

REGIONE TOSCANA
AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO
Sede Legale Piazza Santa Maria Nuova n. 1 – 50122 Firenze

DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE

Numero della delibera	985
Data della delibera	27-08-2020
Oggetto	Delibera/determina a contrarre
Contenuto	PROJECT FINANCING PER LA REALIZZAZIONE DELLA II° FASE DI COMPLETAMENTO DEL NUOVO PRESIDIO OSPEDALIERO "SAN GIUSEPPE" DI EMPOLI –APPROVAZIONE SCHEMA ATTO AGGIUNTIVO N. 4 AL CONTRATTO DI CONCESSIONE E AGGIORNAMENTO PIANO ECONOMICO FINANZIARIO.

Dipartimento	DIPARTIMENTO SIOR
Direttore Dipartimento	LAMI SERGIO
Struttura	SOC Gestione Amministrativa SIOR e ospedali in concessione
Direttore della Struttura	LAMI SERGIO
Responsabile del procedimento	LAMI SERGIO

Spesa prevista	Conto Economico	Codice Conto	Anno Bilancio
506.524,38	Canone area non sanitaria	3B050406	2020
462.342,62	Fabbricati indisponibili rigo EM-38 P.I.	1A02020201	2020

Estremi relativi ai principali documenti contenuti nel fascicolo		
Allegato	N° pag.	Oggetto
A	12	Relazione del Responsabile della Concessione
B	49	Schema dell'Atto Aggiuntivo n. 4
C	1	Elenco Elaborati
D	22	Relazione del Prof. Fabio Amatucci

IL DIRETTORE GENERALE
(in forza del D.P.G.R. Toscana n. 33 del 28 febbraio 2019)

Vista la Legge Regionale n. 84 del 28/12/2015 recante il *“Riordino dell’assetto istituzionale e organizzativo del sistema sanitario regionale. Modifiche alla l.r. 40/2005”*;

Vista la Delibera del Direttore Generale n. 1720 del 24/11/2016 di approvazione dello Statuto aziendale e le conseguenti delibere di conferimento degli incarichi dirigenziali delle strutture aziendali;

Richiamata la Delibera del Direttore Generale n. 785 del 30/05/2019 con la quale l’Ing. Sergio Lami, con decorrenza dal 01/06/2019, è stato nominato Direttore del Dipartimento Interaziendale SIOR nonchè Direttore della SOC Gestione Amministrativa SIOR e Ospedali in Concessione, con i compiti e le finalità individuate nello Statuto SIOR;

Richiamata, inoltre, la delibera n. 1348 del 26/09/2019 *“Modifica Delibera n. 644/2019 ‘Approvazione del sistema aziendale di deleghe (..)’ e Delibera n. 885/2017 ‘Criteri generali per la nomina delle Commissioni giudicatrici nell’ambito delle gare d’appalto del Dipartimento Area Tecnica e ripartizioni di competenze tra le SOC (..)’ Integrazione deleghe dirigenziali ed individuazione competenze nell’adozione degli atti nell’ambito del Dipartimento Area Tecnica e del Dipartimento SIOR”*;

Premesso che:

