

Ospedale della Piana di Gioia Tauro

S.c. a r.l.

Contratto di Concessione, ai sensi dell'art. 144 del D.Lgs. 163/06, avente ad oggetto la realizzazione del Nuovo Ospedale della Piana di Gioia Tauro e la gestione, per l'intera durata della concessione, dei servizi di supporto non sanitari nonché dei servizi commerciali compatibili con l'attività sanitaria

Relazione al Piano Economico

Finanziario di disequilibrio e riequilibrio

Febbraio 2025



Sommario

1	PREMESSA	4
2	EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO	5
3	FATTORI DI DISEQUILIBRIO E LEVE PER IL RIPRISTINO DELL'EQUILIBRIO.....	7
3.1	Fattori di Disequilibrio.....	7
3.2	Leve di Riequilibrio	10
4	IPOTESI DI SVILUPPO DEGLI INTERVENTI	10
4.1	Fabbisogno di progetto	10
4.1.1	Piano degli investimenti.....	10
4.1.2	Altri fabbisogni nel periodo di costruzione	11
4.2	Struttura finanziaria e copertura fabbisogni ipotizzati	11
4.2.1	Contributo pubblico.....	12
4.2.2	Capitale di rischio	12
4.2.3	Capitale di debito	12
4.2.4	Copertura del fabbisogno.....	13
5	ASSUNZIONI ALLA BASE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI RIEQUILIBRIO.....	14
5.1	Tempi di sviluppo del piano e della gestione.....	14
5.2	Inflazione	14
5.3	Ricavi della gestione.....	15
5.4	Costi caratteristici e generali della gestione.....	17
5.5	Ipotesi fiscali	18
5.6	Aliquota di ammortamento	19
5.7	Dinamiche dei finanziamenti nel periodo di gestione.....	19
5.8	Dinamiche del capitale circolante.....	20
6	RISULTATI E INDICATORI DI EQUILIBRIO DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	20
7	PROSPETTI DI SINTESI DEL PEF DI RIEQUILIBRIO.....	22
7.1	Margine Operativo Lordo	22
7.2	Conto economico	25
7.3	Stato patrimoniale	26
7.4	Cash Flow	28
7.5	Indicatori di Equilibrio.....	30



8 INDICE DELLE TABELLE 31



1 PREMESSA

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 307 del 12 luglio 2011, la Regione Calabria ha approvato lo schema di contratto di concessione e i relativi allegati, unitamente al piano economico-finanziario di massima relativo alla procedura per l'affidamento della concessione di lavori pubblici relativa alle opere di realizzazione del Nuovo Ospedale della Piana di Gioia Tauro.

Ad esito della procedura di gara, esperita ai sensi dell'art. 144 co. 1 del Codice dei Contratti Pubblici, è stato individuato quale aggiudicatario della concessione il RTI Tecnis S.p.A. (Capogruppo Mandataria) – Cogip Infrastrutture S.p.A. (Mandante) – Sintec S.p.A. (Mandante), con sede in Tremestieri Etneo (95030 – CT), Via G. Almirante, 21.

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 17 del 05/02/2015, la Regione Calabria, nel prendere atto che l'aggiudicazione definitiva è divenuta efficace a seguito delle verifiche previste dal Codice dei Contratti Pubblici ed effettuate dal Responsabile del Procedimento, ha autorizzato alla sottoscrizione del contratto di concessione della costruzione e gestione del nuovo Ospedale della Piana di Gioia Tauro il Dirigente Generale del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità ed il Dirigente Generale dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Reggio Calabria, previa costituzione della Società di Progetto, ai sensi dell'art. 156 del D.lgs. 163/06, da parte del RTI costituito da Tecnis S.p.A. – Tremestieri Etneo (Capogruppo Mandataria) – Cogip Infrastrutture S.p.A. (Mandante) – Sintec S.p.A. (Mandante).

Conformemente a quanto previsto nel Bando di gara, le imprese aggiudicatarie hanno costituito, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 156 del Codice, in data 13/03/2015, una società di progetto sotto forma di Società per Azioni, denominata "Ospedale della Piana di Gioia Tauro Società Consortile a Responsabilità Limitata" con sede legale ed amministrativa nel Comune di Tremestieri Etneo, Via G. Almirante, 21, con capitale sociale pari a 2,5 Milioni di Euro.

In data 20 aprile 2015 la Regione Calabria, l'Azienda Sanitaria Provinciale di Reggio Calabria e Ospedale della Piana di Gioia Tauro Società Consortile a Responsabilità Limitata hanno sottoscritto il Contratto di Concessione (di seguito anche "Contratto" o "Concessione"), ai sensi dell'art. 144 del D.Lgs. 163/2006, avente ad oggetto la redazione del Progetto Definitivo e del Progetto Esecutivo, la realizzazione del Nuovo Ospedale della Piana di Gioia Tauro e la gestione, per l'intera durata della Concessione, dei servizi a supporto non sanitari nonché dei servizi commerciali compatibili con l'attività sanitaria.

Successivamente alla sottoscrizione del Contatto di Concessione si sono succeduti numerosi fattori, in alcun modo imputabili al Concessionario, che hanno inficiato l'equilibrio economico – finanziario della Concessione, di seguito sinteticamente indicati:

- vincoli di tipo funzionale, normativo e strutturale subentrati nel progetto definitivo, tali da aver condizionato in maniera importante l'assetto del progetto, tra i quali:
 - incremento della superficie sanitaria e ricollocamento di alcune funzioni;
 - rispetto del vincolo di inedificabilità nella fascia di rispetto della ferroviaria;



- ridefinizione dell'area utile e della quota per le fondazioni conseguente agli approfondimenti delle indagini geofisiche eseguite in fase di progettazione definitiva;
- ridefinizione del progetto sanitario anche a seguito dell'aggiornamento del quadro di riferimento sanitario 34/2020 richiesto dalla Regione in data 02/04/2021.
- modifiche normative e fiscali (es. split payment, variazione aliquote IRES, IRAP e IVA);

I predetti fattori, e i conseguenti maggiori costi di costruzione e gestione, non consentono il mantenimento delle condizioni di equilibrio economico-finanziario determinati dalla contemporanea presenza della sostenibilità finanziaria e della convenienza economica dell'investimento.

Si riporta di seguito il quadro economico aggiornato.

INVESTIMENTI dati in mila/€	Quadro economico
Importo dei lavori	228.568
Sicurezza sui lavori	4.738
Totale lavori da Quadro Economico	233.306
Apparecchiature elettromedicali	18.737
Arredi (sanitari e non)	3.007
Totale investimento tecnico	255.050
Progettazione definitiva ed esecutiva	4.410
Spese tecniche (DL/CSE)	5.600
Totale spese tecniche e altri oneri	10.010
TOTALE INVESTIMENTI	265.061
IVA sui Lavori (10%)	23.331
IVA su attrezzature sanitarie e arredi (22%)	4.784
IVA Oneri tecnici (22%)	2.202
Totale IVA	30.317
TOTALE INVESTIMENTI CON IVA	295.377

Tabella 1. Quadro economico aggiornato

Tanto premesso, vengono di seguito illustrate le dinamiche economico-finanziarie che hanno determinato l'alterazione dell'equilibrio della Concessione e le proposte volte a ripristinare la sostenibilità dell'operazione.

2 EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

L'Articolo 2 della Concessione stabilisce quanto segue:

- ***"Equilibrio Economico-Finanziario"** indica l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della gestione delle Opere ai sensi e per gli effetti dell'art. 143, comma 8 del Codice, determinato sulla base dei presupposti del Piano Economico-Finanziario, come di volta in volta aggiornato a seguito di procedura di revisione, e rappresentato dagli Indicatori di Equilibrio della Concessione";*



- ***“Indicatori di Equilibrio indica ADSCR e TIR di progetto, complessivamente considerati e rappresentativi dell’Equilibrio Economico-Finanziario della Concessione, come risultanti dall’Offerta del Concessionario”.***

L’Articolo 7.1 della Concessione individua come *“presupposti dell’Equilibrio Economico-Finanziario l’importo dell’investimento, pari a Euro 114.170.604,06 (IVA esclusa), come da Piano Economico Finanziario di concessione, e la durata prevista per la gestione pari a 27 anni e 0 mesi”.*

Quanto agli indicatori di Equilibrio, il PEF allegato al Contratto prevede un **ADSCR pari a 1,33x e un Tir di progetto del 9,45%.**

Di conseguenza, qualora si registri un’alterazione dell’equilibrio economico finanziario ovvero una variazione del TIR di progetto e dell’ADSCR rispetto ai valori indicati nel Contratto, le parti possono procedere ad una revisione della Concessione.

Secondo quanto indicato dall’Articolo 11 del Contratto le parti *“convengono di procedere ad una revisione della Concessione nelle seguenti fattispecie, qualora si riscontri una alterazione dell’Equilibrio Economico-Finanziario degli investimenti e della connessa gestione:*

- a) mutamento, per fatto del Concedente, dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l’Equilibrio Economico-Finanziario degli investimenti e della connessa gestione;*
- b) entrata in vigore di norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l’esercizio delle attività previste nella Concessione, secondo quanto stabilito dall’articolo 143, comma 8 del Codice;*
- c) richiesta di innovazione e/o modifica delle modalità di prestazione dei Servizi no-core da parte del Concedente e/o sospensione totale o parziale di tali Servizi per le ragioni di cui al successivo articolo 31.2, lett. a) e b);*
- d) sussistenza di una delle fattispecie di cui agli artt. 10 comma 2 (modifiche normativa fiscale), 12 comma 3 (maggiori oneri derivanti da norme/prescrizioni tecniche successive alla stipula del contratto), 15 comma 3 (grave inadempimento da parte del Concedente degli obblighi assunti), 17.3 comma 5 (varianti in corso d’opera), 21 comma 1 e 29 comma 1 (mutamenti regolamentari/normativi con nuovi meccanismi tariffari in fase di costruzione e gestione), 24.1 comma 1, 24.2 comma 2 e 31.2 (sospensione per pubblico interesse/ragione tecnico-logistiche in fase di costruzione >90gg e gestione);*
- e) il venire in essere di un evento di Forza Maggiore, di cui ai successivi articoli 23.2 e 31.1;*
- f) ritardi e/o incrementi di costi in relazione alla difesa del patrimonio faunistico-ambientale ed, in generale, all’adempimento delle prescrizioni di natura ambientale imposte da norme di legge e/o regolamenti sopravvenuti;*



- g) *mancata chiusura della Conferenza dei servizi indetta ai fini dell'approvazione del progetto definitivo entro i termini stabiliti dalla Convenzione*".

Conseguentemente, qualora si riscontri un'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario, è necessario agire sulle dinamiche di progetto al fine di riportare gli indicatori ai livelli di equilibrio definiti nella Convenzione. In particolare, come verrà meglio esplicitato in seguito, al fine di riequilibrare il progetto si è agito sulla durata prevista per la gestione dei servizi e sui canoni corrisposti dal Concedente.

3 FATTORI DI DISEQUILIBRIO E LEVE PER IL RIPRISTINO DELL'EQUILIBRIO

3.1 Fattori di Disequilibrio

Come evidenziato in Premessa, l'incremento dei costi di costruzione e dei costi di gestione rappresenta uno dei principali elementi che hanno comportato un'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario della Concessione.

Per quanto concerne i costi di costruzione, questi sono aumentati da 118,30 Milioni di Euro a 265,06 Milioni di Euro, con un incremento del 124,1%.

INVESTIMENTI dati in mila/€	PEF Gara	PEF Aggiornato
Opere strutturali	27.718	68.570
Opere civili	27.541	100.955
Impianti	29.869	59.043
Oneri per la sicurezza	3.363	4.738
Totale lavori da Quadro Economico	88.492	233.306
Apparecchiature elettromedicali e arredi (sanitari)	21.366	21.744
Investimenti per la gestione	2.724	0
Totale investimento tecnico	112.582	255.050
Progettazione definitiva ed esecutiva	4.313	4.313
Costi SPV capitalizzati	1.408	0
Progettazione e DL di variante	0	5.697
Totale spese tecniche e altri oneri	5.720	10.010
TOTALE INVESTIMENTI	118.302	265.061
IVA sui Lavori (10%)	8.849	23.331
IVA su attrezzature sanitarie e arredi (22%)	4.701	4.784
IVA su spese tecniche e altri oneri (22%)	991	2.202
Totale IVA	14.541	30.317
TOTALE INVESTIMENTI CON IVA	132.842	295.377

Tabella 2. Investimenti Offerta di gara vs aggiornati

Sempre con riferimento alla costruzione, oltre all'incremento dei prezzi per la realizzazione delle opere, anche lo slittamento temporale delle tempistiche di costruzione costituisce un elemento di disequilibrio del Piano Economico Finanziario. Il PEF di gara ipotizzava la chiusura del cantiere al 30/06/2017, tuttavia i fattori di disequilibrio descritti in precedenza rendono necessari ulteriori tempi di costruzione pari a 5,5 anni dalla ripresa dei lavori, che ai soli fini esemplificativi del



Piano Economico Finanziario è stata ipotizzata al 01/01/2026, assumendo che l'Accordo tra la Stazione Appaltante e il Concessionario per il riequilibrio della concessione venga sottoscritto entro il 31/12/2025.

Si precisa che il PEF prende avvio al 01/01/2025 al fine di tenere in considerazione i costi di progettazione sostenuti durante il 2025, pertanto la fase di costruzione nel PEF risulta complessivamente pari a 6,5 anni (dal 01/01/2025 al 30/06/2031).

CRONOPROGRAMMA OPERE PEF GARA dati in mila/€	Totale	2014	2015	2016	2017
Totale investimento tecnico	112.582	7.491	55.266	24.876	24.949
Totale spese tecniche e altri oneri	5.720	2.724	1.604	722	670
TOTALE INVESTIMENTI	118.302	10.216	56.870	25.597	25.619
SAL %		8,6%	56,7%	78,3%	100,0%

CRONOPROGRAMMA OPERE PEF AGGIORNATO - dati in mila/€	Totale	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totale investimento tecnico	255.050	0	7.429	41.270	57.778	86.668	53.651	8.254
Totale spese tecniche e altri oneri	10.010	1.705	242	1.344	1.882	2.822	1.747	269
TOTALE INVESTIMENTI	265.061	1.705	7.671	42.614	59.660	89.490	55.399	8.523
SAL %		0,6%	3,5%	19,6%	42,1%	75,9%	96,8%	100,0%

Tabella 3. Cronoprogramma Offerta di gara vs aggiornati

Con riferimento invece ai costi di gestione, l'incremento registrato per effetto delle dinamiche inflattive e del nuovo perimetro dei servizi si attesta al ca. 59%, con un importo annuo che incrementa da 6,73 Milioni di Euro a 10,70 Milioni di Euro. Ad essi si dovranno aggiungere i costi inerenti alle manutenzioni e rinnovi delle opere strutturali, edili, impianti e arredi e le manutenzioni per le attrezzature biomediche.



Servizi no core (valori IVA esclusa)	Driver	Quantità di gara (2013)	Quantità aggiornate (2025)	Costo unitario gara (€, valori 2013)	Costo unitario aggiornato (€, valori 2025)	Costo gara (€/000, valori 2013)	Costo aggiornato (€/000, valori 2025)
Servizio mensa dipendenti e ristorazione degenti							
Preparazione e cottura pranzi/cene per i degenti, con distribuzione e ritiro al letto del paziente	n. pasti	154.752	151.675	4,68	6,89	724	1.044
Preparazione e cottura colazioni per degenti, con distribuzione e ritiro al letto del paziente	n. colazioni	80.876	79.268	1,52	1,94	123	154
Preparazione e cottura pasti per i dipendenti e autorizzati, con distribuzione presso la mensa self-service	n. pasti	37.171	36.432	4,79	7,14	178	260
Ristoro donatori/dializzati	n.cestini	11.096	10.875	2,49	2,38	28	26
Totale						1.052	1.484
Servizio lavanderia, materasseria e guardaroba							
Servizio noleggio e lavaggio biancheria piana	GG degenza	84.918	83.229	2,99	4,38	254	365
Servizio noleggio e lavaggio biancheria confezionata	GG di presenza	185.856	182.160	1,03	1,60	192	292
Servizio materasseria (noleggio e lavaggio materassi e guanciali)	n. lavaggi	1.570	1.539	21,70	29,42	34	45
Totale						480	702
Servizio ritiro e smaltimento rifiuti e gestione isola ecologica							
Ritiro, trasporto e smaltimento dei rifiuti sanitari e non (comprensivo della fornitura dei contenitori) e gestione isola ecologica	kg/anno	225.419	300.333	1,12	1,38	253	414
Totale						253	414
Servizio di pulizia							
Alto rischio	mq	8.883	11.845	59,32	93,89	527	1.112
Medio rischio	mq	17.795	23.729	33,19	48,82	591	1.159
Basso rischio	mq	8.048	10.732	21,33	25,66	172	275
Basso rischio periodico (scale,ascensori,connettività)	mq	10.673	14.232	15,09	21,91	161	312
Basso rischio periodico (locali tecnici)	mq	4.262	5.683	7,32	11,39	31	65
Aree esterne e manutenzione verde	mq	35.300	36.178	2,15	2,38	76	86
Servizio di pulizia straordinaria	ore/anno	1.000	1.332	15,86	27,54	16	37
Totale						1.573	3.045
Servizio di logistica integrata e ausiliario							
Servizio di logistica integrata (facchinaggio, trasporto malati, movimentazione beni)	ore/anno	5.000	6.662	18,83	27,54	94	183
Totale						94	183
Servizio di controllo accessi/portierato/vigilanza							
Servizio di portierato, controllo accessi, vigilanza (non armata) e videosorveglianza	Canone/anno	1	1	572.202,47	776.175,07	572	776
Totale						572	776
Servizi manutentivi e di gestione calore							
Manutenzione edile, impianti meccanici, elettrici, speciali, elevatori rifiuti, attrezzature fisse, impianti gas medicali, parcheggio e aree esterne e gestione calore	mq	49.703	66.221	39,15	45,07	1.946	2.984
Manutenzione edile e impianti parcheggio	mq	18.600	26.298	5,18	5,96	96	157
Totale						2.042	3.141
Totale servizi no core						6.067	9.746

Tabella 4. Costi dei servizi no-core aggiornati

COSTI DI GESTIONE dati in mila/€	PEF Gara	PEF Aggiornato
Servizio mensa dipendenti e ristorazione degenti	1.052	1.484
Servizio lavanderia, materasseria e guardaroba	480	702
Servizio ritiro e smaltimento rifiuti e gestione isola ecologica	253	414
Servizio di pulizia	1.573	3.045
Servizio di logistica integrata e ausiliario	94	183
Servizio di controllo accessi/portierato/vigilanza	572	776
Servizi manutentivi e di gestione calore	2.042	3.141
<u>Totale costi servizi no-core</u>	6.067	9.746
Costi servizi commerciali	286	168
Costi del personale	290	621
Altri costi amministrativi e generali	88	167
<u>Totale altri costi di gestione</u>	664	956
<u>TOTALE COSTI DI GESTIONE</u>	6.730	10.702

Tabella 5. Costi di gestione Offerta di gara vs aggiornati



Oltre a tali elementi si segnala che dalla sottoscrizione della Concessione ad oggi sono intervenuti cambiamenti a livello normativo/fiscale che hanno impattato sulle dinamiche del Piano Economico-Finanziario, ovvero:

- Aumento dell'aliquota IVA ordinaria dal 21% al 22% a decorrere dal 1° ottobre 2013;
- Implementazione del meccanismo di *split payment* previsto dalla Legge 190/2014 (Legge di Stabilità 2015) e prorogato con la Decisione UE n. 324/2023, che prevede il versamento dell'IVA dall'Ente Pubblico direttamente all'Erario con conseguente maturazione di un credito IVA strutturale in capo alla SPV;
- Riduzione dell'IRES con la Legge di Stabilità del 2016 dal 27,5% al 24,0%;
- Modifica dell'IRAP dal 4,20% al 5,12%.

Tutti gli elementi sopra riportati sono stati recepiti nel Piano Economico Finanziario di Gara al fine di verificare gli impatti sull'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

I fattori di disequilibrio elencati in precedenza determinano una forte alterazione dell'equilibrio economico-finanziario della Concessione al punto che i flussi generati dal progetto non risultano in grado di:

- recuperare l'investimento sostenuto,
- rimborsare i finanziamenti bancari previsti per la copertura del fabbisogno finanziario derivante dagli interventi,
- recuperare e remunerare il capitale investito dai soci.

3.2 Leve di Riequilibrio

Come evidenziato in Premessa al fine di ripristinare le condizioni di equilibrio si è agito sulla durata prevista per la gestione dei servizi e sui canoni corrisposti dal Concedente.

In particolare, la durata della fase di gestione dei servizi è stata prolungata di 3 anni (si veda il paragrafo 5.1 per maggiori dettagli sulle tempistiche di Concessione), mentre il canone corrisposto per la gestione dei servizi è stato adeguato ai rispettivi costi dei servizi aggiornati mantenendo la marginalità prevista nel PEF di gara, e il canone di disponibilità è stato incrementato in modo da ripristinare gli Indicatori di Equilibrio indicati dal Contratto di Concessione ai valori offerti dal Concessionario in sede di Gara, ovvero ADSCR pari a 1,33x e un TIR di Progetto post-tax del 9,45%.

4 IPOTESI DI SVILUPPO DEGLI INTERVENTI

4.1 Fabbisogno di progetto

4.1.1 Piano degli investimenti

Per la realizzazione dell'iniziativa è previsto un investimento complessivo pari a 265,06 Milioni di Euro.



INVESTIMENTI	PEF
dati in mila/€	aggiornato
Importo dei lavori	228.568
Sicurezza sui lavori	4.738
Totale lavori da Quadro Economico	233.306
Apparecchiature elettromedicali	18.737
Arredi (sanitari e non)	3.007
Totale investimento tecnico	255.050
Progettazione definitiva ed esecutiva	4.410
Spese tecniche (DL/CSE)	5.600
Totale spese tecniche e altri oneri	10.010
TOTALE INVESTIMENTI	265.061

Tabella 6. Investimenti previsti

Nel PEF l'investimento viene sostenuto tra il 2025 e il 2031, dopodiché l'Ospedale sarà fruibile e inizierà la gestione dello stesso.

CRONOPROGRAMMA OPERE								
PEF AGGIORNATO - dati in	Totale	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
mila/€								
Totale investimento tecnico	255.050	0	7.429	41.270	57.778	86.668	53.651	8.254
Totale spese tecniche e altri oneri	10.010	1.705	242	1.344	1.882	2.822	1.747	269
TOTALE INVESTIMENTI	265.061	1.705	7.671	42.614	59.660	89.490	55.399	8.523
<i>SAL %</i>		<i>0,6%</i>	<i>3,5%</i>	<i>19,6%</i>	<i>42,1%</i>	<i>75,9%</i>	<i>96,8%</i>	<i>100,0%</i>

Tabella 7. Cronoprogramma lavori

4.1.2 Altri fabbisogni nel periodo di costruzione

Oltre a sostenere le spese per la realizzazione delle opere nel periodo di costruzione si dovranno coprire i fabbisogni derivanti dai finanziamenti sottoscritti per la realizzazione delle opere. Gli oneri finanziari complessivi sostenuti nel periodo di costruzione e relativi al Finanziamento Senior, alla linea dedicata per il finanziamento delle attrezzature e al Finanziamento IVA ammontano complessivamente a 10,96 Milioni di Euro (commissioni di *up-front*, interessi e imposta sostitutiva).

Relativamente alle condizioni finanziarie applicate al capitale di terzi si rimanda al successivo Paragrafo 4.2.3.

4.2 Struttura finanziaria e copertura fabbisogni ipotizzati

Per la copertura del fabbisogno previsto nel periodo di costruzione è stata ipotizzata una struttura finanziaria che prevede:

- l'apporto di un Contributo Pubblico,
- l'apertura di un finanziamento ad hoc per la copertura del fabbisogno generato dalle attrezzature e non coperto mediante il contributo pubblico,
- leva 80/20 con l'apporto di equity dei soci (20%) e la sottoscrizione di un finanziamento bancario a medio/lungo termine (80%) per la copertura del fabbisogno per la realizzazione degli interventi, al netto degli investimenti relativi alle attrezzature,
- la sottoscrizione di un finanziamento dedicato per la copertura del fabbisogno IVA.



4.2.1 Contributo pubblico

Come previsto nel contratto di Concessione nel Piano Economico Finanziario è prevista la corresponsione di un contributo pubblico a parziale copertura dei costi d'investimento sostenuti dalla SPV. In particolare, il contributo di 191,15 Milioni di Euro è calcolato sulle voci di investimento¹ relative a:

- lavori e spese tecniche (243,32 Milioni di Euro), con un'incidenza del 72,45% (pari all'incidenza prevista nel PEF di Gara), per un contributo pari a 176,28 Milioni di Euro;
- attrezzature biomediche (18,74 Milioni di Euro), con un'incidenza del 79,37% (pari all'incidenza prevista nel PEF di Gara), per un contributo pari a 14,87 Milioni di Euro;

L'erogazione del contributo è prevista nel periodo di costruzione sulla base di quanto indicato nel contratto di Concessione. L'importo del contributo è da intendersi esclusa IVA in quanto la stessa, a seguito dell'applicazione del meccanismo dello *split payment*, non verrà incassata dal Concessionario ma versata dal Concedente direttamente all'Erario.

4.2.2 Capitale di rischio

Il PEF prevede l'apporto di risorse da parte dei soci per 17,21 Milioni di Euro.

Il capitale di rischio, oltre a coprire parte degli investimenti previsti (*capex* di progetto e altri costi capitalizzati), è finalizzato a garantire una liquidità iniziale di 4,2 Milioni di Euro (cassa iniziale e riserva DSRA – *Debt Service Reserve Account*).

4.2.3 Capitale di debito

Per quanto concerne il Finanziamento Senior nel Piano è previsto che la Società sottoscriva nel 2025 un mutuo di importo pari a 68,84 Milioni di Euro per la copertura delle opere, ad esclusione delle attrezzature.

Il Finanziamento avrà le seguenti caratteristiche:

- tasso finito 6,74%,
- durata complessiva pari a 28 anni, con un periodo di disponibilità di 8 anni (dal 2025 al 2032),
- rimborsi in 20 anni (ultimo rimborso nel 2052) sulla base di un DSCR target pari a 1,33x.

Oltre al Finanziamento Senior è stata ipotizzata l'accensione di una linea dedicata alla copertura degli investimenti previsti per le attrezzature biomediche al netto del relativo contributo pubblico, di importo pari a 3,87 Milioni di Euro, durata complessiva di 8 anni a partire dall'anno di sottoscrizione e tasso finito pari al 5,60%.

¹ Si veda il dettaglio delle voci di investimento di Tabella 1



Nel Piano è stata inoltre prevista la sottoscrizione di un Finanziamento IVA di importo pari a 30,32 Milioni di Euro. Il Finanziamento IVA riguarda la copertura del credito IVA maturato durante il periodo di costruzione delle opere ed ha un profilo di rimborso della quota capitale basato sui saldi periodali dei flussi di cassa IVA previsti in fase gestione nonché sulle richieste di rimborso periodali all'Erario. Il tasso di interesse ipotizzato per il Finanziamento IVA è pari al 4,55%.

Si evidenzia che il saldo finale del finanziamento IVA nei vari esercizi non raggiunge mai il suo importo massimo (30,32 Milioni di Euro) corrispondente al fabbisogno IVA totale derivante dall'investimento, in quanto durante la fase di costruzione vengono incassati i rimborsi dell'IVA dall'Erario utilizzati a rimborso parziale del finanziamento IVA. Il saldo massimo del finanziamento IVA a fine esercizio risulta pari a 17,65 Milioni di Euro.

Relativamente alle altre condizioni finanziarie applicate al Finanziamento Senior e al Finanziamento IVA sono state mantenute le condizioni previste nel PEF di gara:

- up-front fee pari al 1,50% sull'importo del finanziamento accordato per il Finanziamento Senior e all'1,20% per il Finanziamento IVA;
- oneri per la strutturazione del finanziamento e per la due diligence pari al 1,20% dei finanziamenti;
- imposta sostitutiva pari allo 0,25%.

4.2.4 Copertura del fabbisogno

Date le ipotesi sopra riportate per la realizzazione dell'intervento è previsto un fabbisogno complessivo pari a 311,39 Milioni di Euro (IVA inclusa).

IMPIEGHI	
dati in mila/€	
Investimento tecnico	255.050
Spese tecniche e altri oneri	10.010
Totale investimento	265.061
Cassa iniziale	750
DSRA iniziale	3.400
Interessi ed oneri finanziari in costruzione	10.963
Fabbisogno di gestione	895
Totale impieghi ante IVA	281.069
IVA di costruzione	30.317
TOTALE IMPIEGHI	311.386
FONTI	
dati in mila/€	
Risorse dei soci	17.210
Contributo pubblico	191.154
Finanziamento Senior	68.839
Linea attrezzature	3.866
Totale impieghi ante IVA	281.069
Finanziamento IVA	30.317
TOTALE FONTI	311.386

Tabella 8. Prospetto Impieghi e Fonti



5 ASSUNZIONI ALLA BASE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI RIEQUILIBRIO

5.1 Tempi di sviluppo del piano e della gestione

Ai soli fini esemplificativi del Piano Economico Finanziario, è stata prevista la ripresa dei lavori in data 01/01/2026 dopo le iniziali attività di progettazione da completare durante il 2025 (si veda il precedente paragrafo 3.1), pertanto secondo le attuali previsioni di completamento del cantiere in 5,5 anni la conclusione della fase di costruzione è stata prevista al 30 giugno 2031. Di conseguenza, nel Piano i 30 anni di gestione dell'opera prenderanno avvio dal 1° luglio 2031 e termineranno il 30 giugno 2061.

Al termine del periodo di Concessione il complesso sarà nella piena disponibilità del Concedente.

5.2 Inflazione

Ai fini dell'aggiornamento del Piano Economico Finanziario, i ricavi e costi dei servizi no-core sono stati adeguati agli attuali prezzi di mercato di ciascun servizio come meglio esposto nei paragrafi successivi, mentre per tutte le altre voci di ricavo e costo gestionale si è provveduto ad aggiornare i valori sulla base dell'inflazione annuale registrata tra il 2013 e il 2024.

Il coefficiente di adeguamento che "trasforma" i valori anno base 2013 in valori anno base 2025 è approssimativamente pari a 1,212, mentre per i ricavi e costi rivalutati al 75% della variazione dell'indice Istat tale coefficiente è approssimativamente pari a 1,156.

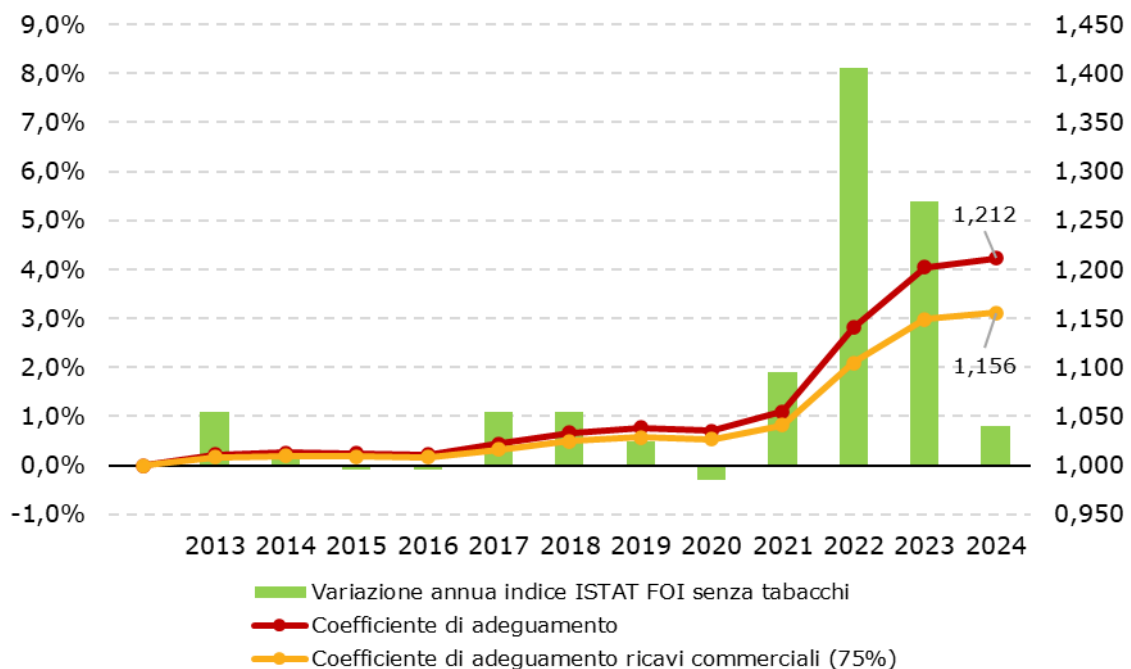


Figura 1. Inflazione

Per quanto concerne invece l'adeguamento per gli anni successivi di Piano, il tasso di inflazione è stato mantenuto inalterato rispetto alle previsioni del PEF di gara ovvero pari al 2,05% annuo



sia per i ricavi derivanti dalla gestione del servizio che per i costi di gestione, eccezione fatta per le voci di ricavo concernenti bar e aree a destinazione commerciale e locali mensa per ristorazione esterni per le quali il tasso di inflazione è stato applicato nella misura del 75% dell'importo.

Nel seguito i dati annui esposti sono da intendersi al netto IVA e non inflazionati (anno base 2025 dove non diversamente specificato), mentre i dati complessivi includono le dinamiche inflattive.

5.3 Ricavi della gestione

I ricavi derivanti dalla gestione dell'iniziativa sono rappresentati da:

- canone di disponibilità,
- corrispettivo integrativo per le attrezzature,
- canone servizi,
- ricavi commerciali.

Il canone di disponibilità, pari a 3,52 Milioni di Euro all'anno (anno base 2013) al netto delle dinamiche inflattive² secondo le previsioni del PEF di gara, è stato incrementato a 8,06 Milioni di Euro all'anno (anno base 2025) al fine di garantire il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario di progetto corrispondente ad un TIR di progetto pari al 9,45%.

Per quanto concerne il corrispettivo integrativo per le attrezzature, che sarà erogato per 8 anni, è stato mantenuto inalterato rispetto ai valori indicati nel PEF di gara (2,05 Milioni di Euro all'anno), prevedendo esclusivamente l'adeguamento all'inflazione registrata.

Con riferimento al canone servizi, è stato calcolato applicando le singole marginalità dei servizi previste nel PEF di gara ai costi dei relativi servizi così come descritti dalla Tabella 4, e risulta pari complessivamente a 11,24 Milioni di Euro all'anno come risulta dalla seguente Tabella 9.

² L'importo adeguato ad anno base 2025 sulla base dell'inflazione registrata è pari a 4,26 Milioni di Euro.



Servizi no core (valori IVA esclusa)	Driver	Quantità aggiornate (2025)	Costo unitario aggiornato (€, valori 2025)	Marginalità di gara (%)	Prezzo unitario aggiornato (€, valori 2025)	Ricavo aggiornato (€/000, valori 2025)
Servizio mensa dipendenti e ristorazione degenti						
Preparazione e cottura pranzi/cene per i degenti, con distribuzione e ritiro al letto del paziente	n. pasti	151.675	6,89	8,65%	7,54	1.143
Preparazione e cottura colazioni per degenti, con distribuzione e ritiro al letto del paziente	n. colazioni	79.268	1,94	-1,30%	1,92	152
Preparazione e cottura pasti per i dipendenti e autorizzati, con distribuzione presso la mensa self-service	n. pasti	36.432	7,14	9,70%	7,90	288
Ristoro donatori/dializzati	n.cestini	10.875	2,38	-13,00%	2,10	23
Totale						1.606
Servizio lavanderia, materasseria e guardaroba						
Servizio noleggio e lavaggio biancheria piana	GG degenza	83.229	4,38	6,35%	4,68	389
Servizio noleggio e lavaggio biancheria confezionata	GG di presenza	182.160	1,60	0,51%	1,61	293
Servizio materasseria (noleggio e lavaggio materassi e guanciali)	n. lavaggi	1.539	29,42	-2,36%	28,74	44
Totale						727
Servizio ritiro e smaltimento rifiuti e gestione isola ecologica						
Ritiro, trasporto e smaltimento dei rifiuti sanitari e non (comprensivo della fornitura dei contenitori) e gestione isola ecologica	kg/anno	300.333	1,38	7,30%	1,49	446
Totale						446
Servizio di pulizia						
Alto rischio	mq	11.845	93,89	16,45%	112,38	1.331
Medio rischio	mq	23.729	48,82	13,79%	56,64	1.344
Basso rischio	mq	10.732	25,66	3,03%	26,47	284
Basso rischio periodico (scale,ascensori,connettività)	mq	14.232	21,91	16,16%	26,13	372
Basso rischio periodico (locali tecnici)	mq	5.683	11,39	8,53%	12,45	71
Aree esterne e manutenzione verde	mq	36.178	2,38	1,66%	2,42	88
Servizio di pulizia straordinaria	ore/anno	1.332	27,54	18,66%	33,86	45
Totale						3.534
Servizio di logistica integrata e ausiliario						
Servizio di logistica integrata (facchinaggio, trasporto malati, movimentazione beni)	ore/anno	6.662	27,54	-1,22%	27,21	181
Totale						181
Servizio di controllo accessi/portierato/vigilanza						
Servizio di portierato, controllo accessi, vigilanza (non armata) e videosorveglianza	Canone/anno	1	776.175,07	6,73%	832.193,90	832
Totale						832
Servizi manutentivi e di gestione calore						
Manutenzione edile, impianti meccanici, elettrici, speciali, elevatori rifiuti, attrezzature fisse, impianti gas medicali, parcheggio e aree esterne e gestione calore	mq	66.221	45,07	20,10%	56,41	3.735
Manutenzione edile e impianti parcheggio	mq	26.298	5,96	10,74%	6,68	176
Totale						3.911
Totale servizi no core						11.238

Tabella 9. Ricavi dei servizi no-core aggiornati

I ricavi commerciali previsti, ovvero:

- corrispettivi da bar e aree commerciali,
- locali mensa per ristorazione esterni,
- ricavi da parcheggi,

sono equivalenti a quelli presentati nel PEF di gara adeguati all'inflazione registrata, pari complessivamente a 302 Mila Euro all'anno.

I ricavi complessivi derivanti dai 30 anni di gestione si attestano complessivamente a 934,09 Milioni di Euro.



RICAVI DI CONCESSIONE dati in mila/€	Importo annuo	Totale Concessione
Corrispettivo di disponibilità	8.060	375.935
Corrispettivo integrativo per le attrezzature	2.048	20.076
<i>Servizio mensa dipendenti e ristorazione degenti</i>	1.606	74.899
<i>Servizio lavanderia, materasseria e guardaroba</i>	727	33.911
<i>Servizio ritiro e smaltimento rifiuti e gestione isola ecologica</i>	446	20.809
<i>Servizio di pulizia</i>	3.534	164.851
<i>Servizio di logistica integrata e ausiliario</i>	181	8.454
<i>Servizio di controllo accessi/portierato/vigilanza</i>	832	38.815
<i>Servizi manutentivi e di gestione calore</i>	3.911	182.419
Canone servizi	11.238	524.159
Ricavi da servizi commerciali	302	13.923
TOTALE RICAVI	21.648	934.092

Tabella 10. Ricavi nel periodo di concessione

5.4 Costi caratteristici e generali della gestione

I costi per la gestione dei servizi no-core, pari complessivamente a 9,75 Milioni di Euro, sono stati adeguati agli attuali prezzi di mercato di ciascun servizio e al nuovo perimetro dei servizi, come già illustrato nella precedente Tabella 4. La quota preponderante è legata ai costi per i servizi manutentivi e di gestione calore (ca. 32% del totale), alle spese per il servizio di pulizia (ca. 31%), e per il servizio mensa dipendenti e ristorazione degenti (ca. 15% del costo annuo). Complessivamente, nei 30 anni di gestione, i costi per i servizi no-core si attesteranno a 454,56 Milioni di Euro.

I costi per i servizi commerciali, legati alla gestione delle attività commerciali, del fotovoltaico e del parcheggio, sono pari complessivamente a 168 Mila Euro all'anno (7,86 Milioni di Euro nel periodo di Concessione).

I costi del personale prendono avvio dal 01/01/2030, ovvero l'anno precedente all'avvio della fase di gestione con 1 anno transitorio con minore fabbisogno di personale (così come previsto nel PEF di gara), e l'avvio dei costi a regime a partire dal 01/01/2031. Le figure professionali e i rispettivi FTE impiegati sono pari a quelli previsti nel PEF di gara, mentre i costi unitari sono stati adeguati all'inflazione registrata (si veda paragrafo 5.2). I costi del personale a regime sono complessivamente pari a 621 Mila Euro all'anno, come rappresentato dalla Tabella 11.

Figura professionale	FTE periodo transitorio (2029)	FTE a regime (dal 2030)	Costo unitario [€/000/FTE]	Costo periodo transitorio [€/000]	Costo a regime [€/000]
Responsabile della concessione	0,80	1,00	109,06	87	109
Direzione amm. Finanza e controllo	0,30	1,00	66,65	20	67
Direzione contratti e acquisti	0,30	0,50	66,65	20	33
Direzione Tecnica	0,30	1,50	72,71	22	109
Direzione qualità/sicurezza/Risk management	0,20	1,00	60,59	12	61
Gestione servizi informativi	0,50	1,00	54,53	27	55
Responsabile call center	0,30	1,00	42,41	13	42
Addetti	0,80	2,50	36,35	29	91
Segreteria	0,50	1,50	36,35	18	55
Totale				248	621

Tabella 11. Costi del personale



Gli altri oneri, pari a 167 Mila Euro all'anno, sono inerenti alle spese per le pulizie dei locali, agli emolumenti degli amministratori e dei sindaci e ad oneri generali (ca. 101 Mila Euro all'anno a partire dall'avvio effettivo della costruzione nel 2025) e agli oneri assicurativi per ca. 66 Mila Euro all'anno (dall'avvio della gestione nel 2031).

Inoltre, verranno eseguite manutenzioni e rinnovi sulle opere strutturali, edili, impianti e arredi per 30 anni a partire dal 2032, per un totale di 81,71 milioni di Euro e manutenzioni sulle attrezzature biomediche a partire dal 2031 fino al 2039, per un totale di 8,82 Milioni di Euro.

COSTI DI CONCESSIONE dati in mila/€	Importo annuo	Totale concessione
<i>Servizio mensa dipendenti e ristorazione degenti</i>	1.484	69.217
<i>Servizio lavanderia, materasseria e guardaroba</i>	702	32.736
<i>Servizio ritiro e smaltimento rifiuti e gestione isola ecologica</i>	414	19.290
<i>Servizio di pulizia</i>	3.045	142.044
<i>Servizio di logistica integrata e ausiliario</i>	183	8.558
<i>Servizio di controllo accessi/portierato/vigilanza</i>	776	36.202
<i>Servizi manutentivi e di gestione calore</i>	3.141	146.512
Costi servizi no-core	9.746	454.558
Costi servizi commerciali	168	7.856
Costi del personale	621	29.590
Altri costi amministrativi e generali	167	8.465
Manutenzioni		90.530
TOTALE COSTI	10.702	590.999

Tabella 12. Costi nel periodo di affidamento

5.5 Ipotesi fiscali

L'IRES è calcolata, secondo la normativa fiscale vigente, applicando un'aliquota del 24,00% al reddito imponibile. L'IRAP è stata calcolata applicando un'aliquota del 5,12%³ sul Margine Operativo Netto (ricavi operativi – costi operativi – ammortamenti), con una variazione in aumento legata ai costi del personale dipendente.

Nell'elaborazione del PEF è stata assunta la deducibilità integrale degli interessi passivi per le concessionarie. La liquidazione dell'imposta si basa sul versamento di:

- un acconto nell'anno in corso (da versarsi in due rate, la prima del 40,00% nel primo semestre, la seconda del 60,00% durante il secondo semestre) pari al 100,00% del totale dell'imposta sostenuta nell'esercizio precedente;
- un conguaglio nell'esercizio in corso, dato dalla differenza fra l'imposta di competenza e quanto effettivamente pagato nell'esercizio precedente.

³ Aliquota applicata alle società di capitali e agli enti commerciali che esercitano attività di imprese concessionarie diverse da quelle di costruzione e gestione di autostrade e trafori nella regione Calabria secondo quanto disposto dall'articolo 16, co. 1 bis, lett. a), del D. Lgs. 446/1997.



In merito alle ipotesi IVA è stata applicata l'aliquota del:

- 10,00% ai costi relativi alle opere (comprese le spese per la sicurezza) e alle spese relative all'erogazione dei pasti per degenti;
- 4,00% ai costi relativi ai pasti per i dipendenti;
- 22,00% agli altri costi di costruzione (attrezzature, arredi, spese tecniche), ai ricavi commerciali e ai costi di gestione, eccezion fatta per le spese assicurative e per il personale.

5.6 Aliquota di ammortamento

Il valore degli ammortamenti delle immobilizzazioni di ogni esercizio è stato ottenuto per le opere, impianti o attrezzature⁴ gratuitamente devolvibili al termine dell'affidamento, avvalendosi del disposto dell'art. 104 del TUIR sull'ammortamento finanziario (*"Per i beni gratuitamente devolvibili alla scadenza di una concessione è consentita, in luogo dell'ammortamento di cui agli articoli 102 e 103, la deduzione di quote costanti di ammortamento finanziario, determinate dividendo il costo dei beni, diminuito degli eventuali contributi del concedente, per il numero degli anni di durata della concessione"*) e/o alla vita utile del bene, stimata pari alla durata dell'affidamento.

Sulla base delle ipotesi sopra riportate è previsto che nel periodo di Concessione la Società riporti un ammortamento per le opere pari mediamente a 10,55 Milioni di Euro all'anno.

Per quanto concerne gli oneri finanziari sostenuti nel periodo di costruzione gli stessi sono ammortizzati sulla base della durata del finanziamento, per un importo annuo pari a 365 Mila Euro.

5.7 Dinamiche dei finanziamenti nel periodo di gestione

Per quanto concerne il rimborso del finanziamento senior, come riportato in precedenza, è previsto il rimborso in 20 anni a partire dal 2033 sulla base di un DSCR target dell'1,33x. La linea dedicata al finanziamento delle attrezzature sarà invece estinta in 8 anni, in coerenza con l'incasso del corrispettivo integrativo.

È stato inoltre previsto un finanziamento a breve termine a copertura del fabbisogno IVA nel periodo di costruzione per un importo complessivo pari a 30,32 Milioni di Euro, che viene erogato in base alle esigenze di circolante IVA relativa agli interventi. Il finanziamento viene rimborsato contestualmente ai rimborsi del credito IVA da parte dell'Erario che avvengono, secondo ipotesi, con due anni di ritardo rispetto alle richieste di rimborso da parte dell'Affidatario.

⁴ Eccezion fatta per le attrezzature biomediche il cui ammortamento è previsto in 8 anni.



Per il dettaglio su tassi di interesse da cui derivano gli oneri finanziari sui Finanziamenti Senior e IVA e sulle commissioni di agenzia si rimanda al precedente Paragrafo 4.2.3.

5.8 Dinamiche del capitale circolante

Per quanto concerne i tempi di incasso e pagamento è previsto che le partite passive di gestione vengano regolate a 60 giorni. Per quanto concerne i debiti di costruzione il pagamento è fissato a 90 giorni.

Per quanto concerne il pagamento del contributo in corso d'opera le tempistiche sono fissate dall'Articolo 7.2, comma 3 e 4 del Contratto di Concessione⁵, mentre il corrispettivo di disponibilità e il corrispettivo di disponibilità integrativo per le apparecchiature biomediche saranno corrisposti posticipatamente entro 60 giorni dalla scadenza del trimestre solare di riferimento, come disciplinato dall'Articolo 7.3.1, comma 1 lettere a) e b) del Contratto.

L'incasso dei ricavi commerciali è previsto a 30 giorni.

6 RISULTATI E INDICATORI DI EQUILIBRIO DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Ai fini della valutazione del Piano Economico-Finanziario, per l'individuazione delle condizioni di equilibrio dello stesso, si fa riferimento al valore degli Indicatori di Equilibrio definiti dal Contatto di Concessione, identificati nei seguenti:

- il **Tasso Interno di Rendimento del progetto** dopo le imposte (TIR di progetto post-tax), calcolato in coerenza con quanto previsto dal PEF di gara a partire dal cash flow operativo considerando gli investimenti, la variazione del capitale circolante netto, il rimborso e i versamenti connessi all'IVA, comprensivo dei contributi pubblici corrisposti al concessionario;
- il valore medio dell'**ADSCR (Annual Debt Service Cover Ratio)** quale indicatore della sostenibilità finanziaria, calcolato considerando anche le rate del debito sulle attrezzature biomediche, ovvero l'indicatore di copertura del servizio del debito calcolato per ogni anno pari al rapporto tra i flussi di cassa operativi generati dal progetto e il servizio del debito dei finanziamenti bancari.

Di seguito, sono riportati i valori degli Indicatori di Equilibrio nel PEF aggiornato, confrontato con il PEF di gara, dimostrando che il riequilibrio proposto ripristina i valori del PEF di gara.

⁵ "Con cadenza mensile, la Direzione dei Lavori trasmette il SAL al Responsabile del Procedimento. Il Responsabile del Procedimento, entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni dalla data di ricezione, ove nulla osti, provvederà ad approvare lo Stato di Avanzamento Lavori e ad emettere il relativo certificato di pagamento. [...]. Il mandato di pagamento sarà emesso nei successivi 60 (sessanta) giorni."



Indicatori di Equilibrio	PEF aggiornato	PEF di gara
TIR Progetto post-tax	9,45%	9,45%
ADSCR medio	1,33	1,33

Tabella 13. Indicatori di Equilibrio del PEF



7 PROSPETTI DI SINTESI DEL PEF DI RIEQUILIBRIO

7.1 Margine Operativo Lordo

Totale	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ricavi operativi												
Corrispettivo di disponibilità	375.935	-	-	-	-	-	4.564	9.290	9.481	9.675	9.873	10.076
Corrispettivo integrativo	20.076	-	-	-	-	-	1.160	2.360	2.409	2.458	2.509	2.560
Pranzi/cene degenti	53.321	-	-	-	-	-	647	1.318	1.345	1.372	1.400	1.429
Colazioni degenti	7.082	-	-	-	-	-	86	175	179	182	186	190
Pasti per dipendenti e autorizzati	13.428	-	-	-	-	-	163	332	339	346	353	360
Ristoro donatori/dializzati	1.068	-	-	-	-	-	13	26	27	27	28	29
Noleggio e lavaggio biancheria piana	18.163	-	-	-	-	-	221	449	458	467	477	487
Noleggio e lavaggio biancheria confezione	13.685	-	-	-	-	-	166	338	345	352	359	367
Servizio di materasseria	2.063	-	-	-	-	-	25	51	52	53	54	55
Ritiro, trasporto e smaltimento rifiuti sanitari e non	20.809	-	-	-	-	-	253	514	525	536	547	558
Servizio pulizia - alto rischio	62.087	-	-	-	-	-	754	1.534	1.566	1.598	1.631	1.664
Servizio pulizia - medio rischio	62.684	-	-	-	-	-	761	1.549	1.581	1.613	1.646	1.680
Servizio pulizia - basso rischio	13.248	-	-	-	-	-	161	327	334	341	348	355
Servizio pulizia - basso rischio periodico (scale, ascensori, connettivo)	17.345	-	-	-	-	-	211	429	437	446	456	465
Servizio pulizia - basso rischio periodico (locali tecnici)	3.301	-	-	-	-	-	40	82	83	85	87	88
Servizio pulizia - aree esterne e manutenzione verde	4.082	-	-	-	-	-	50	101	103	105	107	109
Servizio pulizia - servizio di pulizia straordinaria	2.104	-	-	-	-	-	26	52	53	54	55	56
Servizio di logistica integrata	8.454	-	-	-	-	-	103	209	213	218	222	227
Servizio di portierato, controllo accessi, vigilanza	38.815	-	-	-	-	-	471	959	979	999	1.019	1.040
Servizi manutentivi e gestione calore	174.229	-	-	-	-	-	2.115	4.306	4.394	4.484	4.576	4.670
Manutenzione edile e impianti parcheggio	8.190	-	-	-	-	-	99	202	207	211	215	220
CORRISPETTIVI	920.169	-	-	-	-	-	12.088	24.604	25.108	25.623	26.148	26.684
Altri ricavi												
Bar e aree a destinazione commerciale	983	-	-	-	-	-	13	26	27	27	27	28
Locali mensa per ristorazione esterni	506	-	-	-	-	-	7	14	14	14	14	14
Parcheggio	12.434	-	-	-	-	-	151	307	314	320	327	333
TOTALE ALTRI RICAVI	13.923	-	-	-	-	-	171	347	354	361	368	376
TOTALE RICAVI	934.092	-	-	-	-	-	12.258	24.951	25.462	25.984	26.516	27.060
COSTI DI GESTIONE												
Totale Costi servizi no-core												
Costi Pranzi/cene degenti	(48.710)	-	-	-	-	-	(591)	(1.204)	(1.228)	(1.254)	(1.279)	(1.306)
Costi Colazioni degenti	(7.174)	-	-	-	-	-	(87)	(177)	(181)	(185)	(188)	(192)
Costi Pasti per dipendenti e autorizzati	(12.126)	-	-	-	-	-	(147)	(300)	(306)	(312)	(318)	(325)
Costi Ristoro donatori/dializzati	(1.207)	-	-	-	-	-	(15)	(30)	(30)	(31)	(32)	(32)
Costi Noleggio e lavaggio biancheria piana	(17.009)	-	-	-	-	-	(207)	(420)	(429)	(438)	(447)	(456)
Costi Noleggio e lavaggio biancheria confezione	(13.615)	-	-	-	-	-	(165)	(336)	(343)	(350)	(358)	(365)
Costi Servizio di materasseria	(2.111)	-	-	-	-	-	(26)	(52)	(53)	(54)	(55)	(57)
Costi Ritiro, trasporto e smaltimento rifiuti sanitari e non	(19.290)	-	-	-	-	-	(234)	(477)	(486)	(496)	(507)	(517)
Costi Servizio pulizia - alto rischio	(51.874)	-	-	-	-	-	(630)	(1.282)	(1.308)	(1.335)	(1.362)	(1.390)
Costi Servizio pulizia - medio rischio	(54.037)	-	-	-	-	-	(656)	(1.335)	(1.363)	(1.391)	(1.419)	(1.448)
Costi Servizio pulizia - basso rischio	(12.846)	-	-	-	-	-	(156)	(317)	(324)	(331)	(337)	(344)
Costi Servizio pulizia - basso rischio periodico (scale, ascensori, connettivo)	(14.543)	-	-	-	-	-	(177)	(359)	(367)	(374)	(382)	(390)
Costi Servizio pulizia - basso rischio periodico (locali tecnici)	(3.020)	-	-	-	-	-	(37)	(75)	(76)	(78)	(79)	(81)
Costi Servizio pulizia - aree esterne e manutenzione verde	(4.014)	-	-	-	-	-	(49)	(99)	(101)	(103)	(105)	(108)
Costi Servizio pulizia - servizio di pulizia straordinaria	(1.712)	-	-	-	-	-	(21)	(42)	(43)	(44)	(45)	(46)
Costi Servizio di logistica integrata	(8.558)	-	-	-	-	-	(104)	(211)	(216)	(220)	(225)	(229)
Costi Servizio di portierato, controllo accessi, vigilanza	(36.202)	-	-	-	-	-	(440)	(895)	(913)	(932)	(951)	(970)
Costi Servizi manutentivi e gestione calore	(139.201)	-	-	-	-	-	(1.690)	(3.440)	(3.511)	(3.582)	(3.656)	(3.731)
Costi Manutenzione edile e impianti parcheggio	(7.310)	-	-	-	-	-	(89)	(181)	(184)	(188)	(192)	(196)
Totale Totale Costi servizi no-core	(454.558)	-	-	-	-	-	(5.519)	(11.233)	(11.463)	(11.698)	(11.938)	(12.183)
Totale Costi servizi commerciali	(7.856)	-	-	-	-	-	(95)	(194)	(198)	(202)	(206)	(211)
Totale Totale Costi servizi commerciali	(7.856)	-	-	-	-	-	(95)	(194)	(198)	(202)	(206)	(211)
Costi del Personale												
Responsabile della concessione	(5.245)	-	-	-	-	✓ (97)	(123)	(126)	(128)	(131)	(134)	(136)
Direzione amm. Finanza e controllo	(3.168)	-	-	-	-	✓ (22)	(75)	(77)	(78)	(80)	(82)	(83)
Direzione contratti e acquisti	(1.595)	-	-	-	-	✓ (22)	(38)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)
Direzione Tecnica	(5.172)	-	-	-	-	✓ (24)	(123)	(126)	(128)	(131)	(134)	(136)
Direzione qualità/sicurezza/Risk management	(2.873)	-	-	-	-	✓ (13)	(68)	(70)	(71)	(73)	(74)	(76)
Gestione servizi informativi	(2.604)	-	-	-	-	✓ (30)	(62)	(63)	(64)	(65)	(67)	(68)
Responsabile call center	(2.016)	-	-	-	-	✓ (14)	(48)	(49)	(50)	(51)	(52)	(53)
Addetti	(4.322)	-	-	-	-	✓ (32)	(103)	(105)	(107)	(109)	(111)	(114)
Segreteria	(2.594)	-	-	-	-	✓ (20)	(62)	(63)	(64)	(65)	(67)	(68)
Totale Costi del Personale	(29.590)	-	-	-	-	(275)	(701)	(716)	(730)	(745)	(761)	(776)
Totale Costi assicurativi												
Spese assicurative	(2.658)	-	-	-	-	-	(32)	(66)	(67)	(68)	(70)	(71)
Altri costi assicurativi	(424)	-	-	-	-	-	(5)	(10)	(11)	(11)	(11)	(11)
Totale Totale Costi assicurativi	(3.082)	-	-	-	-	-	(37)	(76)	(78)	(79)	(81)	(83)
Altri costi amministrativi e generali												
Pulizie locali	(649)	(12)	(12)	(13)	(13)	(13)	(14)	(14)	(14)	(15)	(15)	(15)
Emolumenti amministratori e sindaci	(2.918)	(55)	(56)	(57)	(58)	(59)	(62)	(63)	(64)	(65)	(67)	(68)
Altri costi	(1.816)	(34)	(35)	(35)	(36)	(37)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(42)
Totale Altri costi amministrativi e generali	(5.383)	(101)	(103)	(105)	(107)	(109)	(114)	(116)	(118)	(121)	(123)	(126)
Manutenzioni												
Manutenzione e rinnovi	(81.713)	-	-	-	-	-	-	(1.023)	(1.044)	(1.065)	(1.087)	(1.229)
Manutenzione attrezzature biomediche	(8.817)	-	-	-	-	-	(343)	(711)	(830)	(954)	(1.082)	(1.215)
Totale Manutenzioni	(90.530)	-	-	-	-	-	(343)	(1.734)	(1.874)	(2.019)	(2.169)	(2.444)
TOTALE COSTI	(590.999)	(101)	(103)	(105)	(107)	(109)	(386)	(6.810)	(14.069)	(14.462)	(14.866)	(15.822)
MOL	343.093	(101)	(103)	(105)	(107)	(109)	(386)	5.449	10.882	11.000	11.118	11.237



	Totale	13 2037	14 2038	15 2039	16 2040	17 2041	18 2042	19 2043	20 2044	21 2045	22 2046	23 2047	24 2048
Ricavi operativi													
Complessivo di disponibilità	375.935	10.282	10.493	10.708	10.928	11.152	11.380	11.614	11.852	12.095	12.343	12.596	12.854
Complessivo integrativo	20.076	2.613	2.666	1.342	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pranzi/cene degenti	53.321	1.458	1.488	1.519	1.550	1.582	1.614	1.647	1.681	1.715	1.751	1.787	1.823
Colazioni degenti	7.082	194	198	202	206	210	214	219	223	228	233	237	242
Pasti per dipendenti e autorizzati	13.428	367	375	382	390	398	406	415	423	432	441	450	459
Ristoro donatori/dializzati	1.068	29	30	30	31	32	32	33	34	34	35	36	37
Noleggio e lavaggio biancheria piana	18.163	497	507	517	528	539	550	561	573	584	596	609	621
Noleggio e lavaggio biancheria confezionata	13.685	374	382	390	398	406	414	423	431	440	449	459	468
Servizio di materasseria	2.063	56	58	59	60	61	62	64	65	66	68	69	71
Ritiro, trasporto e smaltimento rifiuti sanitari e non	20.809	569	581	593	605	617	630	643	656	669	683	697	712
Servizio pulizia - alto rischio	62.087	1.698	1.733	1.769	1.805	1.842	1.880	1.918	1.957	1.997	2.038	2.080	2.123
Servizio pulizia - medio rischio	62.684	1.714	1.750	1.785	1.822	1.859	1.898	1.936	1.976	2.017	2.058	2.100	2.143
Servizio pulizia - basso rischio	13.248	362	370	377	385	393	401	409	418	426	435	444	453
Servizio pulizia - basso rischio periodico (scale, ascensori, connettivo)	17.345	474	484	494	504	515	525	536	547	558	569	581	593
Servizio pulizia - basso rischio periodico (locali tecnici)	3.301	90	92	94	96	98	100	102	104	106	108	111	113
Servizio pulizia - aree esterne e manutenzione verde	4.082	112	114	116	119	121	124	126	129	131	134	137	140
Servizio pulizia - servizio di pulizia straordinaria	2.104	58	59	60	61	62	64	65	66	68	69	70	72
Servizio di logistica integrata	8.454	231	236	241	246	251	256	261	267	272	278	283	289
Servizio di portierato, controllo accessi, vigilanza	38.815	1.062	1.083	1.106	1.128	1.151	1.175	1.199	1.224	1.249	1.274	1.301	1.327
Servizi manutentivi e gestione calore	174.229	4.765	4.863	4.963	5.065	5.168	5.274	5.382	5.493	5.605	5.720	5.838	5.957
Manutenzione edile e impianti parcheggio	8.190	224	229	233	238	243	248	253	258	263	269	274	280
CORRISPETTIVI	920.169	27.231	27.790	26.980	26.164	26.700	27.248	27.806	28.376	28.958	29.552	30.158	30.776
Altri ricavi													
Bar e aree a destinazione commerciale	983	28	29	29	30	30	31	31	32	32	32	33	33
Locali mensa per ristorazione esterni	506	15	15	15	15	15	16	16	16	17	17	17	17
Parcheggio	12.434	340	347	354	361	369	376	384	392	400	408	417	425
TOTALE ALTRI RICAVI	13.923	383	391	398	406	414	423	431	440	449	457	467	476
TOTALE RICAVI	934.092	27.614	28.180	27.379	26.570	27.115	27.671	28.238	28.816	29.407	30.009	30.624	31.252
COSTI DI GESTIONE													
Totale Costi servizi no-core													
Costi Pranzi/cene degenti	(48.710)	(1.332)	(1.360)	(1.387)	(1.416)	(1.445)	(1.475)	(1.505)	(1.536)	(1.567)	(1.599)	(1.632)	(1.665)
Costi Colazioni degenti	(7.174)	(196)	(200)	(204)	(209)	(213)	(217)	(222)	(226)	(231)	(236)	(240)	(245)
Costi Pasti per dipendenti e autorizzati	(12.126)	(332)	(338)	(345)	(352)	(360)	(367)	(375)	(382)	(390)	(398)	(406)	(415)
Costi Ristoro donatori/dializzati	(1.207)	(33)	(34)	(34)	(35)	(36)	(37)	(37)	(38)	(39)	(40)	(40)	(41)
Costi Noleggio e lavaggio biancheria piana	(17.009)	(465)	(475)	(485)	(494)	(505)	(515)	(525)	(536)	(547)	(558)	(570)	(582)
Costi Noleggio e lavaggio biancheria confezionata	(13.615)	(372)	(380)	(388)	(396)	(404)	(412)	(421)	(429)	(438)	(447)	(456)	(466)
Costi Servizio di materasseria	(2.111)	(58)	(59)	(60)	(61)	(63)	(64)	(65)	(67)	(68)	(69)	(71)	(72)
Costi Ritiro, trasporto e smaltimento rifiuti sanitari e non	(19.290)	(528)	(538)	(549)	(561)	(572)	(584)	(596)	(608)	(621)	(633)	(646)	(660)
Costi Servizio pulizia - alto rischio	(51.874)	(1.419)	(1.448)	(1.478)	(1.508)	(1.539)	(1.570)	(1.603)	(1.635)	(1.669)	(1.703)	(1.738)	(1.774)
Costi Servizio pulizia - medio rischio	(54.037)	(1.478)	(1.508)	(1.539)	(1.571)	(1.603)	(1.636)	(1.669)	(1.704)	(1.738)	(1.774)	(1.810)	(1.848)
Costi Servizio pulizia - basso rischio	(12.846)	(351)	(359)	(366)	(373)	(381)	(389)	(397)	(405)	(413)	(422)	(430)	(439)
Costi Servizio pulizia - basso rischio periodico (scale, ascensori, connettivo)	(14.543)	(398)	(406)	(414)	(423)	(431)	(440)	(449)	(458)	(468)	(477)	(487)	(497)
Costi Servizio pulizia - basso rischio periodico (locali tecnici)	(3.020)	(83)	(84)	(86)	(88)	(90)	(91)	(93)	(95)	(97)	(99)	(101)	(103)
Costi Servizio pulizia - aree esterne e manutenzione verde	(4.014)	(110)	(112)	(114)	(117)	(119)	(122)	(124)	(127)	(129)	(132)	(134)	(137)
Costi Servizio pulizia - servizio di pulizia straordinaria	(1.712)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(52)	(53)	(54)	(55)	(56)	(57)	(59)
Costi Servizio di logistica integrata	(8.558)	(234)	(239)	(244)	(249)	(254)	(259)	(264)	(270)	(275)	(281)	(287)	(293)
Costi Servizio di portierato, controllo accessi, vigilanza	(36.202)	(990)	(1.010)	(1.031)	(1.052)	(1.074)	(1.096)	(1.118)	(1.141)	(1.165)	(1.189)	(1.213)	(1.238)
Costi Servizi manutentivi e gestione calore	(139.201)	(3.807)	(3.885)	(3.965)	(4.046)	(4.129)	(4.214)	(4.300)	(4.388)	(4.478)	(4.570)	(4.664)	(4.760)
Costi Manutenzione edile e impianti parcheggio	(7.310)	(200)	(204)	(208)	(212)	(217)	(221)	(226)	(230)	(235)	(240)	(245)	(250)
Totale Costi servizi no-core	(454.558)	(12.433)	(12.688)	(12.948)	(13.213)	(13.484)	(13.760)	(14.043)	(14.330)	(14.624)	(14.924)	(15.230)	(15.542)
Totale Costi servizi commerciali													
Costi Parcheggio	(7.856)	(215)	(219)	(224)	(228)	(233)	(238)	(243)	(248)	(253)	(258)	(263)	(269)
Totale Costi servizi commerciali	(7.856)	(215)	(219)	(224)	(228)	(233)	(238)	(243)	(248)	(253)	(258)	(263)	(269)
Costi del Personale													
Responsabile della concessione	(5.245)	(139)	(142)	(145)	(148)	(151)	(154)	(157)	(160)	(164)	(167)	(170)	(174)
Direzione amm. Finanza e controllo	(3.168)	(85)	(87)	(89)	(90)	(92)	(94)	(96)	(98)	(100)	(102)	(104)	(106)
Direzione contratti e acquisti	(1.595)	(43)	(43)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(52)	(53)
Direzione Tecnica	(5.172)	(139)	(142)	(145)	(148)	(151)	(154)	(157)	(160)	(164)	(167)	(170)	(174)
Direzione qualità/sicurezza/Risk management	(2.873)	(77)	(79)	(80)	(82)	(84)	(86)	(87)	(89)	(91)	(93)	(95)	(97)
Gestione servizi informativi	(2.604)	(70)	(71)	(72)	(74)	(75)	(77)	(79)	(80)	(82)	(84)	(85)	(87)
Responsabile call center	(2.016)	(54)	(55)	(56)	(58)	(59)	(60)	(61)	(62)	(64)	(65)	(66)	(68)
Addetti	(4.322)	(116)	(118)	(121)	(123)	(126)	(128)	(131)	(134)	(136)	(139)	(142)	(145)
Segreteria	(2.594)	(70)	(71)	(72)	(74)	(75)	(77)	(79)	(80)	(82)	(84)	(85)	(87)
Totale Costi del Personale	(29.590)	(792)	(808)	(825)	(842)	(859)	(877)	(895)	(913)	(932)	(951)	(970)	(990)
Totale Costi assicurativi													
Spese assicurative	(2.658)	(73)	(74)	(76)	(77)	(79)	(80)	(82)	(84)	(86)	(87)	(89)	(91)
Altri costi assicurativi	(424)	(12)	(12)	(12)	(12)	(13)	(13)	(13)	(13)	(14)	(14)	(14)	(14)
Totale Costi assicurativi	(3.082)	(84)	(86)	(88)	(90)	(91)	(93)	(95)	(97)	(99)	(101)	(103)	(105)
Altri costi amministrativi e generali													
Pulizie locali	(649)	(15)	(16)	(16)	(16)	(17)	(17)	(17)	(18)	(18)	(19)	(19)	(19)
Emolumenti amministratori e sindaci	(2.918)	(70)	(71)	(72)	(74)	(75)	(77)	(79)	(80)	(82)	(84)	(85)	(87)
Altri costi	(1.816)	(43)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(52)	(53)	(54)
Totale Altri costi amministrativi e generali	(5.383)	(128)	(131)	(134)	(136)	(139)	(142)	(145)	(148)	(151)	(154)	(157)	(160)
Manutenzioni													
Manutenzione e rinnovi	(81.713)	(1.518)	(1.792)	(2.090)	(2.400)	(2.721)	(2.777)	(2.834)	(2.892)	(2.951)	(3.012)	(3.074)	(3.137)
Manutenzione attrezzature biomediche	(8.817)	(1.353)	(1.496)	(833)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Manutenzioni	(90.530)	(2.871)	(3.288)	(2.923)	(2.400)	(2.721)	(2.777)	(2.834)	(2.892)	(2.951)	(3.012)	(3.074)	(3.137)
TOTALE COSTI	(590.999)	(10.924)	(17.221)	(17.141)	(16.909)	(17.328)	(17.987)	(18.254)	(18.628)	(19.010)	(19.400)	(19.798)	(20.204)
MOL	343.093	11.090	10.960	10.237	9.661	9.587	9.783	9.983	10.188	10.396	10.609	10.826	11.048



	Totale	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
		2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Ricavi operativi														
Corrispettivo di disponibilità	375.935	13.117	13.386	13.661	13.941	14.227	14.518	14.816	15.120	15.429	15.746	16.069	16.398	8.252
Corrispettivo integrativo	20.076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pranzi/cene degenti	53.321	1.861	1.899	1.938	1.977	2.018	2.059	2.101	2.144	2.188	2.233	2.279	2.326	1.170
Colazioni degenti	7.082	247	252	257	263	268	274	279	285	291	297	303	309	155
Pasti per dipendenti e autorizzati	13.428	469	478	488	498	508	519	529	540	551	562	574	586	295
Ristoro donatori/dializzati	1.068	37	38	39	40	40	41	42	43	44	45	46	47	23
Noleggio e lavaggio biancheria piana	18.153	634	647	660	674	687	701	716	730	745	761	776	792	399
Noleggio e lavaggio biancheria confezionata	13.685	477	487	497	507	518	528	539	550	562	573	585	597	300
Servizio di materasseria	2.063	72	73	75	76	78	80	81	83	85	86	88	90	45
Ritiro, trasporto e smaltimento rifiuti sanitari e non	20.809	726	741	756	772	787	804	820	837	854	872	889	908	457
Servizio pulizia - alto rischio	62.087	2.166	2.211	2.256	2.302	2.350	2.398	2.447	2.497	2.548	2.600	2.654	2.708	1.363
Servizio pulizia - medio rischio	62.684	2.187	2.232	2.278	2.324	2.372	2.421	2.470	2.521	2.573	2.625	2.679	2.734	1.376
Servizio pulizia - basso rischio	13.248	462	472	481	491	501	512	522	533	544	555	566	578	291
Servizio pulizia - basso rischio periodico (scale, ascensori, connettivo)	17.345	605	618	630	643	656	670	684	698	712	727	741	757	381
Servizio pulizia - basso rischio periodico (locali tecnici)	3.301	115	118	120	122	125	127	130	133	135	138	141	144	72
Servizio pulizia - aree esterne e manutenzione verde	4.082	142	145	148	151	154	158	161	164	168	171	174	178	90
Servizio pulizia - servizio di pulizia straordinaria	2.104	73	75	76	78	80	81	83	85	86	88	90	92	46
Servizio di logistica integrata	8.454	295	301	307	314	320	326	333	340	347	354	361	369	186
Servizio di portierato, controllo accessi, vigilanza	38.815	1.354	1.382	1.410	1.439	1.469	1.499	1.530	1.561	1.593	1.626	1.659	1.693	852
Servizi manutentivi e gestione calore	174.229	6.079	6.204	6.331	6.461	6.593	6.729	6.866	7.007	7.151	7.297	7.447	7.600	3.825
Manutenzione edile e impianti parcheggio	8.190	286	292	298	304	310	316	323	329	336	343	350	357	180
CORRISPETTIVI	920.169	31.407	32.051	32.708	33.378	34.062	34.761	35.473	36.200	36.943	37.700	38.473	39.261	19.759
Altri ricavi														
Bar e aree a destinazione commerciale	983	34	35	35	36	36	37	37	38	38	39	40	40	20
Locali mensa per ristorazione esterni	506	18	18	18	18	19	19	19	19	20	20	20	21	10
Parcheggio	12.434	434	443	452	461	471	480	490	500	510	521	531	542	273
TOTALE ALTRI RICAVI	13.923	485	495	505	515	525	536	546	557	569	580	591	603	303
TOTALE RICAVI	934.092	31.892	32.546	33.213	33.893	34.588	35.296	36.020	36.758	37.511	38.280	39.064	39.865	20.062
COSTI DI GESTIONE														
Totale Costi Servizi no-core														
Costi Pranzi/cene degenti	(48.710)	(1.700)	(1.734)	(1.770)	(1.806)	(1.843)	(1.881)	(1.920)	(1.959)	(1.999)	(2.040)	(2.082)	(2.125)	(1.069)
Costi Colazioni degenti	(7.174)	(250)	(255)	(261)	(266)	(271)	(277)	(283)	(289)	(294)	(300)	(307)	(313)	(157)
Costi Pasti per dipendenti e autorizzati	(12.126)	(423)	(432)	(441)	(450)	(459)	(468)	(478)	(488)	(498)	(508)	(518)	(529)	(266)
Costi Ristoro donatori/dializzati	(1.207)	(42)	(43)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(52)	(53)	(26)
Costi Noleggio e lavaggio biancheria piana	(17.009)	(594)	(606)	(618)	(631)	(644)	(657)	(670)	(684)	(698)	(712)	(727)	(742)	(373)
Costi Noleggio e lavaggio biancheria confezionata	(13.615)	(475)	(485)	(495)	(505)	(515)	(526)	(537)	(548)	(559)	(570)	(582)	(594)	(299)
Costi Servizio di materasseria	(2.111)	(74)	(75)	(77)	(78)	(80)	(82)	(83)	(85)	(87)	(88)	(90)	(92)	(46)
Costi Ritiro, trasporto e smaltimento rifiuti sanitari e non	(19.290)	(673)	(687)	(701)	(715)	(730)	(745)	(760)	(776)	(792)	(808)	(825)	(841)	(423)
Costi Servizio pulizia - alto rischio	(51.874)	(1.810)	(1.847)	(1.885)	(1.924)	(1.963)	(2.003)	(2.044)	(2.086)	(2.129)	(2.173)	(2.217)	(2.263)	(1.139)
Costi Servizio pulizia - medio rischio	(54.037)	(1.885)	(1.924)	(1.964)	(2.004)	(2.045)	(2.087)	(2.130)	(2.173)	(2.218)	(2.263)	(2.310)	(2.357)	(1.186)
Costi Servizio pulizia - basso rischio	(12.846)	(448)	(457)	(467)	(476)	(486)	(496)	(506)	(517)	(527)	(538)	(549)	(560)	(282)
Costi Servizio pulizia - basso rischio periodico (scale, ascensori, connettivo)	(14.543)	(507)	(518)	(528)	(539)	(550)	(562)	(573)	(585)	(597)	(609)	(622)	(634)	(319)
Costi Servizio pulizia - basso rischio periodico (locali tecnici)	(3.020)	(105)	(108)	(110)	(112)	(114)	(117)	(119)	(121)	(124)	(126)	(129)	(132)	(66)
Costi Servizio pulizia - aree esterne e manutenzione verde	(4.014)	(140)	(143)	(146)	(149)	(152)	(155)	(158)	(161)	(165)	(168)	(172)	(175)	(88)
Costi Servizio pulizia - servizio di pulizia straordinaria	(1.712)	(60)	(61)	(62)	(63)	(65)	(66)	(67)	(69)	(70)	(72)	(73)	(75)	(38)
Costi Servizio di logistica integrata	(8.558)	(299)	(305)	(311)	(317)	(324)	(330)	(337)	(344)	(351)	(358)	(366)	(373)	(188)
Costi Servizio di portierato, controllo accessi, vigilanza	(36.202)	(1.263)	(1.289)	(1.316)	(1.342)	(1.370)	(1.398)	(1.427)	(1.456)	(1.486)	(1.516)	(1.547)	(1.579)	(795)
Costi Servizi manutentivi e gestione calore	(139.201)	(4.857)	(4.957)	(5.058)	(5.162)	(5.268)	(5.376)	(5.486)	(5.598)	(5.713)	(5.830)	(5.950)	(6.072)	(3.056)
Costi Manutenzione edile e impianti parcheggio	(7.310)	(255)	(260)	(266)	(271)	(277)	(282)	(288)	(294)	(300)	(306)	(312)	(319)	(160)
Totale Costi Servizi no-core	(454.558)	(15.861)	(16.186)	(16.518)	(16.856)	(17.202)	(17.555)	(17.914)	(18.282)	(18.656)	(19.039)	(19.429)	(19.827)	(9.978)
Totale Costi Servizi commerciali														
Costi Parcheggio	(7.856)	(274)	(280)	(285)	(291)	(297)	(303)	(310)	(316)	(322)	(329)	(336)	(343)	(172)
Totale Costi Servizi commerciali	(7.856)	(274)	(280)	(285)	(291)	(297)	(303)	(310)	(316)	(322)	(329)	(336)	(343)	(172)
Costi Personale														
Responsabile della concessione	(5.245)	(177)	(181)	(185)	(189)	(192)	(196)	(200)	(205)	(209)	(213)	(217)	(222)	(112)
Direzione amm. Finanza e controllo	(3.168)	(108)	(111)	(113)	(115)	(118)	(120)	(123)	(125)	(128)	(130)	(133)	(136)	(68)
Direzione contratti e acquisti	(1.595)	(54)	(55)	(56)	(58)	(59)	(60)	(61)	(63)	(64)	(65)	(66)	(68)	(34)
Direzione Tecnica	(5.172)	(177)	(181)	(185)	(189)	(192)	(196)	(200)	(205)	(209)	(213)	(217)	(222)	(112)
Direzione qualità/sicurezza/Risk management	(2.873)	(99)	(101)	(103)	(105)	(107)	(109)	(111)	(114)	(116)	(118)	(121)	(123)	(62)
Gestione servizi informativi	(2.604)	(89)	(91)	(92)	(94)	(96)	(98)	(100)	(102)	(104)	(107)	(109)	(111)	(56)
Responsabile call center	(2.016)	(69)	(70)	(72)	(73)	(75)	(76)	(78)	(80)	(81)	(83)	(85)	(86)	(43)
Addetti	(4.322)	(148)	(151)	(154)	(157)	(160)	(164)	(167)	(170)	(174)	(178)	(181)	(185)	(93)
Segreteria	(2.594)	(89)	(91)	(92)	(94)	(96)	(98)	(100)	(102)	(104)	(107)	(109)	(111)	(56)
Totale Costi del Personale	(29.590)	(1.011)	(1.031)	(1.053)	(1.074)	(1.096)	(1.119)	(1.142)	(1.165)	(1.189)	(1.213)	(1.238)	(1.263)	(636)
Totale Costi assicurativi														
Spese assicurative	(2.658)	(93)	(95)	(97)	(99)	(101)	(103)	(105)	(107)	(109)	(111)	(114)	(116)	(58)
Altri costi assicurativi	(424)	(15)	(15)	(15)	(16)	(16)	(16)	(17)	(17)	(18)	(18)	(18)	(18)	(9)
Totale Costi assicurativi	(3.082)	(108)	(110)	(112)	(114)	(117)	(119)	(121)	(124)	(126)	(129)	(132)	(134)	(68)
Altri costi amministrativi e generali														
Pulizie locali	(649)	(20)	(20)	(21)	(21)	(21)	(22)	(22)	(23)	(23)	(24)	(24)	(25)	(12)
Emolumenti amministratori e sindaci	(2.918)	(89)	(91)	(92)	(94)	(96)	(98)	(100)	(102)	(104)	(107)	(109)	(111)	(56)
Altri costi	(1.816)	(55)	(56)	(58)	(59)	(60)	(61)	(62)	(64)	(65)	(66)	(68)	(69)	(35)
Totale Altri costi amministrativi e generali	(5.383)	(164)	(167)	(170)	(174)	(178)	(181)	(185)	(189)	(193)	(196)	(201)	(205)	(103)
Manutenzioni														
Manutenzione e rinnovi	(8.817)	(3.201)	(3.267)	(3.333)	(3.402)	(3.472)	(3.543)	(3.615)	(3.689)	(3.765)	(3.842)	(3.921)	(4.001)	(2.014)
Manutenzione attrezzature biomediche	(90.530)	(3.201)	(3.267)	(3.333)	(3.402)	(3.472)	(3.543)	(3.615)	(3.689)	(3.765)	(3.842)	(3.921)	(4.001)	(2.014)
TOTALE COSTI	(590.999)	(20.618)	(21.040)	(21.472)	(21.912)	(22.361)	(22.819)	(23.287)	(23.765)	(24.252)	(24.749)	(25.256)	(25.774)	(12.971)
MOL	343.093	11.274	11.505	11.741	11.981	12.227	12.477	12.732	12.993	13.259	13.531	13.808	14.091	7.091



7.2 Conto economico

Totale	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	7 2031	8 2032	9 2033	10 2034	11 2035	12 2036
Totale Ricavi di gestione	934.092	-	-	-	-	-	12.258	24.951	25.462	25.984	26.516	27.060
Quota di contributo di competenza	191.154	-	-	-	-	-	3.867	7.735	7.735	7.735	7.735	7.735
Ricavi operativi	1.125.246	-	-	-	-	-	16.126	32.686	33.197	33.719	34.251	34.795
Totale Costi di gestione	-590.999	-101	-103	-105	-107	-109	-386	-14.069	-14.462	-14.866	-15.279	-15.822
EBITDA	534.246	-101	-103	-105	-107	-109	9.316	18.616	18.735	18.853	18.973	18.972
Ammortamento finanziario	-257.287	-	-	-	-	-	-4.288	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576
Ammortamento tecnico	-18.737	-	-	-	-	-	-1.171	-2.342	-2.342	-2.342	-2.342	-2.342
Totale ammortamenti	-276.024	-	-	-	-	-	-5.459	-10.918	-10.918	-10.918	-10.918	-10.918
EBIT	258.222	-101	-103	-105	-107	-109	3.857	7.698	7.817	7.935	8.054	8.054
Interessi attivi su DSRA	1.428	-	-	-	-	-	-	68	68	68	68	68
Interessi su giacenza media	112	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Gestione accessoria	1.540	-	0	0	0	0	0	68	68	68	68	69
Interessi Finanziamento IVA	-559	-	-	-	-	-	-308	-230	-20	-	-	-
Interessi Finanziamento Senior	-66.382	-	-	-	-	-	-2.339	-4.640	-4.640	-4.611	-4.475	-4.324
Interessi Linea Attrezzature	-1.037	-	-	-	-	-	-109	-205	-183	-159	-133	-106
Totale Gestione Finanziaria	-67.978	-	-	-	-	-	-2.756	-5.076	-4.843	-4.770	-4.608	-4.430
UTILE ANTE IMPOSTE	191.785	-101	-102	-105	-107	-109	1.101	2.691	3.042	3.233	3.515	3.692
IRES	-46.028	-	-	-	-	-	-46	-646	-730	-776	-843	-886
IRAP	-14.769	-	-	-	-	-	-233	-431	-438	-444	-451	-452
Totale imposte di competenza	-60.797	-	-	-	-	-	-279	-1.077	-1.168	-1.220	-1.295	-1.338
RISULTATO NETTO	130.988	-101	-102	-105	-107	-109	821	1.614	1.875	2.013	2.220	2.354

Totale	13 2037	14 2038	15 2039	16 2040	17 2041	18 2042	19 2043	20 2044	21 2045	22 2046	23 2047	24 2048
Totale Ricavi di gestione	934.092	27.614	28.180	27.379	26.570	27.115	27.671	28.238	28.816	29.407	30.009	30.624
Quota di contributo di competenza	191.154	7.735	7.735	6.806	5.876	5.876	5.876	5.876	5.876	5.876	5.876	5.876
Ricavi operativi	1.125.246	35.349	35.915	34.184	32.447	32.991	33.547	34.114	34.692	35.283	35.885	36.500
Totale Costi di gestione	-590.999	-16.524	-17.221	-17.141	-16.909	-17.528	-17.887	-18.254	-18.628	-19.010	-19.400	-19.798
EBITDA	534.246	18.825	18.694	17.043	15.537	15.463	15.659	15.859	16.064	16.272	16.485	16.703
Ammortamento finanziario	-257.287	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576
Ammortamento tecnico	-18.737	-2.342	-2.342	-1.171	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale ammortamenti	-276.024	-10.918	-10.918	-9.747	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576
EBIT	258.222	7.907	7.776	7.296	6.961	6.887	7.083	7.283	7.488	7.696	7.909	8.126
Interessi attivi su DSRA	1.428	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
Interessi su giacenza media	112	2	2	3	3	4	4	4	4	4	4	4
Gestione accessoria	1.540	70	70	71	71	72	72	72	72	72	72	72
Interessi Finanziamento IVA	-559	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi Finanziamento Senior	-66.382	-4.168	-4.013	-3.853	-3.679	-3.483	-3.296	-3.100	-2.886	-2.654	-2.402	-2.128
Interessi Linea Attrezzature	-1.037	-78	-48	-16	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Gestione Finanziaria	-67.978	-4.246	-4.061	-3.869	-3.679	-3.483	-3.296	-3.100	-2.886	-2.654	-2.402	-2.128
UTILE ANTE IMPOSTE	191.785	3.731	3.786	3.497	3.353	3.475	3.859	4.256	4.674	5.115	5.580	6.071
IRES	-46.028	-895	-909	-839	-805	-834	-926	-1.021	-1.122	-1.228	-1.339	-1.457
IRAP	-14.769	-445	-440	-416	-400	-397	-408	-419	-430	-442	-454	-478
Totale imposte di competenza	-60.797	-1.341	-1.348	-1.255	-1.204	-1.231	-1.334	-1.440	-1.552	-1.669	-1.793	-1.923
RISULTATO NETTO	130.988	2.390	2.438	2.242	2.149	2.245	2.526	2.816	3.122	3.446	3.787	4.148

Totale	25 2049	26 2050	27 2051	28 2052	29 2053	30 2054	31 2055	32 2056	33 2057	34 2058	35 2059	36 2060	37 2061
Totale Ricavi di gestione	934.092	31.892	32.546	33.213	33.893	34.588	35.296	36.020	36.758	37.511	38.280	39.064	39.865
Quota di contributo di competenza	191.154	5.876	5.876	5.876	5.876	5.876	5.876	5.876	5.876	5.876	5.876	5.876	5.876
Ricavi operativi	1.125.246	37.768	38.422	39.089	39.769	40.464	41.173	41.896	42.634	43.387	44.156	44.940	45.741
Totale Costi di gestione	-590.999	-20.618	-21.040	-21.472	-21.912	-22.361	-22.819	-23.287	-23.765	-24.252	-24.749	-25.256	-25.774
EBITDA	534.246	17.150	17.381	17.617	17.857	18.103	18.353	18.609	18.869	19.135	19.407	19.684	19.967
Ammortamento finanziario	-257.287	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576
Ammortamento tecnico	-18.737	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale ammortamenti	-276.024	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576	-8.576
EBIT	258.222	8.574	8.805	9.041	9.281	9.526	9.777	10.032	10.293	10.559	10.831	11.108	11.390
Interessi attivi su DSRA	1.428	68	68	68	68	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi su giacenza media	112	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	11
Gestione accessoria	1.540	72	72	72	72	4	4	4	4	4	4	5	11
Interessi Finanziamento IVA	-559	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi Finanziamento Senior	-66.382	-1.511	-1.166	-793	-391	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi Linea Attrezzature	-1.037	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Gestione Finanziaria	-67.978	-1.511	-1.166	-793	-391	-	-	-	-	-	-	-	-
UTILE ANTE IMPOSTE	191.785	7.136	7.712	8.321	8.963	9.531	9.781	10.037	10.297	10.564	10.835	11.112	11.395
IRES	-46.028	-1.713	-1.851	-1.997	-2.151	-2.287	-2.347	-2.409	-2.471	-2.535	-2.600	-2.667	-2.735
IRAP	-14.769	-491	-504	-517	-530	-544	-558	-572	-587	-601	-617	-632	-648
Totale imposte di competenza	-60.797	-2.203	-2.355	-2.514	-2.681	-2.831	-2.905	-2.981	-3.058	-3.137	-3.217	-3.299	-3.383
RISULTATO NETTO	130.988	4.932	5.357	5.807	6.282	6.700	7.056	7.239	7.427	7.618	7.813	8.012	8.215



7.3 Stato patrimoniale

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2026	2034	2035	2036
ATTIVO												
Oneri finanziari capitalizzati	2.658	2.827	3.163	3.840	5.301	8.565	10.781	10.415	10.050	9.684	9.319	8.953
Immobilizzazioni immateriali	2.658	2.827	3.163	3.840	5.301	8.565	10.781	10.415	10.050	9.684	9.319	8.953
Totale Lavori	-	7.429	48.699	106.477	193.145	225.052	229.418	221.641	213.864	206.087	198.310	190.534
Arredi sanitari e non e oneri per la sicurezza	-	-	-	-	-	3.007	2.957	2.857	2.757	2.656	2.556	2.456
Totale Apparecchiature elettromedicali	-	-	-	-	-	18.737	17.566	15.224	12.882	10.539	8.197	5.855
Totale Spese Tecniche	1.705	1.946	3.290	5.172	7.994	9.741	9.843	9.510	9.176	8.842	8.509	8.175
Immobilizzazioni materiali	1.705	9.375	51.989	111.649	201.139	256.538	259.784	249.231	238.678	228.125	217.573	207.020
Totale Attivo Immobilizzato	4.363	12.202	55.152	115.489	206.441	265.102	270.565	259.647	248.728	237.810	226.891	215.973
Cassa	75	75	75	76	76	76	137	137	137	137	292	611
Riserva per il servizio del debito (DSRA)	-	-	-	-	-	-	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400
Liquidità immediate	75	75	75	76	76	76	3.537	3.537	3.537	3.537	3.692	4.011
Crediti	-	-	-	-	-	-	3.003	6.095	6.237	6.365	6.496	6.611
Crediti per contributo in c/impianti	399	1.797	9.982	13.937	17.314	3.667	-	0	0	0	0	0
IVA a credito	397	1.216	5.264	10.661	15.527	17.695	10.456	4.694	5.320	5.475	5.635	5.825
Crediti v/erario per acconti versati	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquidità differite	796	3.013	15.247	24.598	32.841	21.362	13.459	10.790	11.557	11.840	12.131	12.436
Totale Attivo Corrente	871	3.088	15.322	24.674	32.916	21.438	16.996	14.326	15.094	15.377	15.822	16.447
TOTALE ATTIVO	5.234	15.290	70.474	140.163	239.357	286.540	287.561	273.973	263.822	253.187	242.714	232.420
PASSIVO												
Capitale Sociale	1.080	1.180	1.429	2.055	5.266	12.317	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210
Riserva Legale	-	-	-	-	-	-	-	22	144	318	512	724
Riserva di utili (perdite pregresse)	-	-101	-203	-308	-414	-523	-909	-110	974	754	111	-212
Patrimonio netto ante risultato di esercizio	1.080	1.079	1.226	1.747	4.852	11.794	16.301	17.122	18.327	18.281	17.833	17.722
Utile/Perdita di esercizio	-101	-102	-105	-107	-109	-386	821	1.614	1.875	2.013	2.220	2.354
Dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-409	-1.920	-2.461	-2.331	-2.142
Utile/Perdita a nuovo	-101	-102	-105	-107	-109	-386	821	1.205	-46	-448	-111	212
Totale Patrimonio Netto	979	977	1.122	1.641	4.743	11.408	17.122	18.327	18.281	17.833	17.722	17.934
Finanziamento IVA	375	1.171	5.219	10.614	15.479	17.646	9.243	885	-	-	-	-
Finanziamento Senior	1.731	2.131	3.128	5.630	18.477	46.681	68.839	68.839	68.419	66.393	64.156	61.840
Linea Attrezzature	-	-	-	-	-	3.866	3.668	3.261	2.831	2.376	1.897	1.390
Totale Passivo Consolidato	2.106	3.302	8.347	16.245	33.957	68.194	81.751	72.985	71.249	68.769	66.052	63.230
Debiti commerciali	17	17	17	18	18	64	1.122	2.313	2.384	2.450	2.518	2.601
Debiti di costruzione	513	2.088	11.598	16.193	24.356	15.721	-	-	-	-	-	-
Debiti v/erario per imposte sui redditi	-	-	-	-	-	-	279	797	91	53	74	43
Totale Passivo Corrente	529	2.105	11.615	16.211	24.374	15.785	1.402	3.110	2.475	2.503	2.593	2.644
Risconti passivi	1.619	8.906	49.390	106.067	176.283	191.154	187.286	179.551	171.816	164.081	156.346	148.611
Ratei e risconti passivi	1.619	8.906	49.390	106.067	176.283	191.154	187.286	179.551	171.816	164.081	156.346	148.611
TOTALE PASSIVO	5.234	15.290	70.474	140.163	239.357	286.540	287.561	273.973	263.822	253.187	242.714	232.420

	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
ATTIVO												
Oneri finanziari capitalizzati	8.588	8.223	7.857	7.492	7.126	6.761	6.395	6.030	5.664	5.299	4.934	4.568
Immobilizzazioni immateriali	8.588	8.223	7.857	7.492	7.126	6.761	6.395	6.030	5.664	5.299	4.934	4.568
Totale Lavori	182.757	174.980	167.203	159.426	151.649	143.872	136.095	128.319	120.542	112.765	104.988	97.211
Arredi sanitari e non e oneri per la sicurezza	2.356	2.255	2.155	2.055	1.955	1.854	1.754	1.654	1.554	1.453	1.353	1.253
Totale Apparecchiature elettromedicali	3.513	1.171	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Spese Tecniche	7.841	7.508	7.174	6.840	6.507	6.173	5.839	5.506	5.172	4.838	4.505	4.171
Immobilizzazioni materiali	196.467	185.914	176.532	168.321	160.110	151.900	143.689	135.478	127.267	119.056	110.846	102.635
Totale Attivo Immobilizzato	205.055	194.136	184.389	175.813	167.237	158.660	150.084	141.508	132.932	124.355	115.779	107.203
Cassa	858	1.037	1.328	1.659	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773
Riserva per il servizio del debito (DSRA)	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400
Liquidità immediate	4.258	4.437	4.728	5.059	5.173	5.173	5.173	5.173	5.173	5.173	5.173	5.173
Crediti	6.765	6.903	6.704	6.485	6.636	6.772	6.911	7.033	7.197	7.344	7.495	7.628
Crediti per contributo in c/impianti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA a credito	6.078	6.365	6.479	6.388	6.451	6.643	6.780	6.919	7.061	7.205	7.353	7.504
Crediti v/erario per acconti versati	-	-	93	51	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquidità differite	12.843	13.268	13.276	12.924	13.087	13.415	13.690	13.952	14.258	14.550	14.848	15.132
Totale Attivo Corrente	17.101	17.705	18.004	17.983	18.260	18.588	18.863	19.124	19.430	19.723	20.021	20.304
TOTALE ATTIVO	222.155	211.841	202.393	193.796	185.496	177.248	168.947	160.632	152.362	144.078	135.800	127.507
PASSIVO												
Capitale Sociale	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210
Riserva Legale	953	1.190	1.431	1.665	1.885	2.104	2.343	2.610	2.907	3.235	3.442	3.442
Riserva di utili (perdite pregresse)	-229	-237	-241	-234	-220	-220	-54	355	1.015	1.952	3.327	5.249
Patrimonio netto ante risultato di esercizio	17.934	18.163	18.400	18.641	18.875	19.095	19.499	20.175	21.132	22.397	23.979	25.901
Utile/Perdita di esercizio	2.390	2.438	2.242	2.149	2.245	2.526	2.816	3.122	3.446	3.787	4.148	4.529
Dividendi	-2.161	-2.200	-2.001	-1.915	-2.025	-2.121	-2.140	-2.165	-2.181	-2.205	-2.225	-2.248
Utile/Perdita a nuovo	229	237	241	234	220	404	676	957	1.265	1.582	1.922	2.281
Totale Patrimonio Netto	18.163	18.400	18.641	18.875	19.095	19.499	20.175	21.132	22.397	23.979	25.901	28.182
Finanziamento IVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Senior	59.535	57.164	54.590	51.681	48.902	45.990	42.825	39.371	35.635	31.575	27.178	22.416
Linea Attrezzature	855	290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Passivo Consolidato	60.390	57.454	54.590	51.681	48.902	45.990	42.825	39.371	35.635	31.575	27.178	22.416
Debiti commerciali	2.724	2.839	2.825	2.780	2.889	2.948	3.009	3.062	3.134	3.198	3.263	3.321
Debiti di costruzione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti v/erario per imposte sui redditi	2	7	-	-	26	103	106	112	118	123	130	137
Totale Passivo Corrente	2.726	2.846	2.825	2.780	2.916	3.052	3.115	3.174	3.251	3.321	3.393	3.458
Risconti passivi	140.877	133.142	126.336	120.460	114.584	108.708	102.832	96.956	91.080	85.203	79.327	73.451
Ratei e risconti passivi	140.877	133.142	126.336	120.460	114.584	108.708	102.832	96.956	91.080	85.203	79.327	73.451
TOTALE PASSIVO	222.155	211.841	202.393	193.796	185.496	177.248	168.947	160.632	152.362	144.078	135.800	127.507



	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
ATTIVO															
Oneri finanziari capitalizzati	4.203	3.837	3.472	3.106	2.741	2.375	2.010	1.645	1.279	914	548	183	-	-	-
Immobilizzazioni immateriali	4.203	3.837	3.472	3.106	2.741	2.375	2.010	1.645	1.279	914	548	183	-	-	-
Totale Lavori	89.434	81.657	73.880	66.103	58.327	50.550	42.773	34.996	27.219	19.442	11.665	3.888	0	0	0
Arredi sanitari e non e oneri per la sicurezza	1.153	1.052	952	852	752	652	551	451	351	251	150	50	0	0	0
Totale Apparecchiature elettromedicali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Spese Tecniche	3.837	3.504	3.170	2.836	2.503	2.169	1.835	1.502	1.168	834	501	167	-	-	-
Immobilizzazioni materiali	94.424	86.213	78.003	69.792	61.581	53.370	45.159	36.949	28.738	20.527	12.316	4.105	0	0	0
Totale Attivo Immobilizzato	98.627	90.051	81.474	72.898	64.322	55.746	47.169	38.593	30.017	21.441	12.864	4.288	0	0	0
Cassa	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.903	4.317	12.317	18.218	20.652
Riserva per il servizio del debito (DSRA)	3.400	3.400	3.400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquidità immediate	5.173	5.173	5.173	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.903	4.317	12.317	18.218	20.652
Credit	7.805	7.965	8.129	8.273	8.465	8.639	8.816	8.972	9.181	9.369	9.561	9.730	4.910	-	-
Credit per contributo in c/impianti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA a credito	7.658	7.815	7.975	8.139	8.306	8.476	8.650	8.828	9.009	9.194	9.382	9.575	7.270	2.434	-
Credit v/erario per acconti versati	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquidità differite	15.463	15.781	16.104	16.412	16.771	17.115	17.466	17.800	18.190	18.563	18.944	19.305	12.180	2.434	0
Totale Attivo Corrente	20.636	20.953	21.277	18.184	18.544	18.888	19.239	19.572	19.963	20.336	20.847	23.622	24.497	20.652	20.652
TOTALE ATTIVO	119.263	111.004	102.751	91.082	82.866	74.633	66.408	58.165	49.979	41.776	33.711	27.910	24.497	20.652	20.652
PASSIVO															
Capitale Sociale	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210	17.210
Riserva Legale	3.442	3.442	3.442	3.442	3.442	3.442	3.442	3.442	3.442	3.442	3.442	3.442	3.442	3.442	3.442
Riserva di utili (perdite pregresse)	7.530	10.201	13.275	16.781	16.714	14.307	11.952	9.524	7.088	4.685	2.274	-0	-0	-0	-0
Patrimonio netto ante risultato di esercizio	28.182	30.853	33.927	37.433	37.366	34.959	32.603	30.176	27.739	25.337	22.926	20.652	20.652	20.652	20.652
Utile/Perdita di esercizio	4.932	5.357	5.807	6.282	6.700	6.876	7.056	7.239	7.427	7.618	7.813	8.012	4.045	-	-
Dividendi	-2.262	-2.283	-2.301	-6.348	-9.106	-9.232	-9.484	-9.676	-9.829	-10.029	-10.087	-8.012	-4.045	-	-
Utile/Perdita a nuovo	2.671	3.074	3.506	-67	-2.407	-2.356	-2.428	-2.436	-2.403	-2.411	-2.274	-	-	-	-
Totale Patrimonio Netto	30.853	33.927	37.433	37.366	34.959	32.603	30.176	27.739	25.337	22.926	20.652	20.652	20.652	20.652	20.652
Finanziamento IVA	17.293	11.758	5.797	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Senior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Linea Attrezzature	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Passivo Consolidato	17.293	11.758	5.797	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti commerciali	3.399	3.468	3.539	3.602	3.686	3.761	3.839	3.907	3.998	4.080	4.163	4.237	2.138	-	-
Debiti di costruzione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti v/erario per imposte sui redditi	144	151	159	168	150	74	76	77	79	80	82	84	1.707	0	0
Totale Passivo Corrente	3.542	3.619	3.698	3.769	3.836	3.836	3.914	3.984	4.076	4.160	4.245	4.321	3.845	0	0
Risconti passivi	67.575	61.699	55.823	49.947	44.071	38.195	32.319	26.442	20.566	14.690	8.814	2.938	0	0	0
Rateli e risconti passivi	67.575	61.699	55.823	49.947	44.071	38.195	32.319	26.442	20.566	14.690	8.814	2.938	0	0	0
TOTALE PASSIVO	119.263	111.004	102.751	91.082	82.866	74.633	66.408	58.165	49.979	41.776	33.711	27.910	24.497	20.652	20.652



7.4 Cash Flow

Totale	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
Gestione reddituale	343.093	-101	-103	-105	-107	-109	-386	5.449	10.882	11.000	11.118	11.238	11.237
Variazione CCN Gestione	0	17	0	0	0	0	46	-1.944	-1.902	-71	-61	-62	-33
Cash flow connesso all'IVA - Costruzione	0	-375	-796	-4.048	-5.396	-4.865	-2.167	8.403	8.359	885	-	-	-
Cash flow connesso all'IVA - Gestione	0	-22	-23	-1	-1	-1	-1	-1.164	-2.597	-1.510	-156	-160	-190
Cash flow connesso all'IVA	0	-397	-819	-4.049	-5.397	-4.866	-2.168	7.239	5.762	-625	-156	-160	-190
IRES	-46.028	-	-	-	-	-	-	-	-92	-1.246	-815	-822	-911
IRAP	-14.769	-	-	-	-	-	-	-	-467	-628	-444	-451	-458
Totale imposte pagate	-60.797	-	-	-	-	-	-	-	-559	-1.874	-1.259	-1.273	-1.369
CASH FLOW DELLA GESTIONE REDDITUALE	282.296	-481	-921	-4.153	-5.503	-4.975	-2.509	10.743	14.183	8.430	9.642	9.742	9.645
Totale Lavori	-233.306	-	-7.429	-41.270	-57.778	-86.668	-31.907	-8.254	-	-	-	-	-
Arredi sanitari e non e oneri per la sicurezza	-3.007	-	-	-	-	-	-3.007	-	-	-	-	-	-
Totale Apparecchiature elettromedicali	-18.737	-	-	-	-	-	-18.737	-	-	-	-	-	-
Totale Spese Tecniche	-10.010	-1.705	-242	-1.344	-1.882	-2.822	-1.747	-269	-	-	-	-	-
Oneri e commissioni capitalizzati	-10.963	-2.658	-168	-336	-677	-1.461	-3.263	-2.399	-	-	-	-	-
Variazione CCN da investimenti	0	513	1.575	9.510	4.595	8.163	-8.635	-15.721	-	-	-	-	-
Totale Investimenti	-276.024	-3.850	-6.264	-33.440	-55.742	-82.788	-67.297	-26.643	-	-	-	-	-
Contributo in c/impianti	191.154	1.619	7.287	40.484	56.677	70.216	14.871	-	-	-	-	-	-
Variazione crediti per contributo in c/impianti	0	-399	-1.398	-8.185	-3.955	-3.377	13.647	3.667	-	-	-	-	-
Totale Contributo incassato	191.154	1.220	5.890	32.298	52.722	66.839	28.517	3.667	-	-	-	-	-
CASH FLOW ANTE CONF. E FINANZIAMENTI	197.426	-3.111	-1.295	-5.295	-8.523	-20.923	-41.288	-12.232	14.183	8.430	9.642	9.742	9.645
Conferimento Equity	17.210	1.080	100	249	625	3.212	7.051	4.892	-	-	-	-	-
Totale versamenti mezzi propri	17.210	1.080	100	249	625	3.212	7.051	4.892	-	-	-	-	-
Incasso Finanziamento IVA	30.317	375	796	4.423	6.192	9.288	8.359	885	-	-	-	-	-
Incasso Linea Attrezzature	3.866	-	-	-	-	-	3.866	-	-	-	-	-	-
Incasso Finanziamento Senior	68.839	1.731	399	998	2.502	12.847	28.204	22.159	-	-	-	-	-
Totale incasso finanziamenti bancari	103.022	2.106	1.196	5.420	8.694	22.134	40.429	23.043	-	-	-	-	-
CASH FLOW PER IL SERVIZIO DEL DEBITO	317.658	75	-	375	796	4.423	6.192	15.703	14.183	8.430	9.642	9.742	9.645
Rimborso finanziamento IVA	-30.317	-	-	-375	-796	-4.423	-6.192	-9.288	-8.359	-885	-	-	-
Interessi sul finanziamento IVA	-559	-	-	-	-	-	-	-308	-230	-20	-	-	-
Servizio del Finanziamento IVA	-30.875	-	-	-375	-796	-4.423	-6.192	-9.596	-8.589	-905	-	-	-
Rimborso Finanziamento Senior	-68.839	-	-	-	-	-	-	-	-	-421	-2.026	-2.237	-2.315
Interessi sul Finanziamento Senior	-66.382	-	-	-	-	-	-	-2.339	-4.640	-4.640	-4.611	-4.475	-4.324
Servizio del Finanziamento Senior	-135.222	-	-	-	-	-	-	-2.339	-4.640	-5.060	-6.637	-6.712	-6.639
Rimborso Linea Attrezzature	-3.866	-	-	-	-	-	-	-198	-407	-430	-454	-480	-507
Interessi Linea Attrezzature	-1.037	-	-	-	-	-	-	-109	-205	-183	-159	-133	-106
Servizio della Linea Attrezzature	-4.903	-	-	-	-	-	-	-307	-613	-613	-613	-613	-613
TOTALE SERVIZIO DEL DEBITO	-171.000	-	-	-375	-796	-4.423	-6.192	-12.242	-13.842	-6.578	-7.250	-7.325	-7.252
Interessi su DSRA	1.428	-	-	-	-	-	-	68	68	68	68	68	68
Interessi su giacenza media	112	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Gestione accessoria finanziaria	1.540	-	0	0	0	0	0	0	68	68	68	68	69
Accantonamento/Svincolo DSRA	0	-	-	-	-	-	-	-3.400	-	-	-	-	-
Debt Service Reserve Account	0	-	-	-	-	-	-	-3.400	-	-	-	-	-
CASH FLOW PRIMA DEI DIVIDENDI	148.198	75	0	0	0	0	0	61	409	1.920	2.461	2.486	2.462
Dividendi	-127.546	-	-	-	-	-	-	-	-409	-1.920	-2.461	-2.331	-2.142
CASH FLOW DEL PERIODO	20.652	75	0	0	0	0	0	61	-	-	-	155	320
CASSA CUMULATA	-	75	75	75	76	76	76	137	137	137	137	292	611

	Totale	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Gestione reddituale	343.093	11.090	10.960	10.237	9.661	9.587	9.783	9.983	10.188	10.396	10.609	10.826	11.048
Variazione CCN Gestione	0	-31	-24	186	173	-41	-77	-78	-69	-93	-83	-85	-75
Cash flow connesso all'IVA - Costruzione	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash flow connesso all'IVA - Gestione	0	-253	-286	-114	91	-63	-192	-136	-139	-142	-145	-148	-151
Cash flow connesso all'IVA	0	-253	-286	-114	91	-63	-192	-136	-139	-142	-145	-148	-151
IRES	-46.028	-929	-905	-922	-770	-770	-864	-1.018	-1.117	-1.222	-1.334	-1.451	-1.575
IRAP	-14.769	-453	-439	-434	-392	-383	-394	-418	-430	-442	-453	-466	-478
Totale imposte pagate	-60.797	-1.382	-1.343	-1.355	-1.162	-1.153	-1.257	-1.437	-1.546	-1.663	-1.787	-1.916	-2.053
CASH FLOW DELLA GESTIONE REDDITUALE	282.296	9.424	9.306	8.954	8.763	8.329	8.257	8.332	8.433	8.498	8.594	8.677	8.770
Totale Lavori	-233.306	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arredi sanitari e non e oneri per la sicurezza	-3.007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Apparecchiature elettromedicali	-18.737	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Spese Tecniche	-10.010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri e commissioni capitalizzati	-10.963	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione CCN da investimenti	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Investimenti	-276.024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributo in c/ impianti	191.154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione crediti per contributo in c/impianti	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Contributo incassato	191.154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW ANTE CONF. E FINANZIAMENTI	197.426	9.424	9.306	8.954	8.763	8.329	8.257	8.332	8.433	8.498	8.594	8.677	8.770
Conferimento Equity	17.210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale versamenti mezzi propri	17.210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incasso Finanziamento IVA	30.317	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incasso Linea Attrezzature	3.866	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incasso Finanziamento Senior	68.839	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale incasso finanziamenti bancari	103.022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW PER IL SERVIZIO DEL DEBITO	317.658	9.424	9.306	8.954	8.763	8.329	8.257	8.332	8.433	8.498	8.594	8.677	8.770
Rimborso finanziamento IVA	-30.317	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi sul finanziamento IVA	-559	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio del Finanziamento IVA	-30.875	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso Finanziamento Senior	-68.839	-2.305	-2.372	-2.573	-2.909	-2.779	-2.912	-3.165	-3.454	-3.736	-4.060	-4.396	-4.762
Interessi sul Finanziamento Senior	-66.382	-4.168	-4.013	-3.853	-3.679	-3.483	-3.296	-3.100	-2.886	-2.654	-2.402	-2.128	-1.832
Servizio del Finanziamento Senior	-135.222	-6.473	-6.384	-6.426	-6.588	-6.263	-6.208	-6.265	-6.341	-6.390	-6.462	-6.524	-6.594
Rimborso Linea Attrezzature	-3.866	-535	-565	-290	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi Linea Attrezzature	-1.037	-78	-48	-16	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio della Linea Attrezzature	-4.903	-613	-613	-306	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SERVIZIO DEL DEBITO	-171.000	-7.086	-6.997	-6.732	-6.588	-6.263	-6.208	-6.265	-6.341	-6.390	-6.462	-6.524	-6.594
Interessi su DSRA	1.428	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
Interessi su giacenza media	112	2	2	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
Gestione accessoria finanziaria	1.540	70	70	71	71	72	72	72	72	72	72	72	72
Accantonamento/Svincolo DSRA	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debt Service Reserve Account	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW PRIMA DEI DIVIDENDI	148.190	2.408	2.379	2.292	2.246	2.139	2.121	2.140	2.165	2.181	2.205	2.225	2.248
Dividendi	-127.546	-2.161	-2.200	-2.001	-1.915	-2.025	-2.121	-2.140	-2.165	-2.181	-2.205	-2.225	-2.248
CASH FLOW DEL PERIODO	20.652	247	179	292	331	114	-	-	-	-	-	-	-
CASSA CUMULATA		858	1.037	1.328	1.659	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773



Totale	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
Gestione reddituale	343.093	11.274	11.505	11.741	11.981	12.227	12.477	12.732	12.993	13.259	13.531	13.808	14.091	7.091	-
Variazione CCN Gestione	0	-100	-90	-92	-81	-109	-98	-100	-88	-118	-106	-108	-96	2.721	2.772
Cash flow connesso all'IVA - Costruzione	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash flow connesso all'IVA - Gestione	0	-154	-157	-160	-164	-167	-170	-174	-177	-181	-185	-189	-192	2.305	4.836
Cash flow connesso all'IVA	0	-154	-157	-160	-164	-167	-170	-174	-177	-181	-185	-189	-192	2.305	4.836
IRRS	-46.028	-1.706	-1.844	-1.989	-2.143	-2.305	-2.424	-2.408	-2.470	-2.534	-2.599	-2.666	-2.733	-68	-1.380
IRAP	-14.769	-490	-503	-517	-530	-544	-558	-572	-586	-601	-616	-632	-648	-16	-326
Totale imposte pagate	-60.797	-2.196	-2.347	-2.506	-2.673	-2.849	-2.981	-2.979	-3.056	-3.135	-3.215	-3.297	-3.381	-84	-1.707
CASH FLOW DELLA GESTIONE REDDITUALE	282.296	8.824	8.911	8.983	9.063	9.102	9.227	9.479	9.671	9.825	10.024	10.213	10.422	12.034	5.901
Totale Lavori	-233.306	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ambienti sanitari e non e oneri per la sicurezza	-3.007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Apparecchiature elettromedicali	-18.737	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Spese Tecniche	-10.010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri e commissioni capitalizzati	-10.963	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione CCN da investimenti	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Investimenti	-276.024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributo in c/ impianti	191.154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione crediti per contributo in c/impianti	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Contributo incassato	191.154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW ANTE CONF. E FINANZIAMENTI	197.426	8.824	8.911	8.983	9.063	9.102	9.227	9.479	9.671	9.825	10.024	10.213	10.422	12.034	5.901
Conferimento Equity	17.210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale versamenti mezzi propri	17.210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incasso Finanziamento IVA	30.317	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incasso Linea Attrezzature	3.866	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incasso Finanziamento Senior	68.839	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale incasso finanziamenti bancari	103.022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW PER IL SERVIZIO DEL DEBITO	317.458	8.824	8.911	8.983	9.063	9.102	9.227	9.479	9.671	9.825	10.024	10.213	10.422	12.034	5.901
Rimborso finanziamento IVA	-30.317	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi sul finanziamento IVA	-559	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio del Finanziamento IVA	-30.875	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso Finanziamento Senior	-68.839	-5.124	-5.534	-5.961	-5.797	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi sul Finanziamento Senior	-66.382	-1.511	-1.166	-793	-391	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio del Finanziamento Senior	-135.222	-6.635	-6.700	-6.754	-6.188	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso Linea Attrezzature	-3.866	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi Linea Attrezzature	-1.037	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio della Linea Attrezzature	-4.903	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SERVIZIO DEL DEBITO	-171.000	-6.635	-6.700	-6.754	-6.188	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi su DSRA	1.428	68	68	68	68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi su giacenza media	112	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	11	-
Gestione accessoria finanziaria	1.540	72	72	72	72	4	4	4	4	4	4	4	5	11	-
Accantonamento/Svincolo DSRA	0	-	-	-	3.400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debt Service Reserve Account	0	-	-	-	3.400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW PRIMA DEI DIVIDENDI	148.198	2.262	2.283	2.301	6.348	9.106	9.232	9.484	9.676	9.829	10.029	10.218	10.426	12.044	5.901
Dividendi	-127.546	-2.262	-2.283	-2.301	-6.348	-9.106	-9.232	-9.484	-9.676	-9.829	-10.029	-10.218	-10.426	-12.044	-5.901
CASH FLOW DEL PERIODO	20.652	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASSA CUMULATA	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773



7.5 Indicatori di Equilibrio

	Totale	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	7 2031	8 2032	9 2033	10 2034	11 2035	12 2036
INDICATORI DI BANCABILITA'													
Cash flow per il servizio del Finanziamento Senior	189.008	75	-	-0	-0	-0	-0	6.415	5.824	7.545	9.642	9.742	9.645
Servizio del debito													
Rimborso Finanziamento Senior	-68.839	-	-	-	-	-	-	-	-	-421	-2.026	-2.237	-2.315
Interessi sul Finanziamento Senior	-66.382	-	-	-	-	-	-	-2.339	-4.640	-4.640	-4.611	-4.475	-4.324
Servizio della Linea Attrezzature	-	-	-	-	-	-	-	-307	-613	-613	-613	-613	-613
Totale servizio del debito	-140.125	-	-	-	-	-	-	-2.646	-5.253	-5.673	-7.250	-7.325	-7.252
Finanziamento Senior	1.027.975	1.731	2.131	3.128	5.630	18.477	46.681	68.839	68.839	68.419	66.393	64.156	61.840
Totale Debito Residuo	1.027.975	1.731	2.131	3.128	5.630	18.477	46.681	68.839	68.839	68.419	66.393	64.156	61.840
ADSCR - Annual Debt Service Cover Ratio	minimo medio	1,33 1,33	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a	n/a	2,42	1,11	1,33	1,33	1,33	1,33
FLUSSI DI PROGETTO													
Cash Flow Operativo	343.093	-84	-102	-104	-107	-109	-341	3.505	8.979	10.929	11.057	11.175	11.205
IVA	0	-397	-819	-4.049	-5.397	-4.866	-2.168	7.239	5.762	-625	-156	-160	-190
Imposte reali	-60.797	-	-	-	-	-	-	-	-559	-1.874	-1.259	-1.273	-1.369
Cash flow da realizzazione opere	-276.024	-3.850	-6.264	-33.440	-55.742	-82.788	-67.297	-26.643	-	-	-	-	-
Oneri finanziari capitalizzati (da sottrarre)	10.963	2.658	168	336	677	1.461	3.263	2.399	-	-	-	-	-
Contributo c/impianti	191.154	1.220	5.890	32.298	52.722	66.839	28.517	3.667	-	-	-	-	-
Totale flussi di progetto	208.389	-453	-1.127	-4.959	-7.846	-19.462	-38.025	-9.834	14.183	8.430	9.642	9.742	9.645
TIR di Progetto	9,45%												

	Totale	13 2037	14 2038	15 2039	16 2040	17 2041	18 2042	19 2043	20 2044	21 2045	22 2046	23 2047	24 2048
INDICATORI DI BANCABILITA'													
Cash flow per il servizio del Finanziamento Senior	189.008	9.424	9.306	8.954	8.763	8.329	8.257	8.332	8.433	8.498	8.594	8.677	8.770
Servizio del debito													
Rimborso Finanziamento Senior	-68.839	-2.305	-2.372	-2.573	-2.909	-2.779	-2.912	-3.165	-3.454	-3.736	-4.060	-4.396	-4.762
Interessi sul Finanziamento Senior	-66.382	-4.168	-4.013	-3.853	-3.679	-3.483	-3.296	-3.100	-2.886	-2.654	-2.402	-2.128	-1.832
Servizio della Linea Attrezzature	-	-613	-613	-306	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale servizio del debito	-140.125	-7.086	-6.997	-6.732	-6.588	-6.263	-6.208	-6.265	-6.341	-6.390	-6.462	-6.524	-6.594
Finanziamento Senior	1.027.975	59.535	57.164	54.590	51.681	48.902	45.990	42.825	39.371	35.635	31.575	27.178	22.416
Totale Debito Residuo	1.027.975	59.535	57.164	54.590	51.681	48.902	45.990	42.825	39.371	35.635	31.575	27.178	22.416
ADSCR - Annual Debt Service Cover Ratio	minimo medio	1,33 1,33	1,33 1,33	1,33 1,33	1,33 1,33	1,33 1,33	1,33 1,33	1,33 1,33	1,33 1,33	1,33 1,33	1,33 1,33	1,33 1,33	1,33 1,33
FLUSSI DI PROGETTO													
Cash Flow Operativo	343.093	11.059	10.936	10.424	9.834	9.545	9.706	9.905	10.119	10.304	10.526	10.741	10.973
IVA	0	-253	-286	-114	91	-63	-192	-136	-139	-142	-145	-148	-151
Imposte reali	-60.797	-1.382	-1.343	-1.355	-1.162	-1.153	-1.257	-1.437	-1.546	-1.663	-1.787	-1.916	-2.053
Cash flow da realizzazione opere	-276.024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari capitalizzati (da sottrarre)	10.963	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributo c/impianti	191.154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale flussi di progetto	208.389	9.424	9.306	8.954	8.763	8.329	8.257	8.332	8.433	8.498	8.594	8.677	8.770
TIR di Progetto	9,45%												

	Totale	25 2049	26 2050	27 2051	28 2052	29 2053	30 2054	31 2055	32 2056	33 2057	34 2058	35 2059	36 2060	37 2061	38 2062	39 2063
INDICATORI DI BANCABILITA'																
Cash flow per il servizio del Finanziamento Senior	189.008	8.824	8.911	8.983	9.063	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio del debito																
Rimborso Finanziamento Senior	-68.839	-5.124	-5.534	-5.961	-5.797	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi sul Finanziamento Senior	-66.382	-1.511	-1.166	-793	-391	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio della Linea Attrezzature	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale servizio del debito	-140.125	-6.635	-6.700	-6.754	-6.188	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Senior	1.027.975	17.293	11.758	5.797	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Debito Residuo	1.027.975	17.293	11.758	5.797	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ADSCR - Annual Debt Service Cover Ratio	minimo medio	1,33 1,33	1,33 1,33	1,33 1,33	1,46 1,46	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a
FLUSSI DI PROGETTO																
Cash Flow Operativo	343.093	11.174	11.415	11.649	11.900	12.118	12.379	12.632	12.905	13.141	13.424	13.699	13.995	9.812	2.772	-
IVA	0	-154	-157	-160	-164	-167	-170	-174	-177	-181	-185	-189	-192	2.305	4.836	2.434
Imposte reali	-60.797	-2.196	-2.347	-2.506	-2.673	-2.849	-2.981	-2.979	-3.056	-3.135	-3.215	-3.297	-3.381	-84	-1.707	-
Cash flow da realizzazione opere	-276.024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari capitalizzati (da sottrarre)	10.963	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributo c/impianti	191.154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale flussi di progetto	208.389	8.824	8.911	8.983	9.063	9.102	9.227	9.479	9.671	9.825	10.024	10.213	10.422	12.034	5.901	2.434
TIR di Progetto	9,45%															



8 INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1. Quadro economico aggiornato.....	5
Tabella 2. Investimenti Offerta di gara vs aggiornati.....	7
Tabella 3. Cronoprogramma Offerta di gara vs aggiornati	8
Tabella 4. Costi dei servizi no-core aggiornati	9
Tabella 5. Costi di gestione Offerta di gara vs aggiornati	9
Tabella 6. Investimenti previsti.....	11
Tabella 7. Cronoprogramma lavori	11
Tabella 8. Prospetto Impieghi e Fonti	13
Tabella 9. Ricavi dei servizi no-core aggiornati.....	16
Tabella 10. Ricavi nel periodo di concessione	17
Tabella 11. Costi del personale	17
Tabella 12. Costi nel periodo di affidamento	18
Tabella 13. Indicatori di Equilibrio del PEF	21
 Figura 1. Inflazione.....	 14