile.

4.5.4.2 IRAP

L'IRAP ("Imposta Regionale sulle Attività Produttive") di è stata calcolata sulla base di un'aliquota pari al 3,9%.

4.5.5 Imposta sostitutiva

L'imposta sostitutiva è stata ipotizzata pari a 0,25% (come disposto del D.P.R. 29.09.1973 n. 601) dell'importo erogato. È pagata in occasione dell'erogazione del (i) Finanziamento a Lungo Termine, del (ii) Finanziamento a Medio Termine, e della (iii) Linea IVA.

4.5.6 Imposta sul Valore Aggiunto

È stata prevista l'applicazione di aliquote IVA ("Imposta sul Valore Aggiunto") del 4%, 10% e del 22%, come previste dalla normativa fiscale, per tutto l'orizzonte del PEF.

In particolare

- **Ricavi:** è stata ipotizzata un'aliquota IVA del 22% sulle locazioni e sulla gestione del parcheggio, mentre è stata ipotizzata del 4% sulla fornitura di pasti esterni. Non è stata ipotizzata l'IVA sugli altri ricavi in quanto soggetti a regime *split payment*;
- **Costi:** è stata ipotizzata un'aliquota IVA del 22% ad eccezione dei Servizi mensa dipendenti e ristorazione degenti per i quali è stata applicata un'aliquota del 10% e del 4% a seconda del servizio erogato;
- **Investimenti:** sono state ipotizzate aliquote IVA del 22% e del 10% (ad es. sulle Varianti).

Tabella A. Aliquote IVA applicate (Prospetto IVA definito dalla Lettera D'Invito 2.4.6)

Ricavi	Aliquot a
Ricavi locazioni	22%
Ricavi fornitura pasti esterni	4%
Ricavi gestione del parcheggio	22%
Costi	Aliquot a
Preparazione e cottura pranzi/cene per i degenti	10%
Preparazione e cottura colazioni per degenti	10%
Preparazione e cottura pasti per i dipendenti e autorizzati	4%

Ristoro donatori/dializzati	10%
Servizio di noleggio e lavaggio biancheria piana	22%
Servizio di noleggio e lavaggio biancheria confezionata	22%
Servizio di materasseria	22%
Ritiro e trasporto smaltimento rifiuti sanitari e non e gestione isola ecologica	22%
Servizio di pulizie e sanificazione	22%
Servizio di logistica	22%
Servizi manutentivi di gestione calore	22%
Costi locazione	22%
Costi fornitura pasti esterni	22%
Manutenzione attrezzature biomedicali	22%
Manutenzione programmata	22%
Costi amministrativi (inclusi consiglio di amministrazione, consiglio sindacale, assicurazione, affitto, agency fee, amministrative, due diligence)	22%
Investimenti	
Opere strutturali	10%
Opere edili e affini (civili)	10%
Lavori in terra	10%
Verde e arredo urbano	10%
Impianti elettromeccanici trasportatori	10%
Impianti idrico-sanitari	10%
Impianti termici e di condizionamento	10%
Impianti elettrici e telefonici	10%
Oneri per la Sicurezza	10%
Progettazione definitiva	22%
Progettazione esecutiva	22%
Spese tecniche (DL CSE)	22%
Assistenza archeologia	22%
Arredi sanitari e non	22%
Oneri per la sicurezza su arredi	22%
Attrezzature biomedicali	22%
Oneri di sicurezza su attrezzature	22%
Arredi per avvio servizi	

4.6 Ipotesi di struttura finanziaria

Il PEF di Riequilibrio prevede la seguente combinazione di copertura del fabbisogno finanziario del Progetto:

- Contributo pubblico;
- Finanziamenti bancari;
- Equity.

4.6.1 Contributo pubblico e Grant Reserve Account (GRA)

Tabella 8. Costo netto dell'investimento

Descrizione	€/mln
Costo dell'investimento	152,1
Contributo pubblico	93,8
Costo netto dell'investimento	58,3

La copertura del fabbisogno di costruzione avverrà per una parte tramite Contributo Pubblico (€ 93,8 mln). Si evidenzia che i Contributi su opere e spese tecniche e su attrezzature biomediche sono stati rimodulati tra il PEF di Contratto e il PEF di Riequilibrio, mentre il contributo sulle Varianti pari a € 17,6 mln è un Contributo aggiuntivo.

Tabella 9. Contributi Pubblici

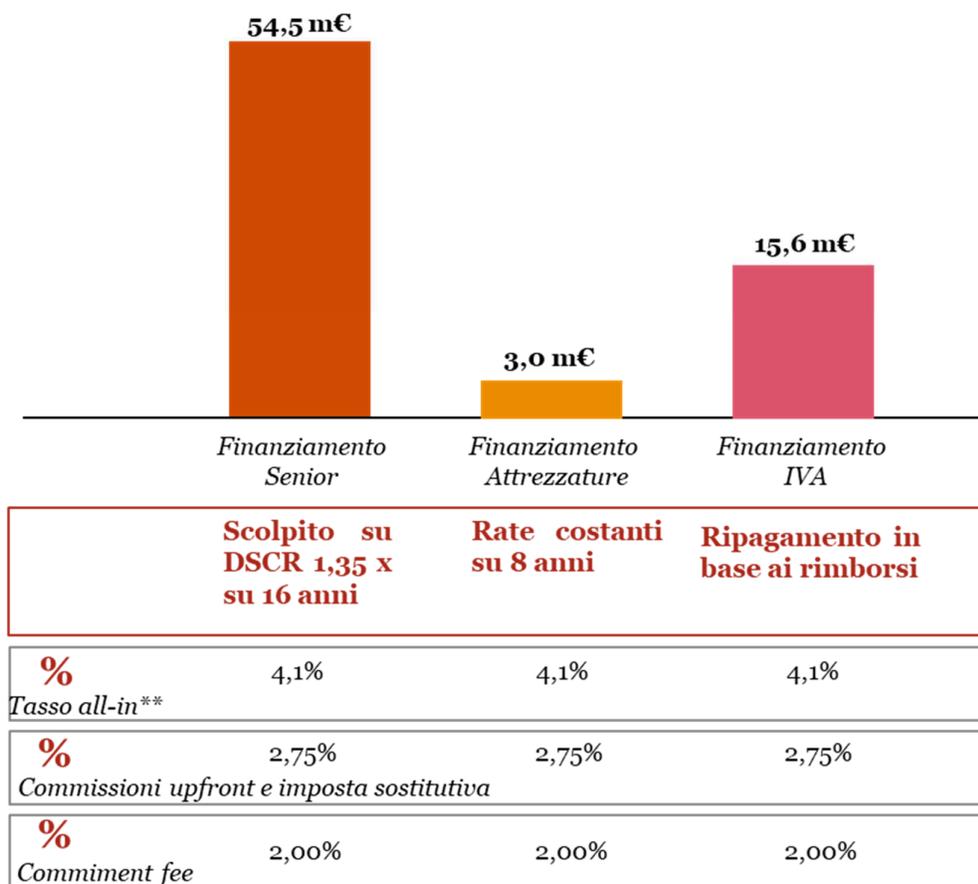
Contributi pubblici	€/mln	€/mln
Contributo opere e spese tecniche	64,3	
<i>Di cui opere</i>	61,3	
<i>Di cui spese tecniche</i>	2,9	
Contributo attrezzature mediche	11,9	
Contributo originario	76,2	
Contributo varianti Richiesti	17,6	
<i>Di cui opere</i>	16,7	
<i>Di cui spese tecniche</i>	0,9	
Contributo aggiuntivo	17,6	
Totale Contributi Pubblici	93,8	

4.6.2 Finanziamenti Bancari

La struttura finanziaria ipotizzata prevede le seguenti linee di debito:

- Finanziamento a Lungo Termine;
- Finanziamento a Medio Termine;
- VAT Facility;
- Working Capital Facility

Figura 1. Sintesi dei finanziamenti bancari sul fabbisogno di costruzione



**tassi in linea con il mercato per operazioni similari a febbraio 2021

Tabella 10. Totale finanziamenti

Finanziamenti Bancari	€/mln
Finanziamento Lungo Termine	54,5
Finanziamento Medio Termine	3,0
Finanziamento IVA	15,6
Finanziamenti Bancari	73,0

4.6.2.1 Finanziamento a Lungo Termine

Il PEF di Riequilibrio assume che il Finanziamento a Lungo Termine (di seguito “Linea Senior”) copra parte del fabbisogno finanziario di costruzione post-contributo al netto dell’investimento in attrezzature biomediche e del fabbisogno IVA, per i quali sono stati ipotizzati finanziamenti ad-hoc descritti rispettivamente ai paragrafi 4.6.2.2 e 4.6.2.3. Il fabbisogno include dunque il costo netto d’investimento delle opere, degli arredi non sanitari, i diversi costi amministrativi e finanziari sostenuti durante il periodo di costruzione.

È assunta come ipotesi di copertura del fabbisogno al netto del Contributo pubblico il 75% di debito bancario.

Si assume che il periodo di disponibilità della Linea Senior abbia inizio in data 01/01/2021 e termini il 30/06/2024 (“Periodo di Disponibilità del Finanziamento a Lungo Termine”) e che l’importo erogato venga rimborsato in rate semestrali a partire dal 31/12/2024 con data di scadenza finale al 30/06/2040. In particolare, il profilo di ammortamento della Linea Senior è stato determinato definendo le rate di rimborso semestrali con l’obiettivo di avere un Debt Service Cover Ratio (DSCR) minimo di 1,35x.

Sono state ipotizzate le seguenti condizioni economiche:

- Tasso *all-in* pari a 4,1% come descritto al paragrafo 4.5.2;
- Commitment fee pari al 2,0% dell’ammontare disponibile non erogato;
- Commissioni upfront pari al 2,5% dell’ammontare totale erogato;
- Imposta sostitutiva pari al 0,25% dell’ammontare totale erogato.

4.6.2.2 Finanziamento a Medio Termine

Il PEF di Riequilibrio assume che il Finanziamento Medio Termine (di seguito “Linea Junior”) copra il 100% del costo netto dell’investimento relativo alle Attrezzature Biomediche.

Si assume che il periodo di disponibilità della Linea Junior abbia inizio in data 1/01/2023 e termini il 30/06/2024 (“Periodo di Disponibilità del Finanziamento a Medio Termine”) e che l’importo erogato venga rimborsato in rate semestrali a partire dal 31/12/2024 con data di scadenza finale al 30/06/2032. In particolare, il profilo di ammortamento del Finanziamento a Medio Termine è stato ipotizzato a rate costanti.

Sono state ipotizzate le seguenti condizioni economiche:

- Tasso *all-in* pari a 4,1% come dettagliato in sezione 4.5.2;
- Commitment fee pari al 2,0% dell'ammontare disponibile non erogato;
- Commissioni upfront pari al 2,5% dell'ammontare totale erogato;
- Imposta sostitutiva pari al 0,25% dell'ammontare totale erogato.

4.6.2.3 VAT Facility

Il PEF di Riequilibrio assume che il Finanziamento IVA (VAT Facility) sia di tipo revolving e copra il fabbisogno relativo all'IVA sugli investimenti.

Si assume che il periodo di disponibilità di tale linea abbia inizio in data 01/01/2021 e termini il 30/06/2023 (il "Periodo di Disponibilità del Finanziamento IVA") e che l'importo erogato venga rimborsato in base ai rimborsi di IVA ricevuti entro il 30/06/2026.

Sono state ipotizzate le seguenti condizioni economiche:

- Tasso *all-in* pari a 4,1% come dettagliato in sezione 4.5.2;
- Commitment fee pari al 2,0% dell'ammontare disponibile non erogato;
- Commissioni upfront pari al 2,5% dell'ammontare totale erogato;
- Imposta sostitutiva pari al 0,25% dell'ammontare totale erogato.

4.6.2.4 Working Capital Facility

Il PEF di Riequilibrio assume una Working Capital Facility erogata sul secondo semestre 2024 per far fronte al fabbisogno di Working Capital sul primo semestre di gestione pari a € 1,1 mln. Si assume un rimborso a quota capitale costante nei 3 semestri successivi.

Sono state ipotizzate le seguenti condizioni economiche:

- Tasso all-in pari a 1,7% come dettagliato in sezione 4.5.2;
- Commissioni upfront pari al 2,5% dell'ammontare totale erogato;
- Imposta sostitutiva pari al 0,25% dell'ammontare totale erogato.

4.6.3 Equity

Si ipotizza l'apporto di capitale di rischio da parte degli azionisti (Equity) pari ad € 18,1 mln circa, con capitale sociale e possibilmente parzialmente con un finanziamento soci.

I versamenti di Equity sono stati modulati sulla base del fabbisogno annuo, prevedendo la totale copertura degli Investimenti al netto del Finanziamento Bancario, del Contributo Pubblico e dell'Autofinanziamento, con un rapporto Debt/Equity massimo di 75/25.

4.6.4 Debt Service Reserve Account (DSRA)

Il PEF di Riequilibrio prevede una riserva di cassa (Debt Service Reserve Account – DSRA) a garanzia del rimborso del finanziamento.

È costituita all'inizio del Periodo di Disponibilità della Linea Senior per 0,7 mln € e mantenuta pari, a ciascuna data di calcolo, alla media del servizio del debito previsto nei due semestri successivi.

È liberata al termine del periodo di rimborso, quando il debito è completamente rimborsato.

4.6.5 Maintenance Reserve Account (MRA)

Si prevede una riserva di cassa (*Maintenance Reserve Account* – MRA) destinata alla copertura dei finanziamenti in manutenzioni straordinarie.

Tale riserva è pari al 100% del costo d'investimento in manutenzioni straordinarie ed è costituita 4 anni prima rispetto al sostenimento di tale costo.

In particolare, il PEF di Riequilibrio prevede un primo investimento nel 2035 pari a € 1,1 mln e un secondo investimento prevista nel 2041 pari a € 1,1 mln.

5. Il Nuovo Equilibrio del Piano Economico Finanziario

5.1 Indicatore di Bancabilità

Ai fini del Riequilibrio del PEF è stato ipotizzato un **ADSCR** pari a **1,35x**, in linea con le medie di settore per operazioni comparabili.

Si riportano di seguito i flussi considerati per stimare l'Indicatore

Flussi considerati per il calcolo dell'ADSCR

Servizio del debito - Finanziamento Medio Termine
Servizio del debito - Finanziamento Lungo Termine
Servizio del debito - Finanziamento IVA (al netto della quota capitale)
Agency fee
Interessi Working Capital Facility



Tabella B. Prospetto di calcolo dell'indice di copertura di servizio del debito (Debt Service Cover Ratio - DSCR)

	01/07/2024	01/01/2025	01/07/2025	01/01/2026	01/07/2026	01/01/2027	01/07/2027	01/01/2028	01/07/2028	01/01/2029	01/07/2029	01/01/2030	01/07/2030	
	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	
DSCR														
Servizio del debito - Finanziamento Medio Termine	€	219.064	218.606	219.124	218.638	219.091	218.672	219.057	218.764	218.975	218.740	218.988	218.774	218.953
Servizio del debito - Finanziamento Lungo Termine	€	1.858.443	1.648.941	2.370.846	2.034.481	2.665.423	2.429.783	2.431.855	2.431.583	2.391.987	2.440.220	2.373.206	2.421.627	2.350.906
Servizio del debito - Finanziamento IVA (senza quota ca)	€	235.599	165.474	96.463	11.223	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agency fee	€	31.421	30.993	31.507	30.993	31.507	30.993	31.507	31.079	31.421	30.993	31.507	30.993	31.507
Interessi Working Capital Facility	€	39.795	9.307	6.307	3.102	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Free Cash Flow From Operations	€	3.218.835	2.798.981	3.677.734	3.102.891	3.936.628	3.617.254	3.621.319	3.619.926	3.567.217	3.631.436	3.541.997	3.606.383	3.511.845
Flag periodo rimborso debito senior normale (per esclude)	x	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
DSCR	x	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
DSCR Medio (durante rimborso del finanziamento sei)	x	1,35												
DSCR Max (durante rimborso del finanziamento senit)	x	1,35												
DSCR Min (durante rimborso del finanziamento senio)	x	1,35												

	01/01/2031	01/07/2031	01/01/2032	01/07/2032	01/01/2033	01/07/2033	01/01/2034	01/07/2034	01/01/2035	01/07/2035	01/01/2036	01/07/2036	01/01/2037	01/07/2037	01/01/2038	01/07/2038	01/01/2039	01/07/2039	01/01/2040	
	2031	2031	2032	2032	2033	2033	2034	2034	2035	2035	2036	2036	2037	2037	2038	2038	2039	2039	2040	
DSCR																				
Servizio del debito - Finanziamento Medio Termine	€	218.810	218.918	218.858	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servizio del debito - Finanziamento Lungo Termine	€	2.401.323	2.317.500	2.373.725	2.464.041	2.482.591	2.335.227	2.433.685	2.360.051	1.964.760	1.971.176	2.417.195	2.390.242	2.507.514	2.434.779	2.512.527	2.458.500	2.547.475	2.482.026	2.569.020
Servizio del debito - Finanziamento IVA (senza quota ca)	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agency fee	€	30.993	31.507	31.079	31.421	30.993	31.507	30.993	31.507	31.079	31.421	30.993	31.507	30.993	31.507	30.993	31.507	30.993	31.507	31.079
Interessi Working Capital Facility	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Free Cash Flow From Operations	€	3.579.019	3.466.699	3.541.944	3.368.873	3.406.839	3.195.091	3.327.320	3.269.103	2.694.266	2.703.622	3.305.170	3.269.245	3.426.984	3.329.486	3.433.752	3.361.510	3.480.932	3.393.270	3.538.431
Flag periodo rimborso debito senior normale (per esclude)	x	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
DSCR	x	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,36
DSCR Medio (durante rimborso del finanziamento sei)	x	1,35																		
DSCR Max (durante rimborso del finanziamento senit)	x	1,35																		
DSCR Min (durante rimborso del finanziamento senio)	x	1,35																		

5.2 Indicatore di Redditività

È stato calcolato un **TIR di progetto unlevered** pari a **8,64%**. Tale valore è stato stimato in correlazione agli obiettivi del Corrispettivo di Disponibilità delle Opere.

Si riportano di seguito i flussi considerati per stimare l'Indicatore

Flussi considerati per il calcolo del TIR di Progetto

Margine Operativo Lordo (EBITDA-*Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization*)

Imposte

Risconto del contributo

Variazione risconti attivi

Variazione CCN

Variazione IVA

Variazione IVA Investimenti

Variazione crediti/debiti tributari

Variazione fondi

Investimenti in opere e impianti

Investimenti in attrezzature biomediche

Investimenti in arredi per avvio servizio

Investimenti in Varianti

Manutenzione straordinaria / rinnovi

Costi amministrativi e costi due diligence capitalizzati

Erogazione adjusted contributo spese tecniche

Erogazione adjusted opere

Erogazione adjusted attrezzature biomediche

Erogazione adjusted Varianti

Erogazione adjusted spese tecniche Varianti

Tabella C. Prospetto di calcolo del Tasso Interno di Rendimento del progetto

	01/07/2020	01/01/2021	01/07/2021	01/01/2022	01/07/2022	01/01/2023	01/07/2023	01/01/2024	01/07/2024	01/01/2025	01/07/2025
	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025
	2020	2021	2021	2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025
TIR di Progetto - Project IRR											
Flag IRR	x	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Cash Flow Operativi pre-piano e inclusi in spalla	€	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	0	-	-	-	-	-	-	-	6.420.103	6.389.065	6.425.478
Imposte / Corporate tax	€	-	-	-	-	-	-	-	(170.209)	-	(673.961)
Risconto del contributo / Deferred grant	€	-	-	-	-	-	-	-	(2.351.434)	(2.351.434)	(2.351.434)
Variatione risonanti attivi / Change in prepaid expenses	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variatione CCN / Change in Working Capital	€	-	279.729	(225.299)	490	-	549	0	982	(1.103.995)	(405)
Variatione IVA / Change in VAT	€	-	(709.263)	(30.100)	679.387	(271)	(299)	(304)	(704)	(849.835)	(631.953)
Variatione IVA Investimenti / Change in investments VAT	€	-	(561.237)	(1.680.116)	(4.717.334)	(3.291.388)	(2.910.387)	(2.435.026)	4.165.325	3.291.388	3.471.624
Variatione crediti/debiti tributari / Change in credits/liabilities tax	€	-	-	-	-	-	-	-	-	170.209	(238.293)
Variatione fondi / Change in provisions	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in opere e impianti / Works and installations investments	€	-	(1.897.631)	(15.158.768)	(29.599.207)	(29.042.644)	(18.352.769)	(10.196.569)	(2.032.191)	-	-
Investimenti in attrezzature biomediche / Biomedical equipment investments	€	-	-	-	-	-	(4.466.325)	(6.677.038)	(744.388)	-	-
Investimenti in arredi per avvio servizio / Furniture for starting service investments	€	-	-	-	-	-	(910.863)	(1.973.536)	(151.810)	-	-
Investimenti in Varianti / Variants investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzione straordinaria / innovi / Extraordinary maintenance	€	-	(653.448)	(1.121.023)	(16.216.441)	(2.933.827)	(2.947.765)	(2.866.656)	(1.234.524)	-	-
Costi amministrativi e costi due diligence capitalizzati / Administrative and capitalised due diligence costs	€	-	(3.223.921)	(136.819)	(135.800)	(138.050)	(137.158)	(138.431)	(140.358)	-	-
Erogazione Adj. contributo spese tecniche / Disbursement technical expenses grant	€	-	1.707.868	318.494	615.756	336.891	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. opere / Disbursement works grant	€	-	-	13.286.147	25.985.281	22.034.178	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. attrezzature biomediche / Disbursement facilities	€	-	-	-	-	4.019.693	7.908.040	-	-	-	-
Erogazione Adj. varianti / Disbursement variants	€	-	-	974.637	14.230.531	1.490.482	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. spese tecniche varianti / Disbursement variants	€	-	529.953	34.284	358.959	-	-	-	-	-	-
FREE CASH FLOW PER TIR DI PROGETTO	€	(1)	(4.527.949)	(3.738.564)	(8.798.369)	(11.544.629)	(25.705.323)	(19.380.521)	(137.668)	5.406.227	6.638.604
Rolling XIRR	%	8,64%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rolling IRR sem	%	4,23%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TIR di Progetto - Project IRR (formula XIRR)	%	8,64%									
TIR di Progetto - Project IRR (formula IRR)	%	8,64%									
TIR Target		8,64%									

	01/01/2026	01/07/2026	01/01/2027	01/07/2027	01/01/2028	01/07/2028	01/01/2029	01/07/2029	01/01/2030	01/07/2030	
	30/06/2026	31/12/2026	30/06/2027	31/12/2027	30/06/2028	31/12/2028	30/06/2029	31/12/2029	30/06/2030	31/12/2030	
	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	
TIR di Progetto - Project IRR											
Flag IRR	x	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Cash Flow Operativi pre-piano e inclusi in spalla	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EBITDA	0	6.381.602	6.417.600	6.370.957	6.394.354	6.355.619	6.366.435	6.324.640	6.360.549	6.347.256	
Imposte / Corporate tax	€	-	(672.454)	-	(699.096)	-	(722.582)	-	(748.345)	-	
Risconto del contributo / Deferred grant	€	(2.351.434)	(2.351.434)	(2.351.434)	(2.351.434)	(2.351.434)	(2.351.434)	(2.351.434)	(2.351.434)	(2.351.434)	
Variatione risonanti attivi / Change in prepaid expenses	€	3.551	11.560	4.982	16.489	9.279	12.724	5.472	11.177	9.936	
Variatione CCN / Change in Working Capital	€	70.505	203.278	(38.777)	(34.617)	(87.258)	(41.050)	(34.724)	(44.746)	(31.612)	
Variatione IVA / Change in VAT	€	552.009	-	-	-	-	-	-	-	-	
Variatione IVA Investimenti / Change in investments VAT	€	(633.336)	328.078	(367.475)	295.623	(306.280)	303.124	(312.519)	314.796	(325.102)	
Variatione crediti/debiti tributari / Change in credits/liabilities tax	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Variatione fondi / Change in provisions	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Investimenti in opere e impianti / Works and installations investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Investimenti in attrezzature biomediche / Biomedical equipment investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Investimenti in arredi per avvio servizio / Furniture for starting service investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Investimenti in Varianti / Variants investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Manutenzione straordinaria / innovi / Extraordinary maintenance	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Costi amministrativi e costi due diligence capitalizzati / Administrative and capitalised due diligence costs	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Erogazione Adj. contributo spese tecniche / Disbursement technical expenses grant	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Erogazione Adj. opere / Disbursement works grant	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Erogazione Adj. attrezzature biomediche / Disbursement facilities	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Erogazione Adj. varianti / Disbursement variants	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Erogazione Adj. spese tecniche varianti / Disbursement variants	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
FREE CASH FLOW PER TIR DI PROGETTO	€	4.022.899	3.936.628	3.617.254	3.621.319	3.619.926	3.567.217	3.631.436	3.541.997	3.606.383	
Rolling XIRR	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Rolling IRR sem	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TIR di Progetto - Project IRR (formula XIRR)	%	8,64%									
TIR di Progetto - Project IRR (formula IRR)	%	8,64%									
TIR Target		8,64%									

01/01/2031	01/07/2031	01/01/2032	01/07/2032	01/01/2033	01/07/2033	01/01/2034	01/07/2034	01/01/2035	01/07/2035
30/06/2031	31/12/2031	30/06/2032	31/12/2032	30/06/2033	31/12/2033	30/06/2034	31/12/2034	30/06/2035	31/12/2035
2031	2031	2032	2032	2033	2033	2034	2034	2035	2035

TIR di Progetto - Project IRR

Flag IRR	x	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Cash Flow Operativi pre-piano e inclusi in spalla	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	0	6.288.203	6.318.294	6.267.738	5.327.528	5.289.246	5.342.160	5.344.053	5.418.457	5.420.389
Imposte / Corporate tax	€	-	(802.054)	-	(826.382)	-	(858.436)	-	(980.880)	-
Risconto del contributo / Deferred grant	€	(2.351.434)	(2.351.434)	(2.351.434)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)
Variazione risonci attivi / Change in prepaid expenses	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione CCN / Change in Working Capital	€	11.558	13.220	15.328	46.840	13.579	(4.852)	(12.300)	(4.952)	(12.551)
Variazione IVA / Change in VAT	€	(30.802)	(47.588)	(43.135)	81.688	84.858	(40.432)	(23.063)	(23.390)	(23.537)
Variazione IVA Investimenti / Change in investments VAT	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione crediti/debiti tributari / Change in credits/liabilities tax	€	(338.506)	336.261	(346.553)	345.159	(354.894)	362.601	(375.419)	465.818	(514.795)
Variazione fondi / Change in provisions	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in opere e impianti / Works and installations investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in attrezzature biomediche / Biomedical equipment investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in arredi per avvio servizio / Furniture for starting service investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in Varianti / Variants investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzione straordinaria / rinnovi / Extraordinary maintenance	€	-	-	-	-	-	-	-	(569.289)	(569.289)
Costi amministrativi e costi due diligence capitalizzati / Administrative and capitalised due diligence costs	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. contributo spese tecniche / Disbursement technical expenses grant	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. opere / Disbursement works grant	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. attrezzature biomediche / Disbursement facilities	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. varianti / Disbursement variants	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. spese tecniche varianti / Disbursement variants	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FREE CASH FLOW PER TIR DI PROGETTO	€	3.579.019	3.466.699	3.541.944	3.368.873	3.406.839	3.195.091	3.327.320	3.269.103	2.694.266
Rolling XIRR	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rolling IRR sem	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

TIR di Progetto - Project IRR (formula XIRR)	%	8,64%
TIR di Progetto - Project IRR (formula IRR)	%	8,64%

TIR Target 8,64%

01/01/2036	01/07/2036	01/01/2037	01/07/2037	01/01/2038	01/07/2038	01/01/2039	01/07/2039	01/01/2040	01/07/2040
30/06/2036	31/12/2036	30/06/2037	31/12/2037	30/06/2038	31/12/2038	30/06/2039	31/12/2039	30/06/2040	31/12/2040
2036	2036	2037	2037	2038	2038	2039	2039	2040	2040

TIR di Progetto - Project IRR

Flag IRR	x	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Cash Flow Operativi pre-piano e inclusi in spalla	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	0	5.511.268	5.562.778	5.577.774	5.656.833	5.658.887	5.739.562	5.741.659	5.823.983	5.840.200
Imposte / Corporate tax	€	-	(1.149.005)	-	(1.235.600)	-	(1.322.315)	-	(1.412.706)	-
Risconto del contributo / Deferred grant	€	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)
Variazione risonci attivi / Change in prepaid expenses	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione CCN / Change in Working Capital	€	(11.235)	(3.419)	(16.376)	(5.263)	(13.333)	(5.370)	(13.604)	(5.481)	(12.178)
Variazione IVA / Change in VAT	€	(25.890)	(22.491)	(22.843)	(26.732)	(25.017)	(25.372)	(25.531)	(25.893)	(28.166)
Variazione IVA Investimenti / Change in investments VAT	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione crediti/debiti tributari / Change in credits/liabilities tax	€	(563.023)	487.332	(505.819)	546.197	(580.835)	580.955	(615.641)	619.318	(655.474)
Variazione fondi / Change in provisions	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in opere e impianti / Works and installations investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in attrezzature biomediche / Biomedical equipment investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in arredi per avvio servizio / Furniture for starting service investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in Varianti / Variants investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzione straordinaria / rinnovi / Extraordinary maintenance	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi amministrativi e costi due diligence capitalizzati / Administrative and capitalised due diligence costs	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. contributo spese tecniche / Disbursement technical expenses grant	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. opere / Disbursement works grant	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. attrezzature biomediche / Disbursement facilities	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. varianti / Disbursement variants	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. spese tecniche varianti / Disbursement variants	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FREE CASH FLOW PER TIR DI PROGETTO	€	3.305.170	3.269.245	3.426.984	3.329.486	3.433.752	3.361.510	3.480.932	3.393.270	3.538.431
Rolling XIRR	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rolling IRR sem	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

TIR di Progetto - Project IRR (formula XIRR)	%	8,64%
TIR di Progetto - Project IRR (formula IRR)	%	8,64%

TIR Target 8,64%

01/01/2041	01/07/2041	01/01/2042	01/07/2042	01/01/2043	01/07/2043	01/01/2044	01/07/2044	01/01/2045	01/07/2045
30/06/2041	31/12/2041	30/06/2042	31/12/2042	30/06/2043	31/12/2043	30/06/2044	31/12/2044	30/06/2045	31/12/2045
2041	2041	2042	2042	2043	2043	2044	2044	2045	2045

TIR di Progetto - Project IRR

		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Flag IRR	x									
Cash Flow Operativi pre-piano e inclusi in spalla	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	0	5.912.313	5.998.036	6.000.265	6.087.739	6.090.015	6.179.277	6.196.864	6.257.422	6.275.057
Imposte / Corporate tax	€	-	(1.600.642)	-	(1.625.031)	-	(1.677.415)	-	(1.731.771)	-
Risconto del contributo / Deferred grant	€	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)
Variazione risconti attivi / Change in prepaid expenses	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione CCN / Change in Working Capital	€	(17.752)	(5.708)	(14.452)	(5.825)	(14.746)	(5.944)	(13.201)	(4.022)	(19.243)
Variazione IVA / Change in VAT	€	(24.480)	(29.079)	(27.137)	(27.522)	(27.694)	(28.087)	(30.635)	(26.293)	(26.472)
Variazione IVA Investimenti / Change in investments VAT	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione crediti/debiti tributari / Change in credits/liabilities tax	€	(718.717)	687.175	(718.454)	664.646	(674.402)	702.396	(723.349)	725.322	(747.065)
Variazione fondi / Change in provisions	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in opere e impianti / Works and installations investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in attrezzature biomediche / Biomedical equipment investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in arredi per avvio servizio / Furniture for starting service investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in Varianti / Variants investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzione straordinaria / rinnovii / Extraordinary maintenance	€	(569.289)	(569.289)	-	-	-	-	-	-	-
Costi amministrativi e costi due diligence capitalizzati / Administrative and capitalised due diligence costs	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. contributo spese tecniche / Disbursement technical expenses grant	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. opere / Disbursement works grant	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. attrezzature biomediche / Disbursement facilities	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. varianti / Disbursement variants	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. spese tecniche varianti / Disbursement variants	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FREE CASH FLOW PER TIR DI PROGETTO	€	2.976.124	2.874.542	3.634.271	3.488.657	3.767.222	3.564.277	3.823.728	3.614.709	3.876.327
Rolling XIRR	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rolling IRR sem	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

TIR di Progetto - Project IRR (formula XIRR)	%	8,64%
TIR di Progetto - Project IRR (formula IRR)	%	8,64%

TIR Target

01/01/2046	01/07/2046	01/01/2047	01/07/2047	01/01/2048	01/07/2048	01/01/2049	01/07/2049	01/01/2050	01/07/2050
30/06/2046	31/12/2046	30/06/2047	31/12/2047	30/06/2048	31/12/2048	30/06/2049	31/12/2049	30/06/2050	31/12/2050
2046	2046	2047	2047	2048	2048	2049	2049	2050	2050

TIR di Progetto - Project IRR

		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Flag IRR	x									
Cash Flow Operativi pre-piano e inclusi in spalla	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	0	6.370.424	6.465.272	6.467.742	6.564.528	6.583.999	6.649.263	6.668.386	3.748.327	-
Imposte / Corporate tax	€	-	(1.875.532)	-	(1.932.933)	-	(1.991.647)	-	(1.202.665)	-
Risconto del contributo / Deferred grant	€	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	(1.605.950)	-	-
Variazione risconti attivi / Change in prepaid expenses	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione CCN / Change in Working Capital	€	(15.666)	(6.317)	(15.985)	(6.447)	(14.310)	(4.362)	(20.859)	748.153	415.001
Variazione IVA / Change in VAT	€	(29.436)	(29.854)	(30.041)	(30.467)	(33.312)	(28.438)	(28.633)	671.531	1.723.293
Variazione IVA Investimenti / Change in investments VAT	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione crediti/debiti tributari / Change in credits/liabilities tax	€	(770.514)	803.124	(838.399)	807.614	(830.574)	831.887	(855.373)	7.677	788.982
Variazione fondi / Change in provisions	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in opere e impianti / Works and installations investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in attrezzature biomediche / Biomedical equipment investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in arredi per avvio servizio / Furniture for starting service investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in Varianti / Variants investments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzione straordinaria / rinnovii / Extraordinary maintenance	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi amministrativi e costi due diligence capitalizzati / Administrative and capitalised due diligence costs	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. contributo spese tecniche / Disbursement technical expenses grant	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. opere / Disbursement works grant	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. attrezzature biomediche / Disbursement facilities	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. varianti / Disbursement variants	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Adj. spese tecniche varianti / Disbursement variants	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FREE CASH FLOW PER TIR DI PROGETTO	€	3.948.859	3.750.743	3.977.367	3.796.345	4.099.453	3.850.752	4.157.570	2.367.073	2.927.276
Rolling XIRR	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rolling IRR sem	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

TIR di Progetto - Project IRR (formula XIRR)	%	8,64%
TIR di Progetto - Project IRR (formula IRR)	%	8,64%

TIR Target

6. Allegati PEF di Riequilibrio

Seguono in allegato i prospetti di:

- 6.1.** Prospetto Conto economico
- 6.2.** Prospetto Stato Patrimoniale
- 6.3.** Prospetto Rendiconto Finanziario
- 6.4.** Calcolo del WACC al 24.01.2021
- 6.5.** Relazione di raffronto sui Servizi tra PEF di contratto e PEF di riequilibrio

6.1 Prospetto Conto Economico (Tabella 1)

	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2021 31/12/2021	01/01/2022 31/12/2022	01/01/2023 31/12/2023	01/01/2024 31/12/2024	01/01/2025 31/12/2025	01/01/2026 31/12/2026	01/01/2027 31/12/2027	01/01/2028 31/12/2028	01/01/2029 31/12/2029	01/01/2030 31/12/2030
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
CONTO ECONOMICO - PROFIT & LOSS STATEMENT											
1.1	Corrispettivo servizi no-core / No-core services amount	€ -	-	-	4.274.115	8.676.059	8.853.919	9.035.423	9.220.649	9.409.673	9.602.571
1.2	Ricavi da attività commerciali / Commercial activities revenues	€ -	-	-	50.110	101.207	102.763	104.343	105.948	107.577	109.231
1.3	Ricavi da mensa esteri / External canteen revenues	€ -	-	-	5.618	11.403	11.637	11.876	12.119	12.368	12.621
1.4	Ricavi da parcheggio / Parking revenues	€ -	-	-	130.091	264.074	269.487	275.012	280.649	286.403	292.274
1.5	Corrispettivo di disponibilità delle opere / Availability works amount	€ -	-	-	3.510.990	7.126.985	7.273.089	7.422.187	7.574.342	7.729.616	7.888.073
1.6	Corrispettivo integrativo per la disponibilità delle attrezzature biomediche / Supplementary availability biomedical	€ -	-	-	670.186	1.367.849	1.395.890	1.424.506	1.453.708	1.483.509	1.513.921
1.7	Rasconti contributi pubblici / Deferred public grant	€ -	-	-	2.351.434	4.702.867	4.702.867	4.702.867	4.702.867	4.702.867	4.702.867
1	TOTALE RICAVI / TOTAL REVENUES	-	-	-	10.992.544	22.250.445	22.699.652	22.976.214	23.350.283	23.732.012	24.121.558
2.1	Costi servizi no-core / No-core services costs	€ -	-	-	(4.060.409)	(8.242.256)	(8.411.222)	(8.583.652)	(8.759.617)	(8.939.189)	(9.122.443)
2.2	Costi attività commerciali / Commercial activities costs	€ -	-	-	(2.421)	(4.915)	(5.016)	(5.119)	(5.224)	(5.331)	(5.440)
2.3	Costi da mensa esteri / External canteen costs	€ -	-	-	(2.421)	(4.915)	(5.016)	(5.119)	(5.224)	(5.331)	(5.440)
2.4	Costi gestione parcheggio / Parking management costs	€ -	-	-	(46.152)	(93.684)	(95.605)	(97.565)	(99.565)	(101.606)	(103.689)
2.5	Manutenzione attrezzature biomediche / Facilities maintenance	€ -	-	-	(257.831)	(551.842)	(616.579)	(698.253)	(787.594)	(868.752)	(944.503)
2.6	Manutenzione programmata / Planned maintenance	€ -	-	-	(61.304)	(250.245)	(383.062)	(521.219)	(664.881)	(814.213)	(969.388)
2.7	Società di Progetto (SPC) / costi amministrativi / Administrative costs	€ -	-	-	(141.500)	(288.045)	(293.950)	(299.976)	(306.125)	(312.401)	(318.805)
2	TOTALE COSTI OPERATIVI / TOTAL OPERATING COSTS	-	-	-	(4.572.440)	(9.435.902)	(9.816.450)	(10.210.903)	(10.628.229)	(11.046.823)	(11.469.708)
A	MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	-	-	-	6.420.103	12.814.543	12.799.202	12.765.311	12.722.054	12.685.189	12.651.850
3.1	Ammortamento finanziario / Financial depreciation & amortization	€ -	-	-	(3.831.741)	(7.663.481)	(7.663.481)	(7.663.481)	(7.663.481)	(7.663.481)	(7.663.481)
3.2	Ammortamento tecnico / Technical depreciation & amortization	€ -	-	-	(151.810)	(303.621)	(303.621)	(303.621)	(303.621)	(303.621)	(303.621)
3.6	Acc.to Fondo manutenzioni straordinarie / Accrual extraordinary maintenance provision	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	TOTALE AMMORTAMENTI ED ACCANTONAMENTI / TOTAL DEPRECIATION, AMORTIZATION AND ACCRUAL	-	-	-	(3.983.551)	(7.967.102)	(7.967.102)	(7.967.102)	(7.967.102)	(7.967.102)	(7.967.102)
B	REDDITO OPERATIVO (EBIT)	-	-	-	2.436.552	4.847.441	4.832.100	4.798.209	4.754.952	4.718.087	4.684.748
4.1	Proventi finanziari / Interests on available cash	€ -	-	-	251	4.740	11.654	21.276	26.630	27.349	27.484
4.2	Oneri finanziamento attrezzature / Junior loan facilities charges	€ -	-	-	(74.708)	(137.077)	(121.090)	(104.232)	(86.502)	(67.799)	(48.117)
4.3	Oneri finanziari Senior / Senior loan charges	€ -	-	-	(1.263.762)	(2.473.535)	(2.387.787)	(2.265.341)	(2.138.858)	(2.007.685)	(1.871.556)
4.4	Oneri finanziari IVA / VAT facility charges	€ -	-	-	(278.486)	(347.712)	(11.223)	-	-	-	-
4.5	Oneri finanziari Working Capital Facility / Working Capital Facilities charges	€ -	-	-	(39.795)	(15.614)	(3.102)	-	-	-	-
4.6	Oneri finanziari fidejussioni / guarantee fees	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI / TOTAL FINANCIAL INCOME AND CHARGES	-	-	-	(1.656.501)	(2.969.198)	(2.511.538)	(2.348.297)	(2.198.739)	(2.048.135)	(1.892.189)
C	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (EBT)	-	-	-	780.051	1.878.243	2.320.561	2.449.912	2.556.222	2.669.952	2.792.559
	IRES	€ -	-	-	(75.184)	(384.911)	(484.002)	(511.966)	(537.139)	(564.340)	(593.617)
	IRAP	€ -	-	-	(95.026)	(189.050)	(188.452)	(187.130)	(185.443)	(184.005)	(182.705)
D	UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO (NET PROFIT/LOSS)	-	-	-	609.842	1.304.282	1.648.107	1.750.816	1.833.640	1.921.606	2.016.237

		01/01/2031	01/01/2032	01/01/2033	01/01/2034	01/01/2035	01/01/2036	01/01/2037	01/01/2038	01/01/2039	01/01/2040
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
CONTO ECONOMICO - PROFIT & LOSS STATEMENT											
1.1	Controspettivo servizi no-core / No-core services amount	€ 9.799.424	10.000.312	10.205.318	10.414.527	10.628.025	10.845.900	11.068.241	11.295.139	11.526.690	11.762.987
1.2	Ricavi da attività commerciali / Commercial activities revenues	€ 110.910	112.815	114.347	116.105	117.890	119.702	121.543	123.412	125.309	127.236
1.3	Ricavi da mensa esterni / External canteen revenues	€ 12.880	13.144	13.413	13.688	13.969	14.255	14.548	14.846	15.150	15.461
1.4	Ricavi da parcheggio / Parking revenues	€ 298.266	304.390	310.620	316.887	323.186	330.117	336.885	343.791	350.838	358.031
1.5	Controspettivo di disponibilità delle opere / Availability works amount	€ 8.049.778	8.214.799	8.383.202	8.555.058	8.730.437	8.909.411	9.092.053	9.278.441	9.468.649	9.662.756
1.6	Controspettivo integrativo per la disponibilità delle attrezzature biomediche / Supplementary availability biomedical	€ 1.544.957	788.314	-	-	-	-	-	-	-	-
1.7	Risconti contributi pubblici / Deferred public grant	€ 4.702.867	3.957.384	3.211.901	3.211.901	3.211.901	3.211.901	3.211.901	3.211.901	3.211.901	3.211.901
1	TOTALE RICAVI / TOTAL REVENUES	24.519.082	23.390.948	22.238.801	22.628.267	23.025.707	23.431.286	23.845.170	24.267.529	24.698.537	25.138.371
		1,65%	(4,60%)	(4,93%)	1,75%	1,76%	1,76%	1,77%	1,77%	1,78%	1,78%
2.1	Costi servizi no-core / No-core services costs	€ (9.309.453)	(9.500.296)	(9.695.052)	(9.893.801)	(10.096.624)	(10.303.605)	(10.514.829)	(10.730.383)	(10.950.355)	(11.174.838)
2.2	Costi attività commerciali / Commercial activities costs	€ (5.552)	(5.665)	(5.782)	(5.900)	(6.021)	(6.145)	(6.270)	(6.399)	(6.530)	(6.664)
2.3	Costi da mensa esterni / External canteen costs	€ (5.552)	(5.665)	(5.782)	(5.900)	(6.021)	(6.145)	(6.270)	(6.399)	(6.530)	(6.664)
2.4	Costi gestione parcheggio / Parking management costs	€ (105.815)	(107.984)	(110.197)	(112.456)	(114.762)	(117.114)	(119.515)	(121.965)	(124.466)	(127.017)
2.5	Manutenzione attrezzature biomediche / Facilities maintenance	€ (1.030.290)	(546.081)	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	Manutenzione programmata / Planned maintenance	€ (1.130.584)	(1.297.981)	(1.471.786)	(1.501.937)	(1.532.727)	(1.564.148)	(1.596.213)	(1.628.935)	(1.662.328)	(1.696.406)
2.7	Società di Progetto (SPC) / costi amministrativi / Administrative costs	€ (325.341)	(332.010)	(338.816)	(345.762)	(352.850)	(360.083)	(367.465)	(374.998)	(382.686)	(390.531)
2	TOTALE COSTI OPERATIVI / TOTAL OPERATING COSTS	(11.912.585)	(11.795.683)	(11.627.395)	(11.865.757)	(12.100.005)	(12.357.239)	(12.610.563)	(12.869.079)	(13.132.895)	(13.402.120)
		3,88%	(0,88%)	(1,43%)	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%
A	MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	12.606.497	11.595.265	10.611.406	10.762.510	10.916.702	11.074.047	11.234.607	11.398.450	11.565.641	11.736.251
		(0,30%)	(8,02%)	(8,45%)	1,42%	1,43%	1,43%	1,43%	1,43%	1,43%	1,43%
3.1	Ammortamento finanziario / Financial depreciation & amortization	€ (7.663.481)	(6.705.027)	(5.746.572)	(5.746.572)	(5.746.572)	(5.746.572)	(5.746.572)	(5.746.572)	(5.746.572)	(5.746.572)
3.2	Ammortamento tecnico / Technical depreciation & amortization	€ (303.621)	(303.621)	(303.621)	(151.810)	-	(113.858)	(113.858)	(113.858)	(113.858)	(113.858)
3.6	Acc.to Fondo manutenzioni straordinarie / Accrual extraordinary maintenance provision	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	TOTALE AMMORTAMENTI ED ACCANTONAMENTI / TOTAL DEPRECIATION, AMORTIZATION AND ACCRUAL	(7.967.102)	(7.008.648)	(6.050.193)	(5.898.382)	(5.746.572)	(5.860.430)	(5.860.430)	(5.860.430)	(5.860.430)	(5.860.430)
B	REDDITO OPERATIVO (EBIT)	4.639.395	4.586.618	4.561.213	4.864.128	5.170.131	5.213.617	5.374.177	5.538.020	5.705.212	5.875.821
4.1	Proventi finanziari / Interests on available cash	€ 26.769	23.806	20.861	17.344	14.646	10.607	4.900	2.259	2.279	5.420
4.2	Oneri finanziamento attrezzature / Junior loan facilities charges	€ (27.367)	(5.569)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
4.3	Oneri finanziari Senior / Senior loan charges	€ (1.730.932)	(1.586.499)	(1.425.736)	(1.262.170)	(1.100.737)	(952.188)	(763.343)	(561.268)	(347.493)	(89.621)
4.4	Oneri finanziari IVA / VAT facility charges	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.5	Oneri finanziari Working Capital Facility / Working Capital Facilities charges	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6	Oneri finanziari fidejussioni / guarantee fees	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI / TOTAL FINANCIAL INCOME AND CHARGES	(1.731.550)	(1.568.262)	(1.404.877)	(1.244.826)	(1.096.091)	(941.580)	(758.443)	(559.010)	(345.214)	(84.401)
C	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (EBT)	2.907.845	3.018.356	3.156.337	3.619.301	4.084.040	4.272.037	4.615.734	4.979.010	5.359.998	5.791.420
	IRES	€ (621.118)	(647.513)	(680.549)	(791.179)	(901.153)	(945.674)	(1.026.007)	(1.106.332)	(1.190.203)	(1.293.288)
	IRAP	€ (180.936)	(178.878)	(177.887)	(189.701)	(201.635)	(203.331)	(209.593)	(215.983)	(222.503)	(229.157)
D	UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO (NET PROFIT/LOSS)	2.105.790	2.191.964	2.297.900	2.638.422	2.981.252	3.123.032	3.380.134	3.656.696	3.947.291	4.268.975

		01/01/2041	01/01/2042	01/01/2043	01/01/2044	01/01/2045	01/01/2046	01/01/2047	01/01/2048	01/01/2049	01/01/2050
		2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
CONTO ECONOMICO - PROFIT & LOSS STATEMENT											
1.1	Controspettivo servizi no-core / No-core services amount	€ 12.004.128	12.250.213	12.501.342	12.757.620	13.019.151	13.286.043	13.558.407	13.836.355	10.522.301	-
1.2	Ricavi da attività commerciali / Commercial activities revenues	€ 129.192	131.178	133.195	135.243	137.322	139.434	141.577	143.754	103.773	-
1.3	Ricavi da mensa esterni / External canteen revenues	€ 15.778	16.101	16.431	16.768	17.112	17.463	17.820	18.186	13.830	-
1.4	Ricavi da parcheggio / Parking revenues	€ 365.370	372.860	380.504	388.304	396.265	404.388	412.678	421.138	320.268	-
1.5	Controspettivo di disponibilità delle opere / Availability works amount	€ 9.860.842	10.062.990	10.269.281	10.479.801	10.694.637	10.913.877	11.137.612	11.365.933	8.643.589	-
1.6	Controspettivo integrativo per la disponibilità delle attrezzature biomediche / Supplementary availability biomedical	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.7	Risconti contributi pubblici / Deferred public grant	€ 3.211.901	3.211.901	3.211.901	3.211.901	3.211.901	3.211.901	3.211.901	3.211.901	3.211.901	-
1	TOTALE RICAVI / TOTAL REVENUES	25.587.211	26.045.243	26.512.654	26.989.637	27.476.387	27.973.106	28.479.996	28.997.266	22.820.663	-
		1,79%	1,79%	1,79%	1,80%	1,80%	1,81%	1,81%	1,82%	(21,30%)	(100,00%)
2.1	Costi servizi no-core / No-core services costs	€ (11.403.922)	(11.637.702)	(11.876.275)	(12.119.739)	(12.368.193)	(12.621.741)	(12.880.487)	(13.144.537)	(9.996.186)	-
2.2	Costi attività commerciali / Commercial activities costs	€ (6.801)	(6.940)	(7.082)	(7.228)	(7.376)	(7.527)	(7.681)	(7.839)	(5.961)	-
2.3	Costi da mensa esterni / External canteen costs	€ (6.801)	(6.940)	(7.082)	(7.228)	(7.376)	(7.527)	(7.681)	(7.839)	(5.961)	-
2.4	Costi gestione parcheggio / Parking management costs	€ (129.621)	(132.278)	(134.990)	(137.757)	(140.581)	(143.463)	(146.404)	(149.405)	(113.620)	-
2.5	Manutenzione attrezzature biomediche / Facilities maintenance	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	Manutenzione programmata / Planned maintenance	€ (1.731.182)	(1.766.671)	(1.802.888)	(1.839.847)	(1.877.564)	(1.916.054)	(1.955.333)	(1.995.418)	(1.932.881)	-
2.7	Società di Progetto (SPC) / costi amministrativi / Administrative costs	€ (398.537)	(406.707)	(415.044)	(423.553)	(432.235)	(441.096)	(450.139)	(459.366)	(349.340)	-
2	TOTALE COSTI OPERATIVI / TOTAL OPERATING COSTS	(13.676.863)	(13.957.239)	(14.243.362)	(14.535.351)	(14.833.326)	(15.137.409)	(15.447.726)	(15.764.404)	(12.403.950)	-
		2,05%	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%	(21,29%)	(100,00%)
A	MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	11.910.348	12.088.004	12.269.292	12.454.286	12.643.062	12.835.697	13.032.270	13.232.862	10.416.713	-
		1,48%	1,49%	1,50%	1,51%	1,52%	1,53%	1,54%	1,54%	(21,28%)	(100,00%)
3.1	Ammortamento finanziario / Financial depreciation & amortization	€ (5.746.572)	(5.746.572)	(5.746.572)	(5.746.572)	(5.746.572)	(5.746.572)	(5.746.572)	(5.746.572)	(5.746.572)	(1)
3.2	Ammortamento tecnico / Technical depreciation & amortization	€ (113.858)	(227.716)	(227.716)	(227.716)	(227.716)	(227.716)	(227.716)	(227.716)	(113.858)	(113.858)
3.6	Acc.to Fondo manutenzioni straordinarie / Accrual extraordinary maintenance provision	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	TOTALE AMMORTAMENTI ED ACCANTONAMENTI / TOTAL DEPRECIATION, AMORTIZATION AND ACCRUAL	(5.860.430)	(5.974.288)	(5.974.288)	(5.974.288)	(5.974.288)	(5.860.430)	(5.860.430)	(5.860.430)	(5.860.430)	(227.717)
B	REDDITO OPERATIVO (EBIT)	6.049.918	6.113.717	6.295.004	6.479.998	6.668.774	6.975.267	7.171.840	7.372.432	4.556.283	(227.717)
4.1	Proventi finanziari / Interests on available cash	€ 8.614	10.494	19.016	33.092	47.047	61.013	74.677	88.063	76.397	-
4.2	Oneri finanziamento attrezzature / Junior loan facilities charges	€ (0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-
4.3	Oneri finanziari Senior / Senior loan charges	€ 0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
4.4	Oneri finanziari IVA / VAT facility charges	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.5	Oneri finanziari Working Capital Facility / Working Capital Facilities charges	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6	Oneri finanziari fidejussioni / guarantee fees	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI / TOTAL FINANCIAL INCOME AND CHARGES	8.614	10.494	19.016	33.092	47.047	61.013	74.677	88.063	76.397	-
C	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (EBT)	6.058.532	6.124.211	6.314.021	6.513.091	6.715.821	7.036.279	7.246.518	7.460.495	4.632.680	(227.717)
		€ (1.364.696)	(1.386.596)	(1.431.909)	(1.479.051)	(1.527.264)	(1.603.497)	(1.653.231)	(1.704.122)	(1.024.970)	-
		€ (235.947)	(238.435)	(245.505)	(252.720)	(260.082)	(272.035)	(279.702)	(287.525)	(177.695)	-
D	UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO (NET PROFIT/LOSS)	4.457.890	4.499.180	4.636.606	4.781.320	4.928.475	5.160.747	5.313.585	5.468.848	3.430.016	(227.717)

6.2 Prospetto Stato Patrimoniale (Tabella 2)

	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027	01/01/2028	01/01/2029	01/01/2030
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
STATO PATRIMONIALE / BALANCE SHEET											
IMMOBILIZZAZIONI / FIXED ASSETS	1	26.559.137	114.892.402	174.490.885	169.064.292	153.510.423	144.991.312	137.024.209	129.057.107	121.090.005	113.122.903
Immobilizzazioni immateriali / Intangible assets	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opere e spese tecniche (reversibili) / Works and technical expenses (reversibles)	€	1	22.258.415	83.145.643	114.224.340	115.596.344	110.972.490	106.348.636	101.724.783	97.100.929	92.477.075
Attrezzature tecniche (reversibili) / Technical equipment (reversibles)	€	-	98.958	198.663	14.485.817	14.378.821	12.459.912	10.543.002	8.626.093	6.709.183	4.792.274
Arredi per avvio servizio / Furniture for starting service	€	-	-	-	2.884.399	2.884.399	2.580.778	2.277.157	1.973.536	1.669.915	1.366.294
Varianti / Variants	€	-	1.960.410	21.298.021	27.300.840	28.067.952	26.945.234	25.822.516	24.699.798	23.577.080	22.454.362
Manutenzioni straordinarie / Extraordinary maintenance	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilizzazioni in corso / Assets under construction	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti IVA investimenti / Investment/VAT receivable	€	-	2.241.353	10.250.076	15.595.489	8.138.776	552.009	-	-	-	-
ATTIVO CIRCOLANTE / CURRENT ASSETS	-	1.692.103	1.555.859	1.697.297	6.438.524	8.757.405	10.379.765	12.412.749	12.802.455	13.006.329	13.097.045
Crediti / Receivables	€	-	739.363	60.247	60.849	3.750.068	4.385.060	4.170.706	4.305.746	4.488.181	4.638.567
Verso clienti / Trade receivables	€	-	-	-	-	2.838.680	2.904.074	2.963.504	3.024.150	3.078.277	3.149.193
Verso erario per imposte / Tax credit	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti ritenuta d'acconto / Withholding tax credit	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verso erario per IVA / VAT credit	€	-	739.363	60.247	60.849	911.388	1.480.986	1.207.202	1.281.596	1.409.904	1.489.374
Disponibilità liquide / Cash	€	-	952.740	1.495.612	1.636.448	2.688.456	4.372.345	6.209.059	8.107.003	8.314.274	8.367.782
Depositi bancari / Bank deposits	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo MRA / MRA Fund	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DSRA	€	-	852.740	1.395.612	1.536.448	2.009.893	2.349.952	2.430.839	2.411.785	2.406.713	2.386.267
Grant Reserve Account	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cassa / Cash	€	-	100.000	100.000	100.000	678.563	2.022.393	3.778.220	5.695.218	5.907.561	5.981.495
RATELE RISCONTI ATTIVI / ACCRUED INCOME AND PREPAYMENTS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE ATTIVO / TOTAL ASSETS	1	28.251.240	116.448.261	176.188.183	175.502.816	162.267.828	155.371.077	149.436.958	141.859.562	134.096.333	126.219.947
PATRIMONIO NETTO / EQUITY	1	2.383.898	6.328.409	16.762.189	18.761.813	20.065.895	21.714.002	23.464.818	23.615.765	23.703.732	23.798.382
Capitale sociale / Share capital	€	1	2.383.898	6.328.409	16.762.189	18.151.771	18.151.771	18.151.771	18.151.771	18.151.771	18.151.771
Riserva legale / Legal reserve	€	-	-	-	-	-	1.497.691	3.046.554	3.630.354	3.630.354	3.630.354
Altre riserve / Other reserve	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utili/perdite a nuovo / Retained earnings (accumulated losses)	€	-	-	-	-	-	-	-	1.135.997	1.261.150	1.307.063
Utili/perdite esercizio / Profit/(loss)	€	-	-	-	-	609.842	416.432	515.677	546.695	572.489	614.544
FONDI / PROVISIONS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo spese manutenzione / Maintenance provision	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo TRR / Employee's severance indemnities provision	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DEBITI / LIABILITIES	1	9.016.040	28.216.381	65.594.790	65.261.433	55.425.030	51.983.039	48.600.972	45.575.496	42.427.169	39.159.020
Debiti a medio e lungo termine / Medium and long term liabilities	€	-	8.961.619	28.161.461	65.539.321	63.300.087	53.153.695	49.542.421	46.550.088	43.451.638	40.213.469
Finanziamento soci / Shareholder loan	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi passivi su finanziamento soci / Interest expense on shareholder loan	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Medio Termine Attrezzature / Junior Loan	€	-	-	-	2.109.058	2.685.204	2.384.552	2.067.903	1.734.406	1.383.169	1.013.240
Finanziamento Lungo Termine Opere / Senior Loan	€	-	6.696.127	18.021.712	48.006.324	51.457.888	49.849.136	47.474.519	44.815.682	42.068.469	39.200.229
Linea di credito IVA / VAT Facility	€	-	2.265.491	10.139.749	15.423.938	8.053.000	552.009	-	-	-	-
Working Capital Facility	€	-	-	-	-	1.103.995	367.399	-	-	-	-
Altri debiti / Other liabilities	€	1	54.430	54.920	55.469	1.991.346	2.271.335	2.040.618	2.050.884	2.123.858	2.213.700
Verso fornitori / Trade payables	€	1	54.430	54.920	55.469	1.791.137	1.867.584	1.942.125	2.024.242	2.100.372	2.187.936
Debiti tributari / Tax liabilities	€	-	-	-	-	170.209	403.752	98.493	26.642	23.486	25.764
IVA a debito / VAT payable	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti (investimenti) / Other liabilities (investments)	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RATELE RISCONTI PASSIVI - ACCRUED CHARGES AND DEFERRED INCOME	-	-	16.851.383	81.903.471	93.831.204	91.479.770	86.776.903	82.074.035	77.371.168	72.665.300	67.965.433
TOTALE PASSIVO / TOTAL LIABILITIES	1	28.251.240	116.448.261	176.188.183	175.502.816	162.267.828	155.371.077	149.436.958	141.859.562	134.096.333	126.219.947

	01/01/2031	01/01/2032	01/01/2033	01/01/2034	01/01/2035	01/01/2036	01/01/2037	01/01/2038	01/01/2039	01/01/2040
	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040
	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
STATO PATRIMONIALE / BALANCE SHEET										
IMMOBILIZZAZIONI / FIXED ASSETS	105.155.800	98.147.153	92.096.960	86.198.578	81.590.585	75.730.155	69.869.725	64.009.296	58.148.866	52.288.436
Immobilizzazioni immateriali / Intangible assets	€									
Opere e spese tecniche (reversibili) / Works and technical expenses (reversibles)	€ 83.229.368	78.605.514	73.981.660	69.357.807	64.733.953	60.110.099	55.486.246	50.862.392	46.238.538	41.614.684
Attrezzature tecniche (reversibili) / Technical equipment (reversibles)	€ 958.455	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arredi per avvio servizio / Furniture for starting service	€ 759.052	455.431	151.810	0	0	0	0	0	0	0
Varianti / Variants	€ 20.208.925	19.086.207	17.963.489	16.840.771	15.718.053	14.595.335	13.472.617	12.349.899	11.227.181	10.104.463
Manutenzioni straordinarie / Extraordinary maintenance	€ -	-	-	-	1.136.579	1.024.721	910.863	797.005	683.147	569.289
Immobilizzazioni in corso / Assets under construction	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti IVA investimenti / Investment/VAT receivable	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ATTIVO CIRCOLANTE / CURRENT ASSETS	13.078.401	12.541.872	12.109.398	11.649.796	10.538.515	9.378.580	8.739.197	8.181.617	7.619.632	7.028.687
Crediti / Receivables	€ 4.922.096	4.675.859	4.702.876	4.813.646	4.926.687	5.032.920	5.159.770	5.279.908	5.402.508	5.517.726
Verso clienti / Trade receivables	€ 3.279.408	3.071.724	3.143.166	3.207.484	3.273.118	3.330.970	3.408.445	3.478.193	3.549.369	3.612.106
Verso erario per imposte / Tax credit	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti ritenuta d'acconto / Withholding tax credit	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verso erario per IVA / VAT credit	€ 1.642.689	1.604.135	1.559.709	1.606.162	1.653.570	1.701.951	1.751.326	1.801.715	1.853.139	1.905.620
Disponibilità liquide / Cash	€ 8.156.305	7.866.014	7.406.522	6.836.150	5.611.827	4.345.660	3.579.427	3.901.709	4.217.124	4.510.962
Depositi bancari / Bank deposits	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo MRA / MRA Fund	€ 284.645	569.289	853.934	1.138.579	-	-	284.645	569.289	853.934	1.138.579
DSRA	€ 2.418.883	2.413.509	2.411.870	1.967.968	2.403.719	2.471.146	2.485.513	2.514.751	1.284.510	-
Grant Reserve Account	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cassa / Cash	€ 5.452.777	4.882.815	4.140.719	3.729.603	3.208.109	1.874.514	809.269	817.669	2.078.679	3.372.383
RATEI E RISCONTI ATTIVI / ACCRUED INCOME AND PREPAYMENTS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE ATTIVO / TOTAL ASSETS	118.234.202	110.689.025	104.206.358	97.848.374	92.129.099	85.108.735	78.608.923	73.190.913	67.768.498	62.317.124
PATRIMONIO NETTO / EQUITY	23.887.916	23.974.089	24.080.025	24.420.547	24.763.377	24.905.157	25.762.481	27.977.465	30.455.691	30.660.299
Capitale sociale / Share capital	€ 18.151.771	18.151.771	18.151.771	18.151.771	18.151.771	18.151.771	18.151.771	18.151.771	18.151.771	18.151.771
Riserva legale / Legal reserve	€ 3.630.354	3.630.354	3.630.354	3.630.354	3.630.354	3.630.354	3.630.354	3.630.354	3.630.354	3.630.354
Altre riserve / Other reserve	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utili/perdite a nuovo / Retained earnings (accumulated losses)	€ 1.426.615	1.484.518	1.528.188	1.682.001	1.993.695	2.092.603	2.848.811	4.964.681	7.339.463	7.434.532
Utile/perdita esercizio / Profit/loss	€ 679.176	707.446	769.712	956.421	987.557	1.030.429	1.131.544	1.230.660	1.334.103	1.443.642
FONDI / PROVISIONS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo spese manutenzione / Maintenance provision	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo TFR / Employee's severance indemnities provision	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DEBITI / LIABILITIES	35.786.588	32.112.622	28.735.919	25.249.315	22.399.110	18.448.868	14.303.632	9.982.538	5.193.798	2.749.717
Debiti a medio e lungo termine / Medium and long term liabilities	€ 33.399.648	29.872.592	26.408.012	22.783.944	19.886.245	15.968.495	11.727.045	7.254.787	2.510.279	(0)
Finanziamento soci / Shareholder loan	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi passivi su finanziamento soci / Interests expense on shareholder loan	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Medio Termine Attrezzature / Junior Loan	€ 213.288	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento Lungo Termine Opere / Senior Loan	€ 33.186.360	29.872.592	26.408.012	22.783.944	19.886.245	15.968.495	11.727.045	7.254.787	2.510.279	(0)
Linea di credito IVA / VAT Facility	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Working Capital Facility	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti / Other liabilities	€ 2.386.940	2.240.030	2.327.907	2.465.371	2.512.866	2.480.373	2.576.586	2.627.751	2.683.519	2.749.717
Verso fornitori / Trade payables	€ 2.361.209	2.215.692	2.295.862	2.342.928	2.390.958	2.434.156	2.489.992	2.541.036	2.593.128	2.639.978
Debiti tributari / Tax liabilities	€ 25.731	24.337	32.045	122.443	121.908	46.217	86.595	86.715	90.392	109.739
IVA a debito / VAT payable	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti (investimenti) / Other liabilities (investments)	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RATEI E RISCONTI PASSIVI - ACCRUED CHARGES AND DEFERRED INCOME	38.559.698	54.602.314	51.390.413	48.178.512	44.966.612	41.754.711	38.542.810	35.330.909	32.119.008	28.907.107
TOTALE PASSIVO / TOTAL LIABILITIES	118.234.202	110.689.025	104.206.358	97.848.374	92.129.099	85.108.735	78.608.923	73.190.913	67.768.498	62.317.124

	01/01/2041	01/01/2042	01/01/2043	01/01/2044	01/01/2045	01/01/2046	01/01/2047	01/01/2048	01/01/2049	01/01/2050
	31/12/2041	31/12/2042	31/12/2043	31/12/2044	31/12/2045	31/12/2046	31/12/2047	31/12/2048	31/12/2049	31/12/2050
	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
STATO PATRIMONIALE / BALANCE SHEET										
IMMOBILIZZAZIONI / FIXED ASSETS	47.566.585	41.592.298	35.618.010	29.643.723	23.669.435	17.809.006	11.948.576	6.088.146	227.717	0
Immobilitazioni immateriali / Intangible assets	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opere e spese tecniche (reversibili) / Works and technical expenses (reversibles)	€	36.990.831	32.366.977	27.743.123	23.119.270	18.495.416	13.871.562	9.247.708	4.623.855	1
Attrezzature tecniche (reversibili) / Technical equipment (reversibles)	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arredi per avvio servizio / Furniture for starting service	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Varianti / Variants	€	8.981.745	7.859.027	6.736.308	5.613.990	4.490.872	3.368.154	2.245.436	1.122.718	0
Manutenzioni straordinarie / Extraordinary maintenance	€	1.594.010	1.366.294	1.138.579	910.863	683.147	569.289	455.431	341.574	227.716
Immobilitazioni in corso / Assets under construction	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti IVA investimenti / Investment/VAT receivable	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ATTIVO CIRCOLANTE / CURRENT ASSETS	9.199.385	9.952.598	12.936.902	15.896.787	18.873.226	21.846.680	24.678.534	27.538.748	26.719.004	0
Crediti / Receivables	€	5.655.301	5.785.597	5.918.565	6.043.528	6.192.735	6.334.050	6.478.262	6.613.793	4.661.856
Verso clienti / Trade receivables	€	3.696.122	3.771.760	3.848.946	3.916.982	4.008.092	4.090.117	4.173.821	4.247.601	2.149.581
Verso erario per imposte / Tax credit	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti ritenuta d'acconto / Withholding tax credit	€	-	-	-	-	-	-	-	788.982	-
Verso erario per IVA / VAT credit	€	1.959.178	2.013.837	2.069.619	2.126.546	2.184.643	2.243.933	2.304.441	2.366.191	1.723.293
Disponibilità liquide / Cash	€	3.544.084	4.167.001	7.018.336	9.853.260	12.680.491	15.512.630	18.200.272	20.924.956	22.057.148
Depositi bancari / Bank deposits	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo MRA / MRA Fund	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DSRA	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grant Reserve Account	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cassa / Cash	€	3.544.084	4.167.001	7.018.336	9.853.260	12.680.491	15.512.630	18.200.272	20.924.956	22.057.148
RATEI E RISCONTI ATTIVI / ACCRUED INCOME AND PREPAYMENTS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE ATTIVO / TOTAL ASSETS	56.765.970	51.544.896	48.554.912	45.540.510	42.542.661	39.655.686	36.627.110	33.626.895	26.946.721	0
PATRIMONIO NETTO / EQUITY	28.292.031	26.281.305	26.418.731	26.563.445	26.710.600	26.942.873	27.095.710	27.250.974	25.212.141	-
Capitale sociale / Share capital	€	18.151.771	18.151.771	18.151.771	18.151.771	18.151.771	18.151.771	18.151.771	18.151.771	-
Riserva legale / Legal reserve	€	3.630.354	3.630.354	3.630.354	3.630.354	3.630.354	3.630.354	3.630.354	3.630.354	-
Altre riserve / Other reserve	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utili/perdite a nuovo / Retained earnings (accumulated losses)	€	5.042.475	3.021.908	3.113.203	3.227.170	3.312.344	3.471.650	3.698.636	3.790.053	-
Utile(perdita) esercizio / Profit(loss)	€	1.467.430	1.477.271	1.523.403	1.554.150	1.616.131	1.689.097	1.737.595	1.770.212	(360.038)
FONDI / PROVISIONS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo spese manutenzione / Maintenance provision	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo TFR / Employee's severance indemnities provision	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DEBITI / LIABILITIES	2.778.733	2.780.286	2.864.776	2.917.561	2.994.458	3.077.111	3.107.598	3.164.020	1.734.580	0
Debiti a medio e lungo termine / Medium and long term liabilities	€	(0)	0	0						
Finanziamento soci / Shareholder loan	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi passivi su finanziamento soci / Interests expense on shareholder loan	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Medio Termine Attrezzature / Junior Loan	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento Lungo Termine Opere / Senior Loan	€	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Linea di credito IVA / VAT Facility	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Working Capital Facility	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti / Other liabilities	€	2.778.733	2.780.286	2.864.776	2.917.561	2.994.458	3.077.111	3.107.598	3.164.020	1.734.580
Verso fornitori / Trade payables	€	2.700.536	2.755.897	2.812.393	2.863.205	2.928.863	2.988.925	3.050.198	3.105.306	1.734.580
Debiti tributari / Tax liabilities	€	78.197	24.389	52.383	54.356	55.575	88.186	57.401	58.714	-
IVA a debito / VAT payable	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti (investimenti) / Other liabilities (investments)	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RATEI E RISCONTI PASSIVI - ACCRUED CHARGES AND DEFERRED INCOME	25.695.207	22.483.306	19.271.405	16.059.504	12.847.603	9.635.702	6.423.802	3.211.901	0	0
TOTALE PASSIVO / TOTAL LIABILITIES	56.765.970	51.544.896	48.554.912	45.540.510	42.542.661	39.655.686	36.627.110	33.626.895	26.946.721	0

6.3 Prospetto Rendiconto Finanziario (Tabella 3)

	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027	01/01/2028	01/01/2029	01/01/2030
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
RENDICONTO FINANZIARIO - CASH FLOW STATEMENT											
EBITDA	-	-	-	-	6.420.103	12.814.543	12.799.202	12.765.311	12.722.054	12.685.189	12.651.850
Imposte / Corporate tax	€	-	-	-	(170.209)	(573.961)	(672.454)	(699.096)	(722.582)	(748.345)	(776.323)
Risconto del contributo / Deferred grant	€	-	-	-	(2.351.434)	(4.702.867)	(4.702.867)	(4.702.867)	(4.702.867)	(4.702.867)	(4.702.867)
Variazione riscotti attivi / Change in prepaid expenses	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione CCN / Change in Working Capital	€	-	54.430	490	549	(1.103.013)	11.053	15.112	21.471	22.003	16.649
Variazione IVA / Change in VAT	€	-	(739.363)	679.116	(602)	(850.539)	(569.598)	273.784	(74.394)	(128.308)	(79.470)
Variazione IVA Investimenti / Change in investments VAT	€	-	(2.241.353)	(8.008.722)	(5.345.413)	7.456.713	7.586.766	552.009	-	-	-
Variazione crediti/debiti tributari / Change in credits/liabilities tax	€	-	-	-	170.209	233.542	(305.258)	(71.851)	(3.156)	2.278	2.214
Variazione fondi / Change in provisions	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti in opere e impianti / Works and installations investments	€	-	(17.056.399)	(58.641.851)	(26.549.338)	(2.032.191)	-	-	-	-	-
Investimenti in attrezzature biomediche / Biomedical equipment investments	€	-	-	-	(14.143.363)	(744.388)	-	-	-	-	-
Investimenti in arredi per avvio servizio / Furniture for starting service investments	€	-	-	-	(2.884.309)	(151.810)	-	-	-	-	-
Investimenti in Varianti / Variants investments	€	-	(1.174.470)	(19.150.268)	(5.814.422)	(1.234.524)	-	-	-	-	-
Manutenzione straordinaria / rinnovi / Extraordinary maintenance	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi amministrativi e costi due diligence capitalizzati / Administrative and capitalised due diligence costs	€	-	(3.360.740)	(273.850)	(276.588)	(140.358)	-	-	-	-	-
Accounti Contributi pubblici	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributo pubblico - Spese tecniche / Public grant - Technical expenses	€	-	2.026.362	952.647	-	-	-	-	-	-	-
Contributo pubblico - Opere / Public grant - Works	€	-	13.286.147	48.019.459	-	-	-	-	-	-	-
Contributo pubblico - Attrezzature / Public grant - Facilities	€	-	-	-	11.927.733	-	-	-	-	-	-
Contributo pubblico - Varianti / Public grant - Variants	€	-	974.637	15.721.012	-	-	-	-	-	-	-
Contributo pubblico - Spese tecniche Varianti / Public grant - Technical expenses Variants	€	-	564.237	358.969	-	-	-	-	-	-	-
Working Capital Facility	€	-	-	-	1.103.995	(735.997)	(367.998)	-	-	-	-
A FREE CASH FLOW FROM OPERATION	-	(8.266.513)	(20.342.998)	(45.085.844)	6.372.555	14.063.482	7.591.528	7.238.574	7.187.143	7.173.433	7.118.228
Traggio Finanziamento Opere Lungo Termine / Senior Loan Drawn	€	-	7.151.423	11.833.802	31.301.341	4.168.746	-	-	-	-	-
Rimborso quota capitale-Fin.to Opere / Principal amount repayment-Senior Loan	€	-	-	-	(736.009)	(1.838.802)	(2.592.638)	(2.869.969)	(2.950.636)	(3.063.024)	(3.148.619)
Interessi finanziari-Fin.to Opere / Financial interests-Senior Loan	€	-	(241.322)	(625.796)	(1.795.378)	(2.232.668)	(2.190.984)	(2.107.266)	(1.991.708)	(1.872.934)	(1.750.402)
Commitment fee	€	-	(971.388)	(783.840)	(213.312)	-	-	-	-	-	-
Imposta sostitutiva / Substitute tax	€	-	(136.138)	-	-	-	-	-	-	-	-
Upfront fee	€	-	(178.786)	(295.845)	(782.534)	(104.219)	-	-	-	-	-
Traggio Finanziamento Attrezzature Medio Termine / Junior Loan Drawn	€	-	-	-	2.215.630	744.388	-	-	-	-	-
Rimborso quota capitale-Attrezzature / Principal amount repayment-Junior Loan	€	-	-	-	(158.052)	(306.189)	(339.701)	(353.772)	(368.425)	(383.686)	(399.579)
Interessi finanziari-Attrezzature / Financial interests-Junior Loan	€	-	-	-	(54.874)	(121.361)	(111.540)	(98.028)	(83.957)	(69.314)	(54.042)
Commitment fee	€	-	-	-	(32.432)	-	-	-	-	-	-
Imposta sostitutiva / Substitute tax	€	-	-	-	(7.400)	-	-	-	-	-	-
Upfront fee	€	-	-	-	(55.991)	(18.610)	-	-	-	-	-
Traggio Finanziamento IVA / VAT Facility Drawn	€	-	2.241.353	8.008.722	5.345.413	-	-	-	-	-	-
Rimborso quota capitale-VAT Facility / Principal amount repayment-VAT Facility	€	-	-	-	(7.456.713)	(7.586.766)	(552.009)	-	-	-	-
Interessi finanziari-VAT Facility / Financial interests-VAT Facility	€	-	(57.738)	(363.334)	(989.907)	(553.559)	(261.937)	(11.223)	-	-	-
Commitment fee	€	-	(567.768)	(279.644)	(48.701)	-	-	-	-	-	-
Imposta sostitutiva / Substitute tax	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Upfront fee	€	-	(61.637)	(220.240)	(146.999)	-	-	-	-	-	-
Agency Fee	€	-	(62.500)	(62.500)	(62.500)	(62.500)	(62.500)	(62.500)	(62.500)	(62.500)	(62.500)
Interessi finanziari Working Capital Facility / Financial Interests-Working Capital Facility	€	-	-	-	(39.799)	(15.614)	(3.102)	-	-	-	-
Proventi finanziari / Financial income	€	-	-	-	251	4.740	11.654	21.276	26.630	27.349	27.484
Oneri fidejussioni e garanzie/ guarantee fees	€	-	(280.056)	(280.056)	(280.056)	(140.028)	-	-	-	-	-
B FREE CASH FLOW FOR RESERVE ACCOUNT	-	(1.431.067)	(3.401.729)	(10.292.944)	(337.574)	1.683.889	1.836.715	1.897.943	1.899.964	1.887.128	1.872.950
Variazione Debt Service Reserve Account / Change in DSGA	€	-	(852.740)	(542.871)	(140.836)	(473.446)	(340.059)	(80.887)	19.054	5.072	20.446
Variazione Maintenance Reserve Account / Change in NRA	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.855
Variazione Accounti Contributi / Change in prepaid grant	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C FREE CASH FLOW FOR EQUITY	-	(2.283.808)	(3.944.601)	(10.433.780)	(811.019)	1.343.830	1.755.828	1.916.997	1.895.038	1.907.574	1.899.805
Aumenti Capitale sociale / Share capital increase	€	-	2.383.808	3.944.601	10.433.780	1.389.582	-	-	-	-	-
Dividendi distribuiti / Dividends paid	€	-	-	-	-	-	-	0	(1.682.693)	(1.833.640)	(1.921.606)
Aumenti Altre Riserve / Other reserve increase	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ripagamento Altre Riserve / Other reserve repayment	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumenti Finanziamento Soci / Shareholder loan increase	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborsi finanziamento soci / Shareholder loans repayments	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari finanziamento soci / Financial charges Shareholder loan	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D NET CASH FLOW	-	100.000	(0)	0	578.563	1.343.830	1.755.828	1.916.997	212.343	73.934	(21.801)
Cassa EoP / Cash EoP	€	-	100.000	100.000	100.000	678.563	2.022.393	3.778.220	5.695.218	5.907.561	5.981.495
Net Cash flow	€	-	100.000	(0)	0	578.563	1.343.830	1.755.828	1.916.997	212.343	(21.801)
Cassa EoP / Cash EoP	€	-	100.000	100.000	100.000	678.563	2.022.393	3.778.220	5.695.218	5.907.561	5.981.495

	01/01/2031	01/01/2032	01/01/2033	01/01/2034	01/01/2035	01/01/2036	01/01/2037	01/01/2038	01/01/2039	01/01/2040
	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040
	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
RENDICONTO FINANZIARIO - CASH FLOW STATEMENT										
EBITDA	12.606.497	11.595.265	10.611.406	10.762.510	10.916.702	11.074.047	11.234.607	11.398.450	11.565.641	11.736.251
Imposte / Corporate tax	€ (802.054)	€ (826.392)	€ (858.436)	€ (980.880)	€ (1.102.788)	€ (1.149.095)	€ (1.235.600)	€ (1.322.315)	€ (1.412.706)	€ (1.522.445)
Risarcio del contributo / Deferred grant	€ (4.702.867)	€ (3.957.384)	€ (3.211.901)	€ (3.211.901)	€ (3.211.901)	€ (3.211.901)	€ (3.211.901)	€ (3.211.901)	€ (3.211.901)	€ (3.211.901)
Variazione risconti attivi / Change in prepaid expenses	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Variazione CCN / Change in Working Capital	€ 24.778	€ 62.168	€ 8.727	€ (17.252)	€ (17.604)	€ (14.654)	€ (21.639)	€ (18.703)	€ (19.085)	€ (15.886)
Variazione IVA / Change in VAT	€ (78.390)	€ 38.553	€ 44.426	€ (46.453)	€ (47.407)	€ (48.381)	€ (49.375)	€ (50.389)	€ (51.424)	€ (52.481)
Variazione IVA Investimenti / Change in investments VAT	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Variazione crediti/debiti tributari / Change in credits/liabilities tax	€ (2.246)	€ (1.394)	€ 7.707	€ 90.399	€ (535)	€ (75.691)	€ 40.378	€ 120	€ 3.677	€ 19.347
Variazione fondi / Change in provisions	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Investimenti in opere e impianti / Works and installations investments	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Investimenti in attrezzature biomediche / Biomedical equipment investments	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Investimenti in arredi per avvio servizio / Furniture for starting service investments	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Investimenti in Varianti / Variants investments	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Manutenzione straordinaria / rinnovi / Extraordinary maintenance	€ -	€ -	€ -	€ -	€ (1.138.579)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Costi amministrativi e costi due diligence capitalizzati / Administrative and capitalised due diligence costs	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Accounti Contributi pubblici	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Contributo pubblico - Spese tecniche / Public grant - Technical expenses	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Contributo pubblico - Opere / Public grant - Works	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Contributo pubblico - Attrezzature / Public grant - Facilities	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Contributo pubblico - Varianti / Public grant - Variants	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Contributo pubblico - Spese tecniche Varianti / Public grant - Technical expenses Variants	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Working Capital Facility	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
A FREE CASH FLOW FROM OPERATION	7.045.718	6.910.817	6.601.929	6.596.423	5.397.888	6.574.415	6.756.470	6.795.261	6.874.202	6.952.885
Traggo Finanziamento Opere Lungo termine / Senior Loan Drawn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rimborso quota capitale-Fin.to Opere / Principal amount repayment-Senior Loan	€ (3.224.905)	€ (3.476.719)	€ (3.613.369)	€ (3.757.739)	€ (3.015.890)	€ (4.021.525)	€ (4.324.956)	€ (4.532.935)	€ (4.779.887)	€ (2.517.690)
Interessi finanziari-Fin.to Opere / Financial interests-Senior Loan	€ (1.493.918)	€ (1.361.047)	€ (1.214.449)	€ (1.066.000)	€ (920.046)	€ (785.913)	€ (617.337)	€ (438.092)	€ (249.615)	€ (61.331)
Commitment fee	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Imposta sostitutiva / Substitute tax	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Upfront fee	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Traggo Finanziamento Attrezzature Medio Termine / Junior Loan Drawn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rimborso quota capitale-Attrezzature / Principal amount repayment-Junior Loan	€ (416.130)	€ (214.485)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Interessi finanziari-Attrezzature / Financial interests-Junior Loan	€ (21.598)	€ (4.373)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commitment fee	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Imposta sostitutiva / Substitute tax	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Upfront fee	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Traggo Finanziamento IVA / VAT Facility Drawn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rimborso quota capitale-VAT Facility / Principal amount repayment-VAT Facility	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Interessi finanziari-VAT Facility / Financial interests-VAT Facility	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commitment fee	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Imposta sostitutiva / Substitute tax	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Upfront fee	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Agency Fee	€ (62.500)	€ (62.500)	€ (62.500)	€ (62.500)	€ (62.500)	€ (62.500)	€ (62.500)	€ (62.500)	€ (62.500)	€ (31.079)
Interessi finanziari Working Capital Facility / Financial Interests-Working Capital Facility	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Proventi finanziari / Financial income	€ 28.769	€ 23.806	€ 20.861	€ 17.344	€ 14.646	€ 10.607	€ 4.900	€ 2.259	€ 2.279	€ 5.420
Oneri fidejussioni e garanzie / guarantee fees	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
B FREE CASH FLOW FOR RESERVE ACCOUNT	1.853.436	1.815.499	1.732.473	1.727.528	1.414.099	1.715.085	1.756.577	1.763.993	1.784.480	4.358.205
Variazione Debt Service Reserve Account / Change in DSRA	€ (59.471)	€ 4.974	€ 2.039	€ 443.902	€ (435.751)	€ (67.428)	€ (14.367)	€ (29.237)	€ 1.230.241	€ 1.284.510
Variazione Maintenance Reserve Account / Change in MRA	€ (284.645)	€ (284.645)	€ (284.645)	€ (284.645)	€ 1.138.579	€ -	€ (284.645)	€ (284.645)	€ (284.645)	€ (284.645)
Variazione Accounti Contributi / Change in prepaid grant	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
C FREE CASH FLOW FOR EQUITY	1.509.320	1.535.828	1.449.868	1.886.785	2.116.927	1.647.657	1.457.565	1.450.111	2.730.076	5.358.071
Aumenti Capitale sociale / Share capital increase	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dividendi distribuiti / Dividends paid	€ (2.016.237)	€ (2.105.790)	€ (2.191.964)	€ (2.297.900)	€ (2.638.422)	€ (2.981.252)	€ (2.522.810)	€ (1.441.711)	€ (1.469.066)	€ (4.064.367)
Aumenti Altre Riserve / Other reserve increase	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Ripagamento Altre Riserve / Other reserve repayment	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Aumenti Finanziamento Soci / Shareholder loan increase	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rimborsi finanziamento soci / Shareholder loans repayments	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Oneri finanziari finanziamento soci / Financial charges Shareholder loan	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
D NET CASH FLOW	(506.917)	(569.962)	(742.097)	(411.115)	(521.495)	(1.333.595)	(1.065.245)	8.400	1.261.010	1.293.704
Cassa BoP / Cash BoP	€ 5.959.694	€ 5.452.777	€ 4.882.815	€ 4.140.719	€ 3.729.603	€ 3.208.109	€ 1.874.514	€ 809.269	€ 817.669	€ 2.078.679
Net Cash flow	€ (506.917)	€ (569.962)	€ (742.097)	€ (411.115)	€ (521.495)	€ (1.333.595)	€ (1.065.245)	€ 8.400	€ 1.261.010	€ 1.293.704
Cassa EoP / Cash EoP	€ 5.452.777	€ 4.882.815	€ 4.140.719	€ 3.729.603	€ 3.208.109	€ 1.874.514	€ 809.269	€ 817.669	€ 2.078.679	€ 3.372.383

	01/01/2041	01/01/2042	01/01/2043	01/01/2044	01/01/2045	01/01/2046	01/01/2047	01/01/2048	01/01/2049	01/01/2050
	31/12/2041	31/12/2042	31/12/2043	31/12/2044	31/12/2045	31/12/2046	31/12/2047	31/12/2048	31/12/2049	31/12/2050
	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
RENDICONTO FINANZIARIO - CASH FLOW STATEMENT										
EBITDA	11.910.348	12.088.004	12.269.292	12.454.286	12.643.062	12.835.697	13.032.270	13.232.862	10.416.713	-
Imposte / Corporate tax	€ (1.600.642)	€ (1.625.031)	€ (1.677.415)	€ (1.731.771)	€ (1.787.346)	€ (1.875.532)	€ (1.932.833)	€ (1.991.647)	€ (1.202.665)	-
Risparmio del contributo / Deferred grant	€ (3.211.901)	€ (3.211.901)	€ (3.211.901)	€ (3.211.901)	€ (3.211.901)	€ (3.211.901)	€ (3.211.901)	€ (3.211.901)	€ (3.211.901)	-
Variazione risconti attivi / Change in prepaid expenses	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Variazione CCN / Change in Working Capital	€ (23.459)	€ (20.277)	€ (20.690)	€ (17.223)	€ (25.433)	€ (21.983)	€ (22.431)	€ (18.672)	€ 727.294	€ 415.001
Variazione IVA / Change in VAT	€ (53.559)	€ (54.659)	€ (55.782)	€ (56.927)	€ (58.097)	€ (59.290)	€ (60.508)	€ (61.751)	€ 642.898	€ 1.723.293
Variazione IVA Investimenti / Change in investments VAT	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Variazione crediti/debiti tributari / Change in credits/liabilities tax	€ (31.542)	€ (53.808)	€ 27.994	€ 1.973	€ 1.219	€ 32.611	€ (30.785)	€ 1.313	€ (847.696)	€ 788.982
Variazione fondi / Change in provisions	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Investimenti in opere e impianti / Works and installations investments	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Investimenti in attrezzature biomediche / Biomedical equipment investments	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Investimenti in arredi per avvio servizio / Furniture for starting service investments	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Investimenti in Varianti / Variants investments	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Manutenzione straordinaria / rinnovi / Extraordinary maintenance	€ (1.138.579)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Costi amministrativi e costi due diligence capitalizzati / Administrative and capitalised due diligence costs	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Accounti Contributi pubblici	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Contributo pubblico - Spese tecniche / Public grant - Technical expenses	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Contributo pubblico - Opere / Public grant - Works	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Contributo pubblico - Attrezzature / Public grant - Facilities	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Contributo pubblico - Varianti / Public grant - Variants	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Contributo pubblico - Spese tecniche Varianti / Public grant - Technical expenses Variants	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Working Capital Facility	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
A FREE CASH FLOW FROM OPERATION	5.850.667	7.122.328	7.331.499	7.438.437	7.561.504	7.699.602	7.773.712	7.950.205	6.524.644	2.927.276
Traggio Finanziamento Opere Lungo termine / Senior Loan Drawn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Rimborso quota capitale-Fin.to Opere / Principal amount repayment-Senior Loan	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Interessi finanziari-Fin.to Opere / Financial interests-Senior Loan	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Commitment fee	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Imposta sostitutiva / Substitute tax	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Upfront fee	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Traggio Finanziamento Attrezzature Medio Termine / Junior Loan Drawn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Rimborso quota capitale-Attrezzature / Principal amount repayment-Junior Loan	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Interessi finanziari-Attrezzature / Financial interests-Junior Loan	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Commitment fee	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Imposta sostitutiva / Substitute tax	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Upfront fee	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Traggio Finanziamento IVA / VAT Facility Drawn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Rimborso quota capitale-VAT Facility / Principal amount repayment-VAT Facility	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Interessi finanziari-VAT Facility / Financial interests-VAT Facility	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Commitment fee	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Imposta sostitutiva / Substitute tax	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Upfront fee	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Agency Fee	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Interessi finanziari Working Capital Facility / Financial Interests-Working Capital Facility	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Proventi finanziari / Financial income	€ 8.614	€ 10.494	€ 19.016	€ 33.092	€ 47.047	€ 61.013	€ 74.677	€ 88.063	€ 76.397	-
Oneri fidejussioni e garanzie / guarantee fees	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
B FREE CASH FLOW FOR RESERVE ACCOUNT	5.859.280	7.132.823	7.350.515	7.471.529	7.608.551	7.760.614	7.848.389	8.038.268	6.601.041	2.927.276
Variazione Debt Service Reserve Account / Change in DSRA	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Variazione Maintenance Reserve Account / Change in MRA	€ 1.138.579	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Variazione Accounti Contributi / Change in prepaid grant	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
C FREE CASH FLOW FOR EQUITY	6.997.859	7.132.823	7.350.515	7.471.529	7.608.551	7.760.614	7.848.389	8.038.268	6.601.041	2.927.276
Aumenti Capitale sociale / Share capital increase	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ (18.151.771)
Dividendi distribuiti / Dividends paid	€ (6.826.158)	€ (6.509.905)	€ (4.499.180)	€ (4.636.606)	€ (4.781.320)	€ (4.928.475)	€ (5.160.747)	€ (5.313.585)	€ (5.468.848)	€ (6.832.653)
Aumenti Altre Riserve / Other reserve increase	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Ripagamento Altre Riserve / Other reserve repayment	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Aumenti Finanziamento Soci / Shareholder loan increase	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Rimborsi finanziamento soci / Shareholder loans repayments	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Oneri finanziari finanziamento soci / Financial charges Shareholder loan	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
D NET CASH FLOW	171.701	622.917	2.851.335	2.834.923	2.827.231	2.832.140	2.687.642	2.724.683	1.132.192	(22.057.148)
Cassa BoP / Cash BoP	€ 3.372.383	€ 3.544.084	€ 4.167.001	€ 7.018.336	€ 9.853.260	€ 12.680.491	€ 15.512.630	€ 18.200.272	€ 20.924.956	€ 22.057.148
Net Cash flow	€ 171.701	€ 622.917	€ 2.851.335	€ 2.834.923	€ 2.827.231	€ 2.832.140	€ 2.687.642	€ 2.724.683	€ 1.132.192	€ (22.057.148)
Cassa EoP / Cash EoP	€ 3.544.084	€ 4.167.001	€ 7.018.336	€ 9.853.260	€ 12.680.491	€ 15.512.630	€ 18.200.272	€ 20.924.956	€ 22.057.148	€ 0

6.4 Calcolo del WACC al 24.01.2021

WACC calculation	
Risk-free rate	1,99%
Equity market risk premium	5,14%
Beta Unlevered	0,62
D/E	1,230
Beta Levered	1,376
Market Risk Premium	7,1%
Small Stock Premium	-
Additional Risk Premium	0,95%
Ke	10,01%
Estimated spread	4,10%
Gross cost of debt	4,10%
Corporate tax rate	24,00%
Tax shield @ 24,0%	-0,98%
Kd after-tax	3,12%
D/(D+E)	39,8%
E/(D+E)	60,2%
WACC	7,26%

6.5 Relazione di raffronto sui Servizi



11/12/2020

Servizi

RAFFRONTO TRA IL PEF DI CONTRATTO E IL PEF DI RIEQUILIBRIO

Sommario

1. Servizio Ristorazione: preparazione e cottura pranzi e cene per i degenti.....	2
2. Servizio Ristorazione: preparazione e cottura colazioni per i degenti.....	3
3. Servizio Ristorazione: preparazione e cottura pasti per i dipendenti.....	4
4. Servizio lavanderia: noleggio e lavaggio biancheria piana.....	5
5. Servizio lavanderia: noleggio e lavaggio materassi e guanciali.....	6
6. Servizio Ritiro e Smaltimento Rifiuti e Gestione Isola Ecologica.....	7
7. Servizi no core che non subiscono variazione di prezzi unitari.....	9
8. Quadro complessivo dei servizi no core.....	10
9. Variazione dei ricavi derivanti dall'aggiornamento del numero di parcheggi, delle superfici commerciali e dei pasti esterni.....	11

1. Servizio Ristorazione: preparazione e cottura pranzi e cene per i degenti

Scheda analisi del costo del servizio allegata al contratto

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO		Vibo Valentia - SERVIZIO MENSA DIPENDENTI E RISTORAZIONE DEGENTI			
Driver:		Preparazione e cottura pranzi/cene per i degenti con distribuzione e ritiro al letto del paziente			
Unità di misura:	a pasto	Prezzo unitario offerto:	€ 5,43		
Quantità:	175.776	Corrispettivo totale annuo (IVA esclusa):	€ 954.741,00		
Analisi di dettaglio dei costi del servizio (IVA esclusa)					
1) PERSONALE					
Ruolo	unità (FTE)	ore/anno	prezzo orario	importo annuo	Note
DIRETTORE	1	2080	€ 22,39	€ 46.571,20	
CAPOCUOCO	1	2080	€ 19,32	€ 40.185,60	
CUOCO	1.221.1538	2540	€ 18,22	€ 46.278,80	
DIETISTE	2.2692308	4720	€ 18,22	€ 85.998,40	
ASM SUPER	2.6057692	5420	€ 16,44	€ 89.104,80	
ASM	3.0581731	6361	€ 16,21	€ 103.111,81	
ADDETTI PULIZIE	1.5240385	3170	€ 16,21	€ 51.385,70	
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE				€ 462.636,31	51,01%
2) MATERIE PRIME					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
GENERI SECCHI			€ 72.565,96	€ 72.565,96	
FRESCHI FORMAGGI E SALUMI			€ 72.565,96	€ 72.565,96	
CARNI BIANCHE E ROSSE			€ 27.212,23	€ 27.212,23	
PRODOTTI GELO			€ 27.212,23	€ 27.212,23	
ORTOFRUTTICOLI			€ 27.212,23	€ 27.212,23	
TOTALE COSTI PER MATERIE PRIME				€ 226.768,61	25,00%
3) ATTREZZATURE					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
HARDWARE			€ 13.606,11	€ 13.606,11	
SOFTWARE			€ 13.606,11	€ 13.606,11	
			€ -	€ -	
			€ -	€ -	
TOTALE COSTI PER ATTREZZATURE				€ 27.212,22	3,00%
4) ULTERIORI COSTI/ONERI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
UTENZE			€ 72.565,96	€ 72.495,49	
SPESE DI GESTIONE			€ 18.141,49	€ 18.141,49	
			€ -	€ -	
			€ -	€ -	
TOTALE ULTERIORI COSTI/ONERI				€ 90.636,98	9,99%
5) SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
UTILE			€ 27.212,23	€ 27.212,23	
SICUREZZA			€ 18.141,49	€ 18.141,49	
HACCP			€ 36.283,58	€ 36.283,58	
FORMAZIONE			€ 18.141,49	€ 18.112,58	
			€ -	€ -	
TOTALE COSTI PER SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI				€ 99.749,88	11,00%
A) TOTALE COSTI PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (IVA esclusa) (1+2+3+4+5)				€ 907.004,00	100%
B) CORRISPETTIVO TOTALE ANNUO (IVA esclusa)				€ 954.741,00	
C) MARGINALITA' PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (B-A)				€ 47.737,00	5,00%

Scheda analisi del costo del servizio allegata al PEF di riequilibrio

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO		Vibo Valentia - SERVIZIO MENSA DIPENDENTI E RISTORAZIONE DEGENTI - REVISIONE PER RIDUZIONE POSTI LETTO DA 382 A 339			
Driver:		Preparazione e cottura pranzi/cene per i degenti con distribuzione e ritiro al letto del paziente			
Unità di misura:	a pasto	Prezzo unitario offerto:	€ 5,89		
Quantità:	155.990	Corrispettivo totale annuo (IVA esclusa):	€ 919.347,51		
Analisi di dettaglio dei costi del servizio (IVA esclusa)					
1) PERSONALE					
Ruolo	unità (FTE)	ore/anno	prezzo orario	importo annuo	Note
DIRETTORE	1	2080	€ 22,39	€ 46.571,20	
CAPOCUOCO	1	2080	€ 19,32	€ 40.185,60	
CUOCO	1.221.1538	2540	€ 18,22	€ 46.278,80	
DIETISTE	2.2692308	4720	€ 18,22	€ 85.998,40	
ASM SUPER	2.6057692	5420	€ 16,44	€ 89.104,80	
ASM	3.0581731	6361	€ 16,21	€ 103.111,81	
ADDETTI PULIZIE	1.5240385	3170	€ 16,21	€ 51.385,70	
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE				€ 462.636,31	52,97%
2) MATERIE PRIME					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
GENERI SECCHI			€ 64.397,67	€ 64.397,67	
FRESCHI FORMAGGI E SALUMI			€ 64.397,67	€ 64.397,67	
CARNI BIANCHE E ROSSE			€ 24.149,12	€ 24.149,12	
PRODOTTI GELO			€ 24.149,12	€ 24.149,12	
ORTOFRUTTICOLI			€ 24.149,12	€ 24.149,12	
TOTALE COSTI PER MATERIE PRIME				€ 201.242,69	23,04%
3) ATTREZZATURE					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
HARDWARE			€ 13.606,11	€ 13.606,11	
SOFTWARE			€ 13.606,11	€ 13.606,11	
			€ -	€ -	
TOTALE COSTI PER ATTREZZATURE				€ 27.212,22	3,12%
4) ULTERIORI COSTI/ONERI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
UTENZE			€ 64.397,54	€ 64.397,54	
SPESE DI GESTIONE			€ 18.141,49	€ 18.141,49	
			€ -	€ -	
TOTALE ULTERIORI COSTI/ONERI				€ 82.539,03	9,45%
5) SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
UTILE			€ 27.212,23	€ 27.212,23	
SICUREZZA			€ 18.141,49	€ 18.141,49	
HACCP			€ 36.283,58	€ 36.283,58	
FORMAZIONE			€ 18.141,49	€ 18.112,58	
			€ -	€ -	
TOTALE COSTI PER SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI				€ 99.749,88	11,42%
A) TOTALE COSTI PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (IVA esclusa) (1+2+3+4+5)				€ 873.380,13	100%
B) CORRISPETTIVO TOTALE ANNUO (IVA esclusa)				€ 919.347,51	
C) MARGINALITA' PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (B-A)				€ 45.967,38	5,00%

N.B. Dall'analisi del costo del servizio sono esclusi i costi derivanti dal reparto di malattie infettive che saranno valutati prima dell'avvio dei servizi

Tra i documenti di contratto sono allegate le schede di analisi dei costi dei servizi. In particolar modo nella scheda relativa al “Servizio Ristorazione - preparazione e cottura pranzi e cene per i degenti” sono analizzati i costi del personale, delle materie prime, delle attrezzature, ulteriori costi (utenze e spese di gestione), spese generali e oneri collegati.

La riduzione di circa il 10% del numero di posti letto (da 382 a 339) non influisce sull'organizzazione del servizio ristorazione, poiché una leggera diminuzione del numero di pasti non determina una riduzione dei costi fissi di struttura. Pertanto possiamo considerare invariati i costi relativi al personale, alle attrezzature, e ulteriori costi (spese di gestione) ed alle spese generali ed oneri collegati, mentre i costi delle materie prime e delle utenze, essendo legati esclusivamente al numero degenti, sono stati ricalcolati in proporzione al numero dei nuovi posti letto.

Il prezzo unitario per la preparazione cottura pranzi e cene per degenti passa da € 5,43 a € 5,89, mentre il prezzo totale del servizio di preparazione cottura pranzi e cene per degenti passa da € 954.741,00 a € 919.347,51.

2. Servizio Ristorazione: preparazione e cottura colazioni per i degenti

Scheda analisi del costo del servizio allegata al contratto

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO		Vibo Valentia - SERVIZIO MENSA DIPENDENTI E RISTORAZIONE DEGENTI			
Driver:		Preparazione e cottura colazioni per degenti con distribuzione e ritiro al letto del paziente			
Unità di misura:	colazione	Prezzo unitario offerto:	€ 1,38		
Quantità:	91.388	Corrispettivo totale annuo (IVA escl):	€ 126.019,00		
Analisi di dettaglio dei costi del servizio (IVA esclusa)					
1) PERSONALE					
Ruolo	unità (FTE)	ore/anno	prezzo orario	Importo annuo	Note
A. CUOCO	0,75	1560	€ 17,11	€ 26.691,60	
ASM	1,125	2340	€ 16,21	€ 37.931,40	
			€ -	€ -	
			€ -	€ -	
			€ -	€ -	
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE				€ 64.623,00	53,98%
2) MATERIE PRIME					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
GENERI SECCHI			€ 10,770,53	€ 10.823,43	
PRODOTTI DA FORNO			€ 4,786,90	€ 4.786,90	
CONFETTURE			€ 4,786,90	€ 4.786,90	
PRODOTTI PER COLAZIONE			€ -	€ -	
TOTALE COSTI PER MATERIE PRIME				€ 20.397,23	17,04%
3) ATTREZZATURE					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
HARDWARE			€ 1,795,09	€ 2.777,28	
SOFTWARE			€ 1,795,09	€ 1.795,09	
			€ -	€ -	
			€ -	€ -	
			€ -	€ -	
TOTALE COSTI PER ATTREZZATURE				€ 4.572,37	3,82%
4) ULTERIORI COSTI/ONERI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
UTENZE			€ 9,779,07	€ 9.779,07	
SPESE DI GESTIONE			€ 9,573,80	€ 9.573,80	
			€ -	€ -	
			€ -	€ -	
			€ -	€ -	
TOTALE ULTERIORI COSTI/ONERI				€ 19.352,87	16,17%
5) SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
UTILE			€ 3,592,17	€ 3.592,17	
SICUREZZA , FORMAZIONE			€ 2,393,46	€ 2.393,46	
HACCP			€ 4,786,90	€ 4.786,90	
			€ -	€ -	
			€ -	€ -	
TOTALE COSTI PER SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI				€ 10.772,53	9,00%
A) TOTALE COSTI PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (IVA esclusa) (1+2+3+4+5)				€ 119.718,00	100%
B) CORRISPETTIVO TOTALE ANNUO (IVA esclusa)				€ 126.019,00	
C) MARGINALITA' PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (B-A)				€ 6.301,00	5,00%

Scheda analisi del costo del servizio allegata al PEF di riequilibrio

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO		Vibo Valentia - SERVIZIO MENSA DIPENDENTI E RISTORAZIONE DEGENTI - REVISIONE PER RIDUZIONE POSTI LETTO DA 382 A 339			
Driver:		Preparazione e cottura colazioni per degenti con distribuzione e ritiro al letto del paziente			
Unità di misura:	colazione	Prezzo unitario offerto:	€ 1,51		
Quantità:	81.101	Corrispettivo totale annuo (IVA escl):	€ 122.449,66		
Analisi di dettaglio dei costi del servizio (IVA esclusa)					
1) PERSONALE					
Ruolo	unità (FTE)	ore/anno	prezzo orario	Importo annuo	Note
A. CUOCO	0,75	1560	€ 17,11	€ 26.691,60	
ASM	1,125	2340	€ 16,21	€ 37.931,40	
			€ -	€ -	
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE				€ 64.623,00	55,55%
2) MATERIE PRIME					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
GENERI SECCHI			€ 9,558,16	€ 9.611,06	
PRODOTTI DA FORNO			€ 4,248,07	€ 4.248,07	
CONFETTURE			€ 4,248,07	€ 4.248,07	
TOTALE COSTI PER MATERIE PRIME				€ 18.107,19	15,57%
3) ATTREZZATURE					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
HARDWARE			€ 1,795,09	€ 2.777,28	
SOFTWARE			€ 1,795,09	€ 1.795,09	
			€ -	€ -	
TOTALE COSTI PER ATTREZZATURE				€ 4.572,37	3,93%
4) ULTERIORI COSTI/ONERI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
UTENZE			€ 8,678,28	€ 8.678,28	
SPESE DI GESTIONE			€ 9,573,80	€ 9.573,80	
			€ -	€ -	
TOTALE ULTERIORI COSTI/ONERI				€ 18.252,08	15,69%
5) SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
UTILE			€ 3,592,17	€ 3.592,17	
SICUREZZA , FORMAZIONE			€ 2,393,46	€ 2.393,46	
HACCP			€ 4,786,90	€ 4.786,90	
TOTALE COSTI PER SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI				€ 10.772,53	9,26%
A) TOTALE COSTI PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (IVA esclusa) (1+2+3+4+5)				€ 116.327,18	100%
B) CORRISPETTIVO TOTALE ANNUO (IVA esclusa)				€ 122.449,66	
C) MARGINALITA' PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (B-A)				€ 6.122,48	5,00%

N.B. Dall'analisi del costo del servizio sono esclusi i costi derivanti dal reparto di malattie infettive che saranno valutati prima dell'avvio dei servizi

Tra i documenti di contratto sono allegate le schede di analisi dei costi dei servizi. In particolar modo nella scheda relativa al “Servizio Ristorazione - preparazione e cottura colazioni per i degenti” sono analizzati i costi del personale, delle materie prime, delle attrezzature, ulteriori costi (utenze e spese di gestione), spese generali e oneri collegati.

La riduzione di circa il 10% del numero di posti letto (da 382 a 339) non influisce sull'organizzazione del servizio ristorazione, poiché una leggera diminuzione del numero di pasti non determina una riduzione dei costi fissi di struttura. Pertanto possiamo considerare invariati i costi relativi al personale, alle attrezzature, e ulteriori costi (spese di gestione) ed alle spese generali ed oneri collegati, mentre i costi delle materie prime e delle utenze, essendo legati esclusivamente al numero degenti, sono stati ricalcolati in proporzione al numero dei nuovi posti letto.

Il prezzo unitario per la preparazione cottura colazioni per degenti passa da € 1,38 a € 1,51, mentre il prezzo totale del servizio di preparazione cottura colazioni per degenti passa da € 126.019,00 a € 122.449,66.

3. Servizio Ristorazione: preparazione e cottura pasti per i dipendenti

Scheda analisi del costo del servizio allegata al contratto

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO		Vibo Valentia - SERVIZIO MENSA DIPENDENTI E RISTORAZIONE DEGENTI			
Driver:		Preparazione e cottura pasti per dipendenti e autorizzati con distribuzione presso la mensa sel service			
Unità di misura:	pasto	Prezzo unitario offerto:	€ 5,62		
Quantità:	41395	Corrispettivo totale annuo (IVA escl):	€ 232.683,00		
Analisi di dettaglio dei costi del servizio (IVA esclusa)					
1) PERSONALE					
Ruolo	unità (FTE)	ore/anno	prezzo orario	Importo annuo	Note
CUOCO	1,500481	3121	€ 18,22	€ 56.864,62	
ASM	0,9	1872	€ 16,21	€ 30.345,12	
ADD PULIZIE	0,767308	1596	€ 16,21	€ 25.871,16	
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE				€ 113.080,90	51,16%
2) MATERIE PRIME					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
GENERI SECCHI			€ 17.667,39	€ 17.667,39	
FRESCHI FORMAGGI E SALUMI			€ 17.667,39	€ 17.667,39	
CARNI BIANCHE E ROSSE			€ 6.625,27	€ 6.625,27	
PRODOTTI GELO			€ 6.625,27	€ 6.625,27	
ORTOFRUTTICOLI			€ 6.625,27	€ 6.625,27	
TOTALE COSTI PER MATERIE PRIME				€ 55.210,59	24,98%
3) ATTREZZATURE					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
HARDWARE			€ 3.504,49	€ 3.504,49	
SOFTWARE			€ 3.312,64	€ 3.312,64	
TOTALE COSTI PER ATTREZZATURE				€ 6.817,13	3,08%
4) ULTERIORI COSTI/ONERI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
UTENZE			€ 17.667,39	€ 17.667,39	
SPESE DI GESTIONE			€ 4.416,85	€ 4.416,85	
TOTALE ULTERIORI COSTI/ONERI				€ 22.084,24	9,99%
5) SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
UTILE			€ 6.188,77	€ 6.188,77	
FORMAZIONE			€ 4.416,85	€ 4.416,85	
SICUREZZA			€ 8.833,69	€ 8.833,69	
AUTOCONTROLLO			€ 4.417,13	€ 4.417,13	
TOTALE COSTI PER SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI				€ 23.856,44	10,79%
A) TOTALE COSTI PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (IVA esclusa) (1+2+3+4+5)				€ 221.049,30	100%
B) CORRISPETTIVO TOTALE ANNUO (IVA esclusa)				€ 232.683,00	
C) MARGINALITA' PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (B-A)				€ 11.633,70	5,00%

Scheda analisi del costo del servizio allegata al PEF di riequilibrio

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO		Vibo Valentia - SERVIZIO MENSA DIPENDENTI E RISTORAZIONE DEGENTI - REVISIONE PER RIDUZIONE POSTI LETTO DA 382 A 339			
Driver:		Preparazione e cottura pasti per dipendenti e autorizzati con distribuzione presso la mensa sel service			
Unità di misura:	pasto	Prezzo unitario offerto:	€ 6,10		
Quantità:	36735	Corrispettivo totale annuo (IVA escl):	€ 224.047,67		
Analisi di dettaglio dei costi del servizio (IVA esclusa)					
1) PERSONALE					
Ruolo	unità (FTE)	ore/anno	prezzo orario	Importo annuo	Note
CUOCO	1,500481	3121	€ 18,22	€ 56.864,62	
ASM	0,9	1872	€ 16,21	€ 30.345,12	
ADD PULIZIE	0,767308	1596	€ 16,21	€ 25.871,16	
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE				€ 113.080,90	53,13%
2) MATERIE PRIME					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
GENERI SECCHI			€ 15.678,50	€ 15.678,50	
FRESCHI FORMAGGI E SALUMI			€ 15.678,50	€ 15.678,50	
CARNI BIANCHE E ROSSE			€ 5.879,44	€ 5.879,44	
PRODOTTI GELO			€ 5.879,44	€ 5.879,44	
ORTOFRUTTICOLI			€ 5.879,44	€ 5.879,44	
TOTALE COSTI PER MATERIE PRIME				€ 48.995,31	23,02%
3) ATTREZZATURE					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
HARDWARE			€ 3.504,49	€ 3.504,49	
SOFTWARE			€ 3.312,64	€ 3.312,64	
TOTALE COSTI PER ATTREZZATURE				€ 6.817,13	3,20%
4) ULTERIORI COSTI/ONERI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
UTENZE			€ 15.678,65	€ 15.678,65	
SPESE DI GESTIONE			€ 4.416,85	€ 4.416,85	
TOTALE ULTERIORI COSTI/ONERI				€ 20.095,50	9,44%
5) SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
UTILE			€ 6.188,77	€ 6.188,77	
FORMAZIONE			€ 4.416,85	€ 4.416,85	
SICUREZZA			€ 8.833,69	€ 8.833,69	
AUTOCONTROLLO			€ 4.417,13	€ 4.417,13	
TOTALE COSTI PER SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI				€ 23.856,44	11,21%
A) TOTALE COSTI PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (IVA esclusa) (1+2+3+4+5)				€ 212.845,29	100%
B) CORRISPETTIVO TOTALE ANNUO (IVA esclusa)				€ 224.047,67	
C) MARGINALITA' PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (B-A)				€ 11.202,38	5,00%

Tra i documenti di contratto sono allegate le schede di analisi dei costi dei servizi. In particolar modo nella scheda relativa al “Servizio Ristorazione - preparazione e cottura pasti per i dipendenti” sono analizzati i costi del personale, delle materie prime, delle attrezzature, ulteriori costi (utenze e spese di gestione), spese generali e oneri collegati.

La riduzione del numero di posti letto (da 382 a 339) determina anche una leggera diminuzione del numero di dipendenti che per semplicità di calcolo abbiamo considerato proporzionale alla variazione del numero di posti letto. Tale modifica non influisce sull'organizzazione del servizio ristorazione, poiché una leggera diminuzione del numero di pasti non determina una riduzione dei costi fissi di struttura. Pertanto possiamo considerare invariati i costi relativi al personale, alle attrezzature, e ulteriori costi (spese di gestione) ed alle spese generali ed oneri collegati, mentre i costi delle materie prime e delle utenze, essendo legati esclusivamente al numero dei dipendenti, sono stati ricalcolati in proporzione al numero dei nuovi posti letto.

Il prezzo unitario per la preparazione cottura pasti per i dipendenti passa da € 5,62 a € 6,10, mentre il prezzo totale del servizio di preparazione cottura pasti per i dipendenti passa da € 232.683,00 a € 224.047,67.

4. Servizio lavanderia: noleggio e lavaggio biancheria piana.

Scheda analisi del costo del servizio allegata al contratto

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO		Vibo Valentia - SERVIZIO LAVANOLO E GESTIONE GUARDAROBA			
Driver:		Servizio di noleggio e lavaggio biancheria piana			
Unità di misura:	giorni degenza	Prezzo unitario offerto:	€ 3,31		
Quantità:	95320	Corrispettivo totale annuo (IVA esclusa):	€ 315.058,00		
Analisi di dettaglio dei costi del servizio (IVA esclusa)					
1) PERSONALE					
Ruolo	unità	ore/anno	prezzo orario	Importo annuo	Note
responsabile di commessa	1	678,6	€ 17,63	€ 11.963,72	
addetti alla produzione	6	3710	€ 14,69	€ 54.499,90	
magazziniere	1	678,6	€ 15,02	€ 10.192,57	
autisti	1	1357,2	€ 15,36	€ 20.846,59	
addetti al guardaroba	2	1357,2	€ 14,69	€ 19.937,27	
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE				€ 117.440,05	39,24%
2) MATERIE PRIME					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
metano	mc	84500	€ 0,36	€ 30.420,00	
energia elettrica	kw	37537	€ 0,20	€ 7.507,40	
detergenti	lt	3412,5	€ 2,05	€ 6.995,63	
imballaggi	kg	3071,2	€ 2,05	€ 6.295,96	
sacchi per la biancheria sporca	kg	3412,5	€ 1,84	€ 6.279,00	
TOTALE COSTI PER MATERIE PRIME				€ 57.497,99	19,21%
3) ATTREZZATURE					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
carrelli per trasporto biancheria		60	€ 184,10	€ 11.046,00	
carrelli interni ospedale		72	€ 82,05	€ 5.907,60	
carrelli chiusi bianchi infetta		12	€ 511,38	€ 6.136,56	
TOTALE COSTI PER ATTREZZATURE				€ 23.090,16	7,71%
4) ULTERIORI COSTI/ONERI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
ammortamenti automezzi				€ 715,93	
ammortamento biancheria a noleggio				€ 40.910,11	
gasolio automezzi	lt	6000	€ 1,43	€ 8.580,00	
manutenzione macchine				€ 4.909,21	
manutenzione automezzi				€ 4.909,21	
TOTALE ULTERIORI COSTI/ONERI				€ 60.024,46	20,05%
5) SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
oneri per la sicurezza				€ 7.363,82	
segretariato				€ 1.227,30	
oneri bancari				€ 12.273,03	
smaltimento rifiuti - vigilanza				€ 613,65	
certificazioni - autorizzazioni				€ 920,48	
utile di impresa				€ 18.853,86	
TOTALE COSTI PER SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI				€ 41.252,14	13,78%
A) TOTALE COSTI PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (IVA esclusa) (1+2+3+4+5)				€ 299.304,80	100%
B) CORRISPETTIVO TOTALE ANNUO (IVA esclusa)				€ 315.058,00	
C) MARGINALITA' PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (B-A)				€ 15.753,21	5,00%

Scheda analisi del costo del servizio allegata al PEF di riequilibrio

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO		Vibo Valentia - SERVIZIO LAVANOLO E GESTIONE GUARDAROBA - REVISIONE PER RIDUZIONE POSTI LETTO DA 382 A 339			
Driver:		Servizio di noleggio e lavaggio biancheria piana			
Unità di misura:	giorni degenza	Prezzo unitario offerto:	€ 3,56		
Quantità:	84590	Corrispettivo totale annuo (IVA esclusa):	€ 301.005,05		
Analisi di dettaglio dei costi del servizio (IVA esclusa)					
1) PERSONALE					
Ruolo	unità	ore/anno	prezzo orario	Importo annuo	Note
responsabile di commessa	1	678,6	€ 17,63	€ 11.963,72	
addetti alla produzione	6	3710	€ 14,69	€ 54.499,90	
magazziniere	1	678,6	€ 15,02	€ 10.192,57	
autisti	1	1357,2	€ 15,36	€ 20.846,59	
addetti al guardaroba	2	1357,2	€ 14,69	€ 19.937,27	
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE				€ 117.440,05	41,07%
2) MATERIE PRIME					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
metano	mc	74988	€ 0,36	€ 26.995,68	
energia elettrica	kw	33312	€ 0,20	€ 6.662,31	
detergenti	lt	3028	€ 2,05	€ 6.208,14	
imballaggi	kg	2725	€ 2,05	€ 5.587,24	
sacchi per la biancheria sporca	kg	3028	€ 1,84	€ 5.572,18	
TOTALE COSTI PER MATERIE PRIME				€ 51.025,54	17,84%
3) ATTREZZATURE					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
carrelli per trasporto biancheria		54	€ 184,10	€ 9.941,40	
carrelli interni ospedale		64	€ 82,05	€ 5.251,20	
carrelli chiusi bianchi infetta		11	€ 511,38	€ 5.625,18	
TOTALE COSTI PER ATTREZZATURE				€ 20.817,78	7,28%
4) ULTERIORI COSTI/ONERI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
ammortamenti automezzi				€ 715,93	
ammortamento biancheria a noleggio				€ 36.304,93	
gasolio automezzi	lt	6000	€ 1,43	€ 8.580,00	
manutenzione macchine				€ 4.909,21	
manutenzione automezzi				€ 4.909,21	
TOTALE ULTERIORI COSTI/ONERI				€ 55.419,28	19,38%
5) SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
oneri per la sicurezza				€ 7.363,82	
segretariato				€ 1.227,30	
oneri bancari				€ 12.273,03	
smaltimento rifiuti - vigilanza				€ 613,65	
certificazioni - autorizzazioni				€ 920,48	
utile di impresa				€ 18.853,86	
TOTALE COSTI PER SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI				€ 41.252,14	14,43%
A) TOTALE COSTI PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (IVA esclusa) (1+2+3+4+5)				€ 285.954,79	100%
B) CORRISPETTIVO TOTALE ANNUO (IVA esclusa)				€ 301.005,05	
C) MARGINALITA' PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (B-A)				€ 15.050,25	5,00%

N.B. Dall'analisi del costo del servizio sono esclusi i costi derivanti dal reparto di malattie infettive che saranno valutati prima dell'avvio dei servizi

Tra i documenti di contratto sono allegati le schede di analisi dei costi dei servizi. In particolare modo nella scheda relativa al "Servizio lavanderia: noleggio e lavaggio biancheria piana" sono analizzati i costi del personale, delle materie prime, delle attrezzature, ulteriori costi, spese generali e oneri collegati.

La riduzione di circa il 10% del numero di posti letto (da 382 a 339) non influisce sull'organizzazione del servizio lavanderia, poiché una leggera diminuzione del numero di degenti non determina una riduzione dei costi fissi di struttura. Pertanto possiamo considerare invariati i costi relativi al personale, alle attrezzature, e ulteriori costi (ad eccezione degli ammortamenti della biancheria a noleggio) ed alle spese generali ed oneri collegati, mentre i costi delle materie prime e dell'ammortamento della biancheria a noleggio, essendo legati esclusivamente al numero dei degenti, sono stati ricalcolati in proporzione al numero dei nuovi posti letto.

Il prezzo unitario per il noleggio e lavaggio della biancheria piana passa da € 3,31 a € 3,56, mentre il prezzo totale del servizio di noleggio e lavaggio della biancheria piana passa da € 315.058,00 a € 301.005,05.

5. Servizio lavanderia: noleggio e lavaggio materassi e guanciali.

Scheda analisi del costo del servizio allegata al contratto

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO		Vibo Valentia - LAVANOLO E GESTIONE GUARDAROBA			
Driver:		Servizio di materasseria (noleggio e lavaggio materassi e guanciali)			
Unità di misura:	n°lavaggi	Prezzo unitario offerto:	€ 19,35		
Quantità:	1750	Corrispettivo totale annuo (IVA esclusa):	€ 33.858,00		
Analisi di dettaglio dei costi del servizio (IVA esclusa)					
1) PERSONALE					
Ruolo	unità	ore/anno	prezzo orario	Importo annuo	Note
responsabile di commessa	1	52,2	€ 16,78	€ 875,80	
addetti alla produzione	2	250	€ 13,97	€ 3.493,73	
magazziniere	1	52,2	€ 14,30	€ 746,25	
autisti	1	104,4	€ 14,62	€ 1.526,04	
addetti al guardaroba	2	104,4	€ 13,97	€ 1.458,98	
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE				€ 8.100,80	25,19%
2) MATERIE PRIME					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
metano	mc	6500	€ 0,34	€ 2.213,99	
energia elettrica	kw	2887	€ 0,19	€ 561,92	
detergenti	lt	262,5	€ 1,95	€ 510,92	
imballaggi	kg	236,2	€ 1,95	€ 459,73	
sacchi per la biancheria sporca	kg	262,5	€ 1,75	€ 459,83	
TOTALE COSTI PER MATERIE PRIME				€ 4.206,39	13,08%
3) ATTREZZATURE					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
carrelli per trasporto biancheria		10	€ 175,17	€ 1.751,73	
carrelli interni ospedale		12	€ 87,59	€ 1.051,04	
carrelli chiusi bianch infetta		2	€ 486,59	€ 973,18	
TOTALE COSTI PER ATTREZZATURE				€ 3.775,95	11,74%
4) ULTERIORI COSTI/ONERI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
ammortam automezzi				€ 681,23	
biancheria a noleggio				€ 10.705,02	
gasolio automezzi	lt	1000	€ 1,36	€ 1.362,46	
manutenzione macchine				€ 778,55	
manutenzione automezzi				€ 778,55	
TOTALE ULTERIORI COSTI/ONERI				€ 14.305,80	44,48%
5) SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
oneri per la sicurezza				€ 583,91	
segretariato				€ 97,32	
oneri bancari				€ 973,18	
smaltimento rifiuti - vigilanza				€ 48,66	
certificazioni - autorizzazioni				€ 72,99	
TOTALE COSTI PER SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI				€ 1.776,06	5,52%
A) TOTALE COSTI PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (IVA esclusa) (1+2+3+4+5)				€ 32.165,00	100%
B) CORRISPETTIVO TOTALE ANNUO (IVA esclusa)				€ 33.858,00	
C) MARGINALITA' PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (B-A)				€ 1.693,00	5,00%

Scheda analisi del costo del servizio allegata al PEF di riequilibrio

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO		Vibo Valentia - SERVIZIO LAVANOLO E GESTIONE GUARDAROBA - REVISIONE PER RIDUZIONE POSTI LETTO DA 382 A 339			
Driver:		Servizio di materasseria (noleggio e lavaggio materassi e guanciali)			
Unità di misura:	n°lavaggi	Prezzo unitario offerto:	€ 20,66		
Quantità:	1553	Corrispettivo totale annuo (IVA esclusa):	€ 32.091,02		
Analisi di dettaglio dei costi del servizio (IVA esclusa)					
1) PERSONALE					
Ruolo	unità	ore/anno	prezzo orario	Importo annuo	Note
responsabile di commessa	1	52,2	€ 16,78	€ 875,80	
addetti alla produzione	2	250	€ 13,97	€ 3.493,73	
magazziniere	1	52,2	€ 14,30	€ 746,25	
autisti	1	104,4	€ 14,62	€ 1.526,04	
addetti al guardaroba	2	104,4	€ 13,97	€ 1.458,98	
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE				€ 8.100,80	26,57%
2) MATERIE PRIME					
Tipologia	unità di	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
metano	mc	5768	€ 0,34	€ 1.964,76	
energia elettrica	kw	2562	€ 0,19	€ 498,66	
detergenti	lt	233	€ 1,95	€ 453,41	
imballaggi	kg	210	€ 1,95	€ 407,98	
sacchi per la biancheria sporca	kg	233	€ 1,75	€ 408,07	
TOTALE COSTI PER MATERIE PRIME				€ 3.732,87	12,24%
3) ATTREZZATURE					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
carrelli per trasporto biancheria		10	€ 175,17	€ 1.751,73	
carrelli interni ospedale		12	€ 87,59	€ 1.051,04	
carrelli chiusi bianch infetta		2	€ 486,59	€ 973,18	
TOTALE COSTI PER ATTREZZATURE				€ 3.775,95	12,39%
4) ULTERIORI COSTI/ONERI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
ammortam automezzi				€ 681,23	
biancheria a noleggio				€ 9.500,00	
gasolio automezzi	lt	1000	€ 1,36	€ 1.362,46	
manutenzione macchine				€ 778,55	
manutenzione automezzi				€ 778,55	
TOTALE ULTERIORI COSTI/ONERI				€ 13.100,79	42,97%
5) SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	Importo annuo	Note
oneri per la sicurezza				€ 583,91	
segretariato				€ 97,32	
oneri bancari				€ 973,18	
smaltimento rifiuti - vigilanza				€ 48,66	
certificazioni - autorizzazioni				€ 72,99	
TOTALE COSTI PER SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI				€ 1.776,06	5,83%
A) TOTALE COSTI PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (IVA esclusa) (1+2+3+4+5)				€ 30.486,47	100%
B) CORRISPETTIVO TOTALE ANNUO (IVA esclusa)				€ 32.091,02	
C) MARGINALITA' PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (B-A)				€ 1.604,55	5,00%

N.B. Dall'analisi del costo del servizio sono esclusi i costi derivanti dal reparto di malattie infettive che saranno valutati prima dell'avvio dei servizi

Tra i documenti di contratto sono allegate le schede di analisi dei costi dei servizi. In particolar modo nella scheda relativa al “Servizio lavanderia: noleggio e lavaggio materassi e guanciali” sono analizzati i costi del personale, delle materie prime, delle attrezzature, ulteriori costi, spese generali e oneri collegati

La riduzione di circa il 10% del numero di posti letto (da 382 a 339) non influisce sull'organizzazione del servizio lavanderia, poiché una leggera diminuzione del numero di degenti non determina una riduzione dei costi fissi di struttura. Pertanto possiamo considerare invariati i costi relativi al personale, alle attrezzature, e ulteriori costi (ad eccezione degli ammortamenti della biancheria a noleggio) ed alle spese generali e oneri collegati, mentre i costi delle materie prime e dell'ammortamento della biancheria a noleggio, essendo legati esclusivamente al numero dei degenti, sono stati ricalcolati in proporzione al numero dei nuovi posti letto.

Il prezzo unitario per il noleggio-lavaggio dei materassi e guanciali passa da € 19,35 a € 20,66, mentre il prezzo totale del servizio di noleggio e lavaggio dei materassi e guanciali passa da € 33.858,00 a € 32.091,02.

6. Servizio Ritiro e Smaltimento Rifiuti e Gestione Isola Ecologica.

Scheda analisi del costo del servizio allegata al contratto

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO		SERVIZIO DI GESTIONE RIFIUTI-Vibo Valentia			
Driver:		Ritiro, trasporto e smaltimento dei rifiuti sanitari e non (comprensivo della fornitura dei contenitori) e gestione isola ecologica			
Unità di misura:	kg	Prezzo unitario offerto:	€ 1,21		
Quantità:	251.426	Corrispettivo totale annuo (IVA esclusa):	€ 304.350,00		
Analisi di dettaglio dei costi del servizio (IVA esclusa)					
1) PERSONALE					
Ruolo	unità (FTE)	ore/anno	prezzo orario	importo annuo	Note
operai	2	3200	€ 14,93	€ 47.776,00	
tecnico	1	1600	€ 18,50	€ 29.600,00	
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE				€ 77.376,00	26,76%
2) MATERIE PRIME					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
contenitori per rifiuti sanitari	n°	38000	€ 0,65	€ 24.700,00	
contenitori per taglienti	n°	9900	€ 0,45	€ 4.455,00	
TOTALE COSTI PER MATERIE PRIME				€ 29.155,00	10,08%
3) ATTREZZATURE					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
Furgone (Ammortamento)	n°	1	€ 2.200,00	€ 2.200,00	
Carrelli e cassonetti	n°	10	€ 140,00	€ 1.400,00	
container	n°	1	€ 1.100,00	€ 1.100,00	
TOTALE COSTI PER ATTREZZATURE				€ 4.700,00	1,63%
4) ULTERIORI COSTI/ONERI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
manutenzioni automezzo	n°	2	€ 420,00	€ 840,00	
assicurazioni	n°	1	€ 1.600,00	€ 1.600,00	
carburante	litri	900	€ 1,70	€ 1.530,00	
trasporti container	n°	104	€ 105,00	€ 10.920,00	
TOTALE ULTERIORI COSTI/ONERI				€ 14.890,00	5,15%
5) SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
costi amministrativi	n°	1	€ 3.500,00	€ 3.500,00	
costi smaltimento	Kg	251426	€ 0,58	€ 144.671,02	
R.S.P.P.	n°	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00	
Utile				€ 12.347,88	
TOTALE COSTI PER SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI				€ 163.018,90	56,38%
A) TOTALE COSTI PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (IVA esclusa) (1+2+3+4+5)				€ 289.139,90	100%
B) CORRISPETTIVO TOTALE ANNUO (IVA esclusa)				€ 304.350,00	
C) MARGINALITA' PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (B-A)				€ 15.210,10	5,00%

Scheda analisi del costo del servizio allegata al PEF di riequilibrio

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO		SERVIZIO DI GESTIONE RIFIUTI-Vibo Valentia - REVISIONE PER RIDUZIONE POSTI LETTO DA 382 A 339			
Driver:		Ritiro, trasporto e smaltimento dei rifiuti sanitari e non (comprensivo della fornitura dei contenitori) e gestione isola ecologica			
Unità di misura:	kg	Prezzo unitario offerto:	€ 1,26		
Quantità: (dalla riduzione dei posti letto 223.124)	223.124	Corrispettivo totale annuo (IVA esclusa):	€ 281.696,37		
Analisi di dettaglio dei costi del servizio (IVA esclusa)					
1) PERSONALE					
Ruolo	unità (FTE)	ore/anno	prezzo orario	importo annuo	Note
operai	2	3200	€ 14,93	€ 47.776,00	
tecnico	1	1600	€ 18,50	€ 29.600,00	
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE				€ 77.376,00	28,91%
2) MATERIE PRIME					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
contenitori per rifiuti sanitari	n°	30705	€ 0,65	€ 19.958,16	
contenitori per taglienti	n°	8786	€ 0,45	€ 3.953,52	
TOTALE COSTI PER MATERIE PRIME				€ 23.911,68	8,94%
3) ATTREZZATURE					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
Furgone (Ammortamento)	n°	1	€ 2.200,00	€ 2.200,00	
Carrelli e cassonetti	n°	10	€ 140,00	€ 1.400,00	
container	n°	1	€ 1.100,00	€ 1.100,00	
TOTALE COSTI PER ATTREZZATURE				€ 4.700,00	1,76%
4) ULTERIORI COSTI/ONERI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
manutenzioni automezzo	n°	2	€ 420,00	€ 840,00	
assicurazioni	n°	1	€ 1.600,00	€ 1.600,00	
carburante	litri	900	€ 1,70	€ 1.530,00	
trasporti container	n°	104	€ 105,00	€ 10.920,00	
TOTALE ULTERIORI COSTI/ONERI				€ 14.890,00	5,56%
5) SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI					
Tipologia	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo annuo	Note
costi amministrativi	n°	1	€ 3.500,00	€ 3.500,00	
costi smaltimento	Kg	223.124	€ 0,58	€ 128.386,00	
R.S.P.P.	n°	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00	
Utile				€ 12.347,88	
TOTALE COSTI PER SPESE GENERALI, AMMINISTRATIVE E ONERI DIVERSI				€ 146.733,88	54,83%
A) TOTALE COSTI PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (IVA esclusa) (1+2+3+4+5)				€ 267.611,55	100%
B) CORRISPETTIVO TOTALE ANNUO (IVA esclusa)				€ 281.696,37	
C) MARGINALITA' PER LA SOCIETA' DI PROGETTO (B-A)				€ 14.084,82	5,00%

N.B. Dall'analisi del costo del servizio sono esclusi i costi derivanti dal reparto di malattie infettive che saranno valutati prima dell'avvio dei servizi

Tra i documenti di contratto sono allegati le schede di analisi dei costi dei servizi. In particolare modo nella scheda relativa al "Servizio ritiro e smaltimento rifiuti e gestione isola ecologica" sono analizzati i costi del personale, delle materie prime, delle attrezzature, ulteriori costi, spese generali e oneri collegati.

La riduzione di circa il 10% del numero di posti letto (da 382 a 339) non influisce sull'organizzazione del servizio rifiuti, poiché una leggera diminuzione del numero di degenti non determina una riduzione dei costi fissi di struttura. Pertanto possiamo considerare invariati i costi relativi al personale, alle attrezzature, ulteriori costi e alle spese generali ed oneri collegati (ad eccezione dei costi di smaltimento), mentre i costi delle materie prime e dello smaltimento, essendo legati esclusivamente al numero degenti, sono stati ricalcolati tenendo conto della riduzione dei posti letto.

Per facilitare l'analisi del costo del servizio è stata sviluppata la seguente tabella che determina i quantitativi dei rifiuti classificati secondo i codici CER.



Codice CER	Quantità CER	Driver unità di misura	Driver valore annuale a regime	Benchmark €/per unità driver IVA inclusa	Benchmark €/per unità driver IVA esclusa	Variazione rispetto al Benchmark (%)	Ricavo €/per unità driver IVA inclusa	Ricavo €/per unità driver IVA esclusa	Margini del Conc. (%)	Costo €/per unità driver IVA esclusa	Fatturato annuale del Concess. IVA esclusa	Costo annuale del Concess. IVA esclusa
150102	imballaggi in plastica	kg	26	3,05	2,50	6,88%	2,84	2,33	5,00%	2,21	60,53	57,50
150106	imballaggi in materiali misti	kg	85	3,05	2,50	6,88%	2,84	2,33	5,00%	2,21	197,88	187,99
150203	assorbenti, materiali filtranti, stracci e indumenti protettivi, diversi da quelli di cui alla voce 150202	kg	386	3,05	2,50	6,88%	2,84	2,33	5,00%	2,21	898,61	853,68
160214	apparecchiature fuori uso, diverse da quelle di cui alle voci da 160209 a 160213	kg	55	3,05	2,50	6,88%	2,84	2,33	5,00%	2,21	128,04	121,64
160604	batterie alcaline (tranne 160603)	kg	53	3,05	2,50	6,88%	2,84	2,33	5,00%	2,21	123,38	117,21
180103	rifiuti che devono essere raccolti e smaltiti applicando precauzioni particolari	kg	197182	1,60	1,31	6,88%	1,49	1,22	5,00%	1,16	240.536,80	228.509,96
180106	sostanze chimiche pericolose o contenenti sostanze pericolose	kg	24443	2,03	1,66	6,88%	1,89	1,55	5,00%	1,47	37.783,79	35.894,60
180109	medicinali diversi da quelli di cui alla voce 180108	kg	755	2,85	2,34	6,88%	2,66	2,18	5,00%	2,07	1.643,74	1.561,56
200134	batterie e accumulatori diversi da quelli di cui alla voce 200133	kg	85	3,05	2,50	6,88%	2,84	2,33	5,00%	2,21	197,88	187,99
80318	toner per stampa esauriti, diversi da quelli di cui alla voce 080317	kg	54	3,05	2,50	6,88%	2,84	2,33	5,00%	2,21	125,71	119,43
TOTALE COMPLESSIVO ANNUO		kg	223.124	1,65	1,36	6,88%	1,54	1,26	5,00%	1,20	281.696	267.612

Il prezzo unitario per il servizio di ritiro e smaltimento dei rifiuti passa da € 1,21 a € 1,26, mentre il prezzo totale del servizio di ritiro e smaltimento dei rifiuti passa da € 304.358,00 a € 281.696,37.

7. Servizi no core che non subiscono variazione di prezzi unitari

I costi relativi agli altri servizi no core in gestione al Concessionario possono essere suddivisi in due categorie:

- Servizi che non subiscono variazione del costo: Ristoro donatori/dializzati, Servizio di noleggio e lavaggio biancheria confezionata, Servizio di Pulizie e Sanificazione aree esterne e verdi, Servizio di pulizia straordinaria, Servizio di logistica integrata (facchinaggio, trasporto malati, movimentazione beni), Servizio di controllo accessi/portierato/vigilanza.
- Servizi che subiscono variazione del costo legato all'aumento della superficie Ospedaliera: Servizio di Pulizie e Sanificazione a basso rischio, Servizio di Pulizie e Sanificazione a basso rischio (scale e connettivi), Servizio di Pulizie e Sanificazione a basso rischio (locali tecnologici), Servizio di Pulizie e Sanificazione a medio rischio, Servizio di Pulizie e Sanificazione ad alto rischio, Servizi manutentivi e di gestione calore.

Le tabelle sotto riportate evidenziano quanto sopra esplicitato.

Costo dei servizi che non subiscono variazioni unitarie di contratto

Articolazione del servizio	Driver	Quantità	Prezzo unitario (IVA esclusa)	Prezzo annuo (IVA esclusa)	Importo trimestrale (IVA esclusa)	IVA
Servizio Mensa Dipendenti e Ristorazione Degenti						
Ristoro donatori/dializzati	n° pasti	12.264	2,03	24.915,00	6.228,75	10%
Servizio Lavanderia, Materasseria e Guardaroba						
Servizio di noleggio e lavaggio biancheria confezionata	gg di presenza	206.976	1,17	241.835,00	60.458,75	22%
Servizio di Pulizie e Sanificazione						
Basso rischio	mq/anno	9.119	19,40	176.909,00	44.227,25	22%
Basso rischio (scale e connettivi)	mq/anno	8.297	16,34	135.547,00	33.886,75	22%
Basso rischio (locali tecnologici)	mq/anno	4.258	6,13	26.086,00	6.521,50	22%
Medio rischio	mq/anno	18.998	41,66	791.517,00	197.879,25	22%
Alto rischio	mq/anno	9.014	62,80	566.079,00	141.519,75	22%
Aree esterne e verdi	mq/anno	54.220	1,73	93.601,00	23.400,25	22%
Servizio di pulizia straordinaria	monte ore/anno	1.000	19,40	19.400,00	4.850,00	22%
Servizio di logistica integrata e ausiliario						
Servizio di logistica integrata (facchinaggio, trasporto malati, movimentazione beni)	monte ore/anno	5.000	18,89	94.474,00	23.618,50	22%
Servizio di controllo accessi/portierato/vigilanza						
Servizio di portierato, controllo accessi, vigilanza (non armata) e videosorveglianza	Canone/anno	1	578.500,00	578.500,00	144.625,00	22%
Servizi manutentivi e di gestione calore						
Manutenzione edile, impianti meccanici, elettrici, speciali, elevatori, reflui, attrezzature fisse, arredi, impianti gas medicali, parcheggio aree esterne e gestione calore	mq/anno	49.686	47,58	2.364.008,00	591.002,00	22%

Costo dei servizi che non subiscono variazioni unitarie indicati nel PEF di riequilibrio

Articolazione del servizio	Driver	Quantità	Prezzo unitario (IVA esclusa)	Prezzo annuo (IVA esclusa)	Importo trimestrale (IVA esclusa)	IVA
Servizio Mensa Dipendenti e Ristorazione Degenti						
Ristoro donatori/dializzati	n° pasti	12.264	2,03	24.915,00	6.228,75	10%
Servizio Lavanderia, Materasseria e Guardaroba						
Servizio di noleggio e lavaggio biancheria confezionata	gg di presenza	206.976	1,17	241.835,00	60.458,75	22%
Servizio di Pulizie e Sanificazione						
Basso rischio	mq/anno	16.418	19,40	318.509,92	79.627,48	22%
Basso rischio (scale e connettivi)	mq/anno	7.985	16,34	130.449,90	32.612,47	22%
Basso rischio (locali tecnologici)	mq/anno	8.737	6,13	53.525,92	13.381,48	22%
Medio rischio	mq/anno	19.281	41,66	803.307,68	200.826,92	22%
Alto rischio	mq/anno	11.374	62,80	714.286,95	178.571,74	22%
Aree esterne e verdi	mq/anno	54.220	1,73	93.601,00	23.400,25	22%
Servizio di pulizia straordinaria	monte ore/anno	1.000	19,40	19.400,00	4.850,00	22%
Servizio di logistica integrata e ausiliario						
Servizio di logistica integrata (facchinaggio, trasporto malati, movimentazione beni)	monte ore/anno	5.000	18,89	94.474,00	23.618,50	22%
Servizio di controllo accessi/portierato/vigilanza						
Servizio di portierato, controllo accessi, vigilanza (non armata) e videosorveglianza	Canone/anno	1	578.500,00	578.500,00	144.625,00	22%
Servizi manutentivi e di gestione calore						
Manutenzione edile, impianti meccanici, elettrici, speciali, elevatori, reflui, attrezzature fisse, arredi, impianti gas medicali, parcheggio aree esterne e gestione calore	mq/anno	63.795	47,58	3.035.299,49	758.824,87	22%

8. Quadro complessivo dei servizi no core

Le tabelle di seguito riportate riassumono il quadro complessivo del costo dei servizi allegati al contratto e allegati al PEF di riequilibrio.

Costo dei servizi di contratto

Articolazione del servizio	Driver	Quantità	Prezzo unitario (IVA esclusa)	Prezzo annuo (IVA esclusa)	Importo trimestrale (IVA esclusa)	IVA
Servizio Mensa Dipendenti e Ristorazione Degenti						
Preparazione e cottura pranzi/cene per i degenti, con distribuzione e ritiro al letto del paziente	n° pasti	175.776	5,43	954.741,00	238.685,25	10%
Preparazione e cottura colazioni per degenti, con distribuzione e ritiro al letto del paziente	n° colazioni	91.388	1,38	126.019,00	31.504,75	10%
Preparazione e cottura pasti per i dipendenti e autorizzati, con distribuzione presso la mensa self-service	n° pasti	41.395	5,62	232.683,00	58.170,75	4%
Ristoro donatori/dializzati	n° pasti	12.264	2,03	24.915,00	6.228,75	10%
Totale				1.338.358,00	334.589,50	
Servizio Lavanderia, Materasseria e Guardaroba						
Servizio di noleggio e lavaggio biancheria piana	gg degenza	95.320	3,31	315.058,00	78.764,50	22%
Servizio di noleggio e lavaggio biancheria confezionata	gg di presenza	206.976	1,17	241.835,00	60.458,75	22%
Servizio di materasseria (noleggio e lavaggio materassi e guanciali)	n° lavaggi	1.750	19,35	33.858,00	8.464,50	22%
Totale				590.751,00	147.687,75	
Servizio Ritiro e Smaltimento Rifiuti e Gestione Isola Ecologica						
Ritiro e trasporto smaltimento rifiuti sanitari e non (comprensivo della fornitura dei contenitori) e gestione isola ecologica	kg/anno - cfr Tavola di dettaglio per CER	251.426	1,21	304.358,00	76.089,50	22%
Totale				304.358,00	76.089,50	
Servizio di Pulizie e Sanificazione						
Basso rischio	mq/anno	9.119	19,40	176.909,00	44.227,25	22%
Basso rischio (scale e connettivi)	mq/anno	8.297	16,34	135.547,00	33.886,75	22%
Basso rischio (locali tecnologici)	mq/anno	4.258	6,13	26.086,00	6.521,50	22%
Medio rischio	mq/anno	18.998	41,66	791.517,00	197.879,25	22%
Alto rischio	mq/anno	9.014	62,80	566.079,00	141.519,75	22%
Aree esterne e verdi	mq/anno	54.220	1,73	93.601,00	23.400,25	22%
Servizio di pulizia straordinaria	monte ore/anno	1.000	19,40	19.400,00	4.850,00	22%
Totale				1.809.139,00	452.284,75	
Servizio di logistica integrata e ausiliario						
Servizio di logistica integrata (facchinaggio, trasporto malati, movimentazione beni)	monte ore/anno	5.000	18,89	94.474,00	23.618,50	22%
Totale				94.474,00	23.618,50	
Servizio di controllo accessi/portierato/vigilanza						
Servizio di portierato, controllo accessi, vigilanza (non armata) e videosorveglianza	Canone/anno	1	578.500,00	578.500,00	144.625,00	22%
Totale				578.500,00	144.625,00	
Servizi manutentivi e di gestione calore						
Manutenzione edile, impianti meccanici, elettrici, speciali, elevatori, reflui, attrezzature fisse, arredi, impianti gas medicali, parcheggio aree esterne e gestione calore	mq/anno	49.686	47,58	2.364.008,00	591.002,00	22%
Totale				2.364.008,00	591.002,00	
TOTALE CORRISPETTIVO SERVIZI NO-CORE				7.079.588,00	1.769.897,00	

Costo dei servizi indicati nel PEF di riequilibrio

Articolazione del servizio	Driver	Quantità	Prezzo unitario (IVA esclusa)	Prezzo annuo (IVA esclusa)	Importo trimestrale (IVA esclusa)	IVA
Servizio Mensa Dipendenti e Ristorazione Degenti						
Preparazione e cottura pranzi/cene per i degenti, con distribuzione e ritiro al letto del paziente	n° pasti	155.990	5,89	919.347,51	229.836,88	10%
Preparazione e cottura colazioni per degenti, con distribuzione e ritiro al letto del paziente	n° colazioni	81.101	1,51	122.449,66	30.612,41	10%
Preparazione e cottura pasti per i dipendenti e autorizzati, con distribuzione presso la mensa self-service	n° pasti	36.735	6,10	224.047,67	56.011,92	4%
Ristoro donatori/dializzati	n° pasti	12.264	2,03	24.915,00	6.228,75	10%
Totale				1.290.759,84	322.689,96	
Servizio Lavanderia, Materasseria e Guardaroba						
Servizio di noleggio e lavaggio biancheria piana	gg degenza	84.590	3,56	301.005,05	75.251,26	22%
Servizio di noleggio e lavaggio biancheria confezionata	gg di presenza	206.976	1,17	241.835,00	60.458,75	22%
Servizio di materasseria (noleggio e lavaggio materassi e guanciali)	n° lavaggi	1.553	20,66	32.091,02	8.022,76	22%
Totale				574.931,07	143.732,77	
Servizio Ritiro e Smaltimento Rifiuti e Gestione Isola Ecologica						
Ritiro e trasporto smaltimento rifiuti sanitari e non (comprensivo della fornitura dei contenitori) e gestione isola ecologica	kg/anno - cfr Tavola di dettaglio per CER	223.124	1,26	281.696,37	70.424,09	22%
Totale				281.696,37	70.424,09	
Servizio di Pulizie e Sanificazione						
Basso rischio	mq/anno	16.418	19,40	318.509,92	79.627,48	22%
Basso rischio (scale e connettivi)	mq/anno	7.985	16,34	130.449,90	32.612,47	22%
Basso rischio (locali tecnologici)	mq/anno	8.737	6,13	53.525,92	13.381,48	22%
Medio rischio	mq/anno	19.281	41,66	803.307,68	200.826,92	22%
Alto rischio	mq/anno	11.374	62,80	714.286,95	178.571,74	22%
Aree esterne e verdi	mq/anno	54.220	1,73	93.601,00	23.400,25	22%
Servizio di pulizia straordinaria	monte ore/anno	1.000	19,40	19.400,00	4.850,00	22%
Totale				2.133.081,37	533.270,34	
Servizio di logistica integrata e ausiliario						
Servizio di logistica integrata (facchinaggio, trasporto malati, movimentazione beni)	monte ore/anno	5.000	18,89	94.474,00	23.618,50	22%
Totale				94.474,00	23.618,50	
Servizio di controllo accessi/portierato/vigilanza						
Servizio di portierato, controllo accessi, vigilanza (non armata) e videosorveglianza	Canone/anno	1	578.500,00	578.500,00	144.625,00	22%
Totale				578.500,00	144.625,00	
Servizi manutentivi e di gestione calore						
Manutenzione edile, impianti meccanici, elettrici, speciali, elevatori, reflui, attrezzature fisse, arredi, impianti gas medicali, parcheggio aree esterne e gestione calore	mq/anno	63.795	47,58	3.035.299,49	758.824,87	22%
Totale				3.035.299,49	758.824,87	
TOTALE CORRISPETTIVO SERVIZI NO-CORE				7.988.742,13	1.997.185,53	

9. Variazione dei ricavi derivanti dall'aggiornamento del numero di parcheggi, delle superfici commerciali e dei pasti esterni

La riduzione dei posti letto da 382 a 339 ha anche come effetto quello di ridurre il flusso di persone che visita il Nosocomio, poiché con meno pazienti ricoverati vi sarà un minor numero di personale esterno che circola all'interno della struttura Ospedaliera. Tale condizione ha una ricaduta sui ricavi derivanti dalle attività commerciali e dalla gestione dei parcheggi.

Allo stato attuale è impossibile determinare quanto vale la riduzione dei ricavi, pertanto l'affettiva valutazione sarà determinata dopo un anno dall'avvio della gestione dei servizi.

10. Variazioni relative al nuovo reparto di Malattie Infettive

Come evidenziato nelle rispettive schede di analisi del costo del servizio, i maggiori costi derivanti dall'inserimento del nuovo reparto di Malattie Infettive verranno valutati prima dell'avvio dei servizi.

Allegato alla Nota di riscontro parere DIPE

Il presente Allegato si propone di fornire precisazioni in merito ad alcune considerazioni riportate nel Parere DIPE-0002444-P del 19 maggio 2021 (di seguito “Parere”) e di seguito elencate:

1. Differenza tra la variazione del nuovo valore degli investimenti rispetto agli investimenti previsti nel PEF originario e il costo totale dei fattori di disequilibrio;
2. TIR di progetto;
3. WACC.

Seguono le precisazioni per le considerazioni di cui sopra.

1. Differenza tra il nuovo valore degli investimenti e gli investimenti previsti nel PEF originario pari a € 31,2 mln diversa dal costo totale dei fattori di disequilibrio nella Tabella 2 della relazione di accompagnamento al PEF pari a € 32,4 mln

In merito a quanto evidenziato nel Parere a pagina 35 e, in particolare, rispetto alla differenza tra il costo totale dei fattori di disequilibrio, pari a € 32,4 mln, e la variazione tra il nuovo valore degli investimenti e il valore degli investimenti previsti nel PEF originario, pari a € 31,2 mln, si mette in evidenza che i fattori di disequilibrio tengono in considerazione anche l'extra costo relativo ai servizi che evidentemente non trova spazio nel mero confronto tra i costi di investimento.

In particolare, quanto esposto nel capitolo 3 (Nuovo Quadro economico degli investimenti) fa riferimento al confronto tra gli investimenti previsti nel PEF originario, pari a € 121 mln, ed il valore degli investimenti a base del PEF di riequilibrio, pari a € 152,2 mln. La differenza, pari a € 31,2 mln, invece, si riferisce ai seguenti impatti correlati ai fattori di disequilibrio ed esposti nella Tabella 2 della relazione:

- a. Maggior fabbisogno finanziario (*Adeguamento all'inflazione*). Variazione (impatto finanziario): € 3,2 mln;
- b. Aggravio costi di investimento specifici in beni materiali e immateriali (*Varianti adeguamento normativo*). Variazione (impatto finanziario): € 3,4 mln;
- c. Maggiore fabbisogno finanziario (*Varianti richieste*): € 24,6 mln.

2. TIR di progetto

In merito a quanto evidenziato nel Parere a pagina 39 e, in particolare, rispetto al fatto che il “*TIR di progetto è stato calcolato sui flussi di cassa levered*” si riporta quanto segue.

I flussi di cassa considerati per il calcolo del TIR di progetto sono di seguito riportati (pag. 43 della Relazione di accompagnamento al PEF).

Flussi considerati per il calcolo del TIR di Progetto

Margine Operativo Lordo (EBITDA-*Earnings Before Interest Taxes
 Depreciation and Amortization*)
 Imposte
 Risconto del contributo
 Variazione risconti attivi
 Variazione CCN
 Variazione IVA
 Variazione IVA Investimenti
 Variazione crediti/debiti tributari
 Variazione fondi
 Investimenti in opere e impianti
 Investimenti in attrezzature biomediche
 Investimenti in arredi per avvio servizio
 Investimenti in Varianti
 Manutenzione straordinaria / rinnovi
 Costi amministrativi e costi due diligence capitalizzati
 Erogazione adjusted contributo spese tecniche
 Erogazione adjusted opere
 Erogazione adjusted attrezzature biomediche
 Erogazione adjusted Varianti
 Erogazione adjusted spese tecniche Varianti

Dai flussi considerati e sopra riportati si evince che il flusso considerato per il calcolo del TIR di progetto risulta essere *unlevered*. Non sono infatti considerati gli oneri finanziari.

3. WACC

Premesso che, come precisato nella Nota di riscontro di cui il presente costituisce Allegato, il Contratto di Concessione Rep. n. 2 del 12 settembre 2014 prevede quali indicatori dell'Equilibrio Economico e Finanziario della Concessione l'ADSCR e il TIR di Progetto, il WACC non può essere considerato il valore "target" della procedura di riequilibrio.

Come riportato nella Relazione di accompagnamento al PEF, è stato calcolato un WACC in data 24/01/2021 pari a 7,26% e, come richiesto, si è proceduto alla integrazione nel PEF di riequilibrio di un foglio dedicato al calcolo del suddetto WACC e di seguito riportato.

WACC calculation

Risk-free rate	1,99%
Equity market risk premium	5,14%
Beta Unlevered	0,62
D/E	1,230
Beta Levered	1,376
Market Risk Premium	7,1%
Small Stock Premium	-
Additional Risk Premium	0,95%
Ke	10,01%
Estimated spread	4,10%
Gross cost of debt	4,10%
Corporate tax rate	24,00%
Tax shield @ 24,0%	-0,98%
Kd after-tax	3,12%
D/(D+E)	39,8%
E/(D+E)	60,2%
WACC	7,26%

Al fine di determinare i parametri utilizzati per la stima del WACC sono state adottate le seguenti ipotesi:

- **Rendimento delle attività prive di rischio (Rf):** determinato sulla base del rendimento medio rilevato dei BTP a 30 anni di scadenza;
- **Equity market risk premium (ERP):** pari a 5,14%. Definito alla data di cui sopra in funzione delle ultime dodici rilevazioni mensili di tale parametro pubblicate sul sito web del Prof. Aswath Damodaran;
- **Beta *unlevered*:** determinato in funzione del coefficiente osservato per società ritenute comparabili;
- **D/E:** determinato come media del rapporto D/E lungo il periodo di concessione;
- **Additional risk premium:** considerando la tipologia dell'operazione, cosiddetta *greenfiled*, che di fatto aumenta il rischio complessivo del progetto è stato stimato un rischio addizionale pari a circa il 20% dell'ERP. Il rischio è stato ritenuto contenuto in quanto l'operazione nel suo complesso ha un rischio di disponibilità e quindi un rischio di performance in capo al Concessionario;
- **Estimated spread:** pari a 4,10%. È stato considerato il tasso all-in sul Finanziamento a Lungo termine;
- **Corporate tax rate:** aliquota d'imposta pari a 24%.
- **D/(D+E):** pari a 39,8%. È stata considerata la media del rapporto D/(D+E) della Società lungo il periodo di concessione;
- **E/(D+E):** pari a 60,2%. È stata considerata la media del rapporto E/(D+E) della Società lungo il periodo di concessione.



POSTA CERTIFICATA: I: POSTA CERTIFICATA: Vibo Hospital Service SpA - Prot.079-21 del 01-06-2021 - Riscontro Parere DIPE-0002444 del 19 maggio 2021

Da : Per conto di: dipartimento.lavoripubblici@pec.regione.calabria.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

mar, 01 giu 2021, 10:34

Oggetto : POSTA CERTIFICATA: I: POSTA CERTIFICATA: Vibo Hospital Service SpA - Prot.079-21 del 01-06-2021 - Riscontro Parere DIPE-0002444 del 19 maggio 2021

3 allegati

A : fioramante caroleo <fioramante.caroleo@regione.calabria.it>

Rispondi a : dipartimento.lavoripubblici <dipartimento.lavoripubblici@pec.regione.calabria.it>

Messaggio di posta certificata

Il giorno 01/06/2021 alle ore 10:34:21 (+0200) il messaggio

"I: POSTA CERTIFICATA: Vibo Hospital Service SpA - Prot.079-21 del 01-06-2021 - Riscontro Parere DIPE-0002444 del 19 maggio 2021" è stato inviato da "dipartimento.lavoripubblici@pec.regione.calabria.it"

indirizzato a:

fioramante.caroleo@regione.calabria.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec2941.20210601103421.32547.517.1.65@pec.aruba.it

Da : Regione Calabria - Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità <dipartimento.lavoripubblici@pec.regione.calabria.it>

mar, 01 giu 2021, 10:34

Oggetto : I: POSTA CERTIFICATA: Vibo Hospital Service SpA - Prot.079-21 del 01-06-2021 - Riscontro Parere DIPE-0002444 del 19 maggio 2021

4 allegati

A : fioramante caroleo <fioramante.caroleo@regione.calabria.it>



Regione Calabria
Aoo REGCAL
Prot. N. 249346 del 01/06/2021

Data: 01/06/2021 10:09

Oggetto: I: POSTA CERTIFICATA: Vibo Hospital Service SpA - Prot.079-21 del 01-06-2021 - Riscontro Parere DIPE-0002444 del 19 maggio 2021

DA: "Per conto di: vibohospitalservicespa@pec.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A: dipartimento.lavoripubblici@pec.regione.calabria.it;ediliziasanitaria.salute@pec.regione.calabria.it

CC:

Buongiorno, in allegato Vi trasmettiamo quanto in oggetto.

Cordiali Saluti

VIBO Hospital Service SPA

Viale delle Industrie n.8

45100 Rovigo

Telefono: 340 7715002

Fax: 0425 1661164

 **31_05_2021-Relazione PEF di Riequilibrio con allegati.pdf**
1 MB [Visualizza](#) [Scarica](#)

 **Nota PWC.pdf**
99 KB [Visualizza](#) [Scarica](#)

 **Prot.079-21 Risc.Parere Dipe.pdf**
2 MB [Visualizza](#) [Scarica](#)

 [Scarica tutti gli allegati](#)

 **smime.p7s**
7 KB