- con Deliberazione del Direttore Generale dell’allora Azienda Usl 11 di Empoli n. 258/2008 è stato nominato “Responsabile della Concessione”, l’ing. Sergio Lami;
- in data 30/01/2009 veniva siglato il Contratto di Concessione tra l’allora Azienda USL 11 e la società di progetto “Empoli Salute S.p.A.”, registrato al n. 8582 del repertorio aziendale, per la realizzazione - in regime di project financing ai sensi dell’art. 153 del D.lgs. n. 163/2006 - delle opere di ricostruzione e ristrutturazione del Presidio Ospedaliero “San Giuseppe” di Empoli, per un importo dei lavori ammontante ad euro 27.407.265,00 e relative spese tecniche per € 2.070.702,00 oltre a costi vari di investimento (strutturazione finanziaria, oneri capitalizzati, spese di preparazione della proposta, costi azienda) per € 3.953.533,00;
- il Contratto di Concessione prima richiamato ha avuto avvio a decorrere dal 30/01/2009 con lo svolgimento dei servizi e con lo sviluppo del progetto definitivo da parte del Concessionario che è stato approvato, in linea tecnica, dall’Azienda Concedente con Deliberazione n. 131 del 01/06/2011;
- con Deliberazione del Direttore Generale dell’allora Azienda Usl 11 di Empoli n. 120 del 14/05/2012 è stato approvato, in linea tecnica ed economica, il progetto esecutivo predisposto dal Concessionario Empoli Salute nonché lo schema dell’Atto Aggiuntivo n. 1 al citato Contratto di Concessione avente ad oggetto l’aggiornamento del Piano Economico-Finanziario in seguito all’introduzione di alcune modifiche ed integrazioni alle opere di progetto e dei relativi tempi di realizzazione;
- in data 04/06/2012 veniva sottoscritto con la società Concessionaria l’Atto Aggiuntivo n. 1 di cui al repertorio aziendale n. 8599/2012, per la realizzazione dei lavori complementari ex art. 147 D.lgs. n. 163/2006 per un corrispettivo, a carico del Concedente, pari ad € 898.446,14 oltre a spese tecniche ammontanti a 180.857,10 per complessivi € 1.079.303,24 al netto di Iva ed oneri accessori;
- con Deliberazione del Direttore Generale dell’allora Azienda Usl 11 di Empoli n. 246 del 11/11/2013 veniva approvato lo schema dell’Atto Aggiuntivo n. 2 sottoscritto tra le parti in data 12/12/2013 e registrato al repertorio aziendale n. 8611/2013, per l’esecuzione dei nuovi lavori in variante pari ad € 165.142,79 e di ulteriori opere complementari pari ad € 452.011,51, resesi necessari a seguito dell’imprevedibile rinvenimento di elementi in amianto, per l’adeguamento degli impianti elevatori alle normative vigenti e per

la predisposizione di ulteriori ambienti dove trasferire le attività provenienti dal corpo “H”, per un importo aggiuntivo complessivo pari ad € 617.154,30 oltre a spese tecniche ammontanti ad € 34.172,07, rideterminando quindi in € 28.922.865,03, oltre IVA di legge, l’importo dei lavori necessari a realizzare l’opera in oggetto;

- con Deliberazione del Direttore Generale dell’allora Azienda Usl 11 di Empoli n. 38 del 23/02/2015 veniva approvato lo schema dell’Atto Aggiuntivo n. 3 sottoscritto tra le parti in data 23/03/2015 e registrato al repertorio aziendale n. 8622/2015, per l’esecuzione variante e di ulteriori opere complementari per un importo aggiuntivo complessivo per ad € 2.740.666,00 comprensivo degli oneri della sicurezza, oltre alle spese tecniche di € 397.639,93, oltre Iva di legge, rideterminando quindi in € 31.663.530,44, oltre IVA di legge, l’importo dei lavori necessari a realizzare l’opera in oggetto;

- con Deliberazione del Direttore Generale dell’allora Azienda Usl 11 di Empoli n. 201 del 30/06/2015 veniva approvato il progetto esecutivo relativo ai lavori di cui alla sopracitata delibera n. 38, che a seguito di rinegoziazione venivano rideterminati nell’importo di €. 2.600.913,83, oltre iva di legge;

Vista la relazione in data 31/07/2020 a firma del Responsabile della Concessione, Ing. Sergio Lami, parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sotto la lettera **A**), con la quale vengono illustrati gli eventi nonché esigenze istituzionali richieste dalla parte Concedente durante la vigenza contrattuale della Concessione, con conseguenti alterazioni dell’equilibrio economico finanziario del rapporto concessorio e correlata necessità di apportare revisioni al contratto e di procedere alla rimodulazione del Quadro Economico–Finanziario dell’intervento, specificate nel dettaglio che segue:

- a) progressiva riacquisizione di porzioni di Aree commerciali a disposizione del Concessionario destinandole a diverse attività istituzionali quali la “Farmacia Territoriale” e “Servizio 118 di Emergenza Territoriale”;
- b) progressiva modifica di destinazione d’uso dei locali posti al piano terra dell’ Edificio A per l’attivazione del “Nuovo reparto Dialisi” e dei fondi della Galleria Commerciale per la realizzazione di un “Nuovo locale Guardaroba” con correlata necessità di interventi di adeguamento;
- c) diversa pianificazione temporale della disponibilità per il Concessionario dell’Edificio H con conseguente posticipo dell’espletamento in tale Edificio dei servizi non sanitari (servizi manutenzione, pulizia ed energia) previsti dalla concessione;

Dato atto che, per le motivazioni sopra esposte, è stata avviata la procedura di revisione della Concessione ai sensi dell’art. 33 del Contratto, essendosi presentate le condizioni idonee ad alterare l’equilibrio economico-finanziario del rapporto concessorio in virtù delle modifiche sopra indicate;

Visto che, a seguito dell’avvio della citata procedura di revisione, si è sviluppata una fase di confronto tra il Concedente ed il Concessionario al fine di pervenire ad una definizione delle misure di riequilibrio economico-finanziario dell’intervento, sia relativamente alla fase di modifica della destinazione d’uso dei locali ed alla correlata necessità di interventi di adeguamento sia relativamente alle implicazioni di variazione temporale delle erogazioni dei servizi non sanitari, mediante la revisione del Contratto di Concessione e del Piano Economico Finanziario (PEF);

Dato atto che, come riportato nella citata relazione del Responsabile della Concessione, ing. Sergio Lami, al termine della procedura di revisione che ha esaminato tutti gli aspetti sopra evidenziati, sono state individuate le condizioni essenziali per il perseguimento dell’equilibrio economico-finanziario del rapporto concessorio che sono dettagliatamente riportate nello Schema dell’Atto Aggiuntivo al Contratto di Concessione, parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sotto la lettera **B**), e nei relativi suoi allegati di seguito indicati:

- Piano Economico Finanziario trasmesso dal Concessionario, che stabilisce, nel rispetto degli indicatori di convenienza economica e sostenibilità finanziaria del progetto, le nuove condizioni di base che determinano l'equilibrio economico e finanziario della Concessione;
- Relazione di accompagnamento al Piano Economico Finanziario che illustra nel dettaglio le condizioni economiche alla base del piano;

Rilevata, come espressamente dettagliato all'art. 3 dello schema di atto aggiuntivo, la riduzione delle aree commerciali a disposizione del Concessionario nella misura di 479,23 mq. con le implicazioni economiche elaborate nel relativo piano economico-finanziario;

Richiamata la citata relazione a firma del Responsabile della Concessione, Ing. Sergio Lami, dalla quale, relativamente all'attivazione del "Nuovo reparto Dialisi" si evince che:

- il Concessionario ha presentato la documentazione tecnica necessaria per l'intervento di adeguamento per l'attivazione del nuovo "Reparto Dialisi" che risulta composta dai documenti tecnici dettagliati nell' "Elenco Elaborati", parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera **C**), precisando inoltre che gli originali dei documenti tecnici, a causa della voluminosità degli stessi, non sono allegati al presente atto ma conservati presso la S.O.C Gestione amministrativa Sior e ospedali in concessione;
- per la realizzazione di tali opere sono state presentate agli Enti competenti le pratiche edilizie ed antincendio, con acquisizione delle necessarie autorizzazioni;
- le opere, che si configurano come lavorazioni supplementari, sono illustrate nell'art. 4 dello schema di atto aggiuntivo e comportano un onere economico, compreso oneri della sicurezza e spese tecniche, pari a complessivi € 590.072,86 oltre iva;
- tali opere, ricomprese nel Piano degli Investimenti 2019-2021 al rigo EM-38 denominato "*Realizzazione reparto dialisi al piano terra di A3 nel P.O. Empoli*", saranno corrisposte al Concessionario come di seguito individuato:

- a) per € 420.311,42 oltre Iva di legge mediante stati avanzamento lavori e successiva approvazione del Certificato di regolare esecuzione;
- b) per la parte residua mediante riequilibrio del Piano Economico-Finanziario allegato allo schema di Atto Aggiuntivo n. 4 oggetto di approvazione della presente deliberazione;

Dato atto che l'importo dei lavori pari ad euro 420.311,42, comprensivo di oneri per la sicurezza stimati in euro 24.774,49, oltre iva di legge per complessive Euro 462.342,62 trova copertura nel Conto Patrimoniale 1A02020201 "Fabbricati indisponibili" con mutuo già contratto 2016/2018 (Aut. 220002/sub 11 anno 2018);

Acquisito il parere favorevole espresso in data 04/08/2020 dal Direttore del Dipartimento Area Tecnica, Dr. Marco Brintazzoli, in merito all'attestazione della compatibilità economica dell'importo sopra indicato con il Piano Investimenti, così come previsto dalla Deliberazione del Direttore Generale n. 1348 del 26/09/2019, agli atti della SOC Gestione amministrativa Sior e ospedali in concessione;

Considerato che, con successivo atto deliberativo, sarà provveduto, una volta confermata da parte del Responsabile del Procedimento la corretta esecuzione delle opere richiamate all'art. 4 dello schema di Atto Aggiuntivo, all'approvazione del certificato di regolare esecuzione e alla successiva liquidazione dei corrispettivi secondo le modalità indicate nello stesso schema di Atto Aggiuntivo;

Richiamata la citata relazione a firma del Responsabile della Concessione, Ing. Sergio Lami, parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sotto la lettera **A**), dalla quale, relativamente alla pianificazione temporale dell'attivazione dell'edificio denominato "H", come indicato all'art. 2 dello schema di Atto Aggiuntivo, si evince che:

- il contratto prevede che il Concessionario eroghi i servizi non sanitari nell'edificio denominato "H" una volta attivati le attività istituzionali in tali ambienti a seguito del completamento dei lavori di ristrutturazione ed adeguamento di tale edificio;
- l'Atto Aggiuntivo n. 3, approvato con Deliberazione del Direttore Generale dell'allora Azienda Us11 di Empoli n. 38 del 23/02/2015, prevedeva la possibilità di attivare l'erogazione di tali servizi alla data del 01/01/2018;
- la diversa tempistica di esecuzione dei lavori di completamento dell'edificio "H" comporta la necessità di modificare la previsione di erogazione dei servizi non sanitari in tali ambienti da parte del Concessionario, posticipando la previsione di attivazione degli stessi al 01/07/2022, con le relative implicazioni economiche ricomprese nella nuova elaborazione del Piano Economico Finanziario;

Vista la relazione sottoscritta in data 22/6/2020, dal Prof. Fabio Amatucci dell'Università Commerciale "Luigi Bocconi di Milano, parte integrante e sostanziale del presente atto in allegato di lettera **D**) al presente provvedimento, appositamente incaricato con convenzione sottoscritta in data 15/01/2020, dalla quale si evince il suo parere positivo sulla valutazione degli aspetti di carattere economico finanziario della revisione del Piano Economico Finanziario presentato dal Concessionario;

Preso atto che dalle risultanze della relazione economica sopra indicata le variazioni intervenute comportano un incremento del canone di disponibilità, con decorrenza 1-7-2019, per un importo annuo di Euro 386.000,00 (moneta 2007), oltre rivalutazione Istat ed Iva di legge, come dettagliatamente motivato dalle valutazioni economiche elaborate nelle citate relazione;

Dato atto che, in conseguenza dell'incremento sopra specificato, il valore complessivo del canone di disponibilità risulta così aggiornato:

- per l'anno 2019 in Euro 2.174.662,29 compreso Istat ed Iva di legge e trova copertura al conto economico 3B050406 "Canoni leasing area non sanitaria Project" del bilancio di esercizio anno 2019 autorizzazione 677 di cui Euro 259.228,40 per incremento;
- per l'esercizio 2020 in presunte Euro 2.474.883,40 compreso Istat ed Iva di legge e trova copertura al contro economico 3B050406 "Canoni leasing area non sanitaria Project" del bilancio di esercizio anno 2020 autorizzazione 381 di cui Euro 506.524,38 per incremento;

Ritenuto pertanto, per le motivazioni sopra esposte, di approvare lo Schema dell'Atto Aggiuntivo n. 4 al Contratto di Concessione, parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera **B**) unitamente ai suoi allegati;

Preso atto che il Direttore della la SOC Gestione amministrativa Sior e ospedali in concessione, ing. Sergio Lami nel proporre il presente atto attesta la regolarità tecnica ed amministrativa e la legittimità e congruenza dell'atto con le finalità istituzionali di questo Ente, stante anche l'istruttoria effettuata a cura del medesimo, in qualità di Responsabile del procedimento e della concessione;

Vista la sottoscrizione dell'atto da parte del Direttore del Dipartimento Interaziendale SIOR, Ing. Sergio Lami, che ne attesta la coerenza agli indirizzi e agli obiettivi del Dipartimento medesimo;

Acquisito il parere favorevole del Direttore Amministrativo, del Direttore Sanitario e del Direttore dei Servizi Sociali;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente richiamate,

1) di approvare, a conclusione della procedura di revisione della Concessione, lo Schema dell'Atto Aggiuntivo n. 4 al Contratto di Concessione, parte integrante e sostanziale del presente atto sotto lettera B), unitamente ai suoi allegati di seguito indicati:

- Piano Economico-Finanziario trasmesso dal Concessionario, che stabilisce, nel rispetto degli indicatori di convenienza economica e sostenibilità finanziaria del progetto, le nuove condizioni di base che determinano l'equilibrio economico e finanziario della Concessione;
- Relazione di accompagnamento al Piano economico finanziario che illustra nel dettaglio le condizioni economiche alla base del piano;

2) di dare atto che conseguentemente all'incremento per il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario, il valore complessivo del canone di disponibilità risulta così individuato:

- per l'anno 2019 in Euro 2.174.662,29 compreso Istat ed Iva di legge e trova copertura al conto economico 3B050406 "Canoni leasing area non sanitaria Project" del bilancio di esercizio anno 2019 autorizzazione 677 di cui Euro 259.228,40 per incremento ;
- per l'esercizio 2020 in presunte Euro 2.474.883,40 compreso Istat ed Iva di legge e trova copertura al conto economico 3B050406 "Canoni leasing area non sanitaria Project" del bilancio di esercizio anno 2020 autorizzazione 381 di cui Euro 506.524,38 per incremento;

3) di dare atto che i lavori, ricompresi nel Piano degli Investimenti 2019-2021 al rigo EM-38 denominato "Realizzazione reparto dialisi al piano terra di A3 nel P.O. Empoli", pari ad euro 420.311,42, comprensivi di oneri per la sicurezza stimati in Euro 24.774,49, oltre iva di legge per complessive Euro 462.342,62, trovano copertura nel Conto Patrimoniale 1A02020201 "Fabbricati indisponibili" con mutuo già contratto 2016/2018 (Aut. 220002/sub 11 anno 2018);

4) di considerare gli allegati di lettera **A), B), C), D)**, quali parti integranti e sostanziali del presente atto;

5) di dare atto che, con successivo atto deliberativo, sarà provveduto, una volta confermata da parte del Responsabile del Procedimento la corretta esecuzione delle opere richiamate all'art. 4 dello schema di Atto Aggiuntivo, all'approvazione del certificato di regolare esecuzione e alla successiva liquidazione dei corrispettivi secondo le modalità indicate nello stesso schema di Atto Aggiuntivo;

6) di pubblicare il presente atto ed i relativi allegati, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm. nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito web di questa Azienda nella sottosezione: "bandi di gara e contratti" e sul sistema informatizzato dell'Osservatorio regionale dei contratti pubblici della Regione Toscana;

7) di trasmettere la presente deliberazione al Collegio Sindacale a norma di quanto previsto dall'art. 42 comma 2, della L.R.T. 40/2005 e ss.mm.ii.

IL DIRETTORE GENERALE
(Dr. Paolo Morello Marchese)

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dr. Lorenzo Pescini)

IL DIRETTORE SANITARIO
(Dr. Emanuele Gori)

IL DIRETTORE DEI SERVIZI SOCIALI
(Dr.ssa Rossella Boldrini)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Atto n. 985 del 27-08-2020

In pubblicazione all'Albo dell'Azienda Usi dal 27-08-2020 al 11-09-2020

Esecutiva ai sensi della Legge Regionale Toscana n.40 del 24 febbraio 2005
in data 12-09-2020

ALL. A)

Concessione per la progettazione, esecuzione e gestione del completamento, riconversione, ristrutturazione di due edifici esistenti all'interno dell'area ospedaliera di via Boccaccio in Empoli da adibire ad attività di supporto dell'attività sanitaria e realizzazione di un nuovo edificio da adibire ad attività commerciali

Azienda USL Toscana centro



RELAZIONE TECNICA

del Responsabile della Concessione sullo schema di atto di revisione n. 4

Ing. Sergio Lami
Direttore
Dipartimento S.I.O.R.
S.O.C. Gestione amm. SIOR e
Ospedali in Concessione
Via dei Cappuccini 79
50053 Empoli (FI)
Telefono: 0571 702809
e-mail:
sergio.lami@uslcentro.toscana.it

Premessa

Nel corso dell'esercizio 2018 sono intercorse corrispondenze tra le Parti volte ad evidenziare la necessità di avviare la procedura di revisione della Concessione ai sensi dell'art. 33 del Contratto: infatti si stavano presentando condizioni tali da alterare l'equilibrio economico-finanziario previsto nel relativo Piano e sussisteva quindi la necessità di assicurare il mantenimento dello stesso.

Nell'elenco, di seguito riportato, si evidenziano le condizioni che stavano contribuendo a comportare un disequilibrio economico-finanziario:

-) Necessità di parte Concedente di riacquisizione di spazi commerciali ad uso istituzionale;
-) Esecuzione di alcuni lavori supplementari all'interno del Presidio Ospedaliero con modifica di destinazione d'uso di ambienti;
-) Variazione del programma temporale di pianificazione dei servizi in relazione al nuovo cronoprogramma dei lavori di ristrutturazione dell'edificio H, con conseguente slittamento temporale dell'erogazione dei servizi logistici da parte del Concessionario;

Sono seguiti una serie di incontri tra le Parti tesi ad esaminare le sopravvenute condizioni che avevano determinato la necessità di una modifica del contratto. In tali incontri sono state anche analizzate alcune problematiche in tema economico-finanziario con la presenza dei consulenti delle Parti: per l'Azienda Concedente il Prof. Fabio Amatucci del "Centro di Ricerca per la Gestione dell'Assistenza Sanitaria e Sociale" della Università Bocconi di Milano e per il Concessionario la società "Finanza per le Infrastrutture spa" con sede in Firenze" rappresentata dal dott. Dario Capobianco.

Durante il confronto sono state avviate, in parallelo, la procedure di affidamento di alcune lavorazioni al Concessionario e sono state esaminate le traslazioni temporali previste l'attivazione del corpo "H" con le conseguenti ripercussioni sul piano economico-finanziario per la traslazione dei servizi no-core correlati alla gestione del corpo H stesso (servizi di manutenzione, pulizie e forniture energetiche).

Il processo di revisione del piano economico finanziario è stato pertanto unificato con le conseguenze derivanti dal confronto tra gestione servizi, esecuzione dei lavori, acquisizione spazi commerciali e nuovi adeguamenti temporali.

Il confronto ha necessitato di un prolungato arco temporale per vari motivi legati all'esame delle documentazioni, ad un capillare confronto sulla verifica del piano economico finanziario (in particolare per quanto concerne l'attribuzione del rischio inflazione e delle relative ripercussioni economiche) e non ultimo per l'emergenza sanitaria sopravvenuta.

Si richiama inoltre la corrispondenza ricevuta dal Consulente di questa Amministrazione sui particolari temi affrontati nel processo di revisione ed in particolare:

-) Relazione a firma del prof. Fabio Amatucci in data 22-06-2020, per quanto riguarda la congruità economica del nuovo piano economico-finanziario;

Dall'analisi del nuovo sviluppo di erogazione del canone di disponibilità si evince che l'esercizio, corrispondente all'anno 2020, sarà il primo anno con erogazione a regime del canone aggiornato: La differenza tra il canone di disponibilità previsto secondo il PEF contrattuale e il nuovo canone previsto nel nuovo PEF revisionato ammonta a 386.000,00 Euro, valutato con moneta 2007 oltre IVA e rivalutazione ISTAT:

Si esaminano di seguito i singoli articoli che compongono lo schema di atto aggiuntivo n. 4 esaminando le componenti che determinano impatti di tipo economico e di tipo organizzativo.

Art 1 – Premesse

Niente da evidenziare per tale articolo di natura introduttiva

Art 2 - Variazione temporale nella disponibilità dell'Edificio H

Come già esposto il temine dei lavori di ristrutturazione ed adeguamento funzionale dell'edificio H prevede uno slittamento rispetto al cronoprogramma contrattuale previsto dal fino ad adesso corrente terzo atto aggiuntivo. La nuova elaborazione del PEF tiene conto, in modo particolare, delle conseguenze della attuale tempistica riguardante l'affidamento e l'esecuzione dei complessivi lavori di ristrutturazione interna dell'edificio "H", che questa Azienda è in procinto di attivare nel prossimo

futuro quali pubblicazione della gara d'appalto di lavori, aggiudicazione mediante il metodo dell'offerta economicamente vantaggiosa, stipula del contratto ed esecuzione dei lavori.

Da ciò ne deriva pertanto un posticipo dell'attivazione dei servizi logistici programmati per questo edificio, ovvero fornitura di utenze, manutenzione e pulizie: per tali prestazioni nel piano è stata ipotizzata una loro attivazione al 01-07-2022 e, quindi, l'elaborazione del nuovo piano economico sconta un posticipo dell'erogazione dei servizi sopra indicati per il periodo intercorrente tra il 01-01-2018 (data prevista nel terzo atto aggiuntivo) e il 01-07-2022 (data aggiornata nel presente atto). Tale effetto comporta una perdita delle marginalità ricavabile dai vari servizi interessati per un periodo di 4 esercizi e mezzo che determina la necessità di un nuovo equilibrio economico.

All'interno delle proiezioni economico – finanziarie il corrispettivo per i servizi di manutenzione, fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera unitamente al corrispettivo per il servizio di pulizia, è stato imputato per il 75,74% del valore complessivo in considerazione, come recepito nello schema di atto aggiuntivo, degli ulteriori interventi di completamento dell'Edificio H che ne consentiranno l'attivazione soltanto a partire dal 01/07/2022; tale coefficiente di abbattimento, già utilizzato nei precedenti atti aggiuntivi, è stato calcolato sulla base dei mq dell'Edificio H rispetto al totale dei mq utili considerati ai fini del servizio di manutenzione opere edili.

Art 3 - Variazioni nei Servizi a Reddito

Nel corso del recente periodo questa Azienda Concedente ha attivato un programma di riacquisizione di spazi della galleria commerciale da destinarsi ad attività istituzionali, anche in considerazione del protrarsi di carenza di spazi disponibili causata dalla ritardata disponibilità delle superfici utilizzabili all'interno dell'edificio H, come illustrato nel precedente paragrafo.

Nella tabella seguente sono dettagliate le superfici dei vari fondi, in originaria disposizione del Concessionario, che sono stati oggetto di progressiva riacquisizione per destinazione a diverse attività istituzionali quali la "Farmacia Territoriale", il "Servizio 118 di Emergenza Territoriale" e il "deposito Guardaroba".

Per ciascun fondo sono dettagliati: la previsione originale di destinazione commerciale, la superficie, la data di acquisizione e la nuova destinazione.

ID	Attività commerciale prevista in origine	Mq	Decorrenza acquisizione	Nuova destinazione
4	- Parrucchiere	109,64	1-1-2019	Deposito Guardaroba
7	-Centro Fisioterapia- Riabilitazione	66,74	1-1-2019	Deposito Guardaroba
8	-Sanitaria Parafarmacia	199,85	1-1-2018	Farmacia Territoriale
6	-Banco Posta	103,00	1-6-2019	Servizio 118 di Emergenza Territoriale
	Totale	479,23		

Azienda USL Toscana centro



A fronte di una riduzione di superfici pari a 479,23 mq è stata effettuata una rideterminazione alla rideterminazione dei ricavi commerciali e per fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera derivanti da tale attività che comporta, per il Concessionario, una contrazione degli stessi così determinata

	ATTO TERZO	ATTO QUARTO
Gestione superfici commerciali corpo E	€ 225.183	€ 142.290
Utenze aree commerciali corpo E	€ 175.407	€ 131.252

I suddetti importi sono da intendersi IVA esclusa ed espressi con moneta 2007.

Tale situazione comporta quindi per il Concessionario una riduzione dei ricavi da attività commerciale di quasi 130.000 euro /anno, valutata secondo valori 2007. Tale valutazione incide quindi in maniera consistente nelle condizioni di riequilibrio economico finanziario del piano economico finanziario.

Ing. Sergio Lami
Direttore
Dipartimento S.I.O.R.
S.O.C. Gestione amm. SIOR e
Ospedali in Concessione
Via dei Cappuccini 79
50053 Empoli (FI)
Telefono: 0571 702809
e-mail:
sergio.lami@uslcentro.toscana.it

Art 4 - Lavori supplementari

Nel corso degli incontri tesi al riequilibrio economico-finanziario la parte Concedente ha manifestato la necessità di modifiche di adeguamento alcuni ambienti come di seguito dettagliato:

- a) lavori propedeutici al trasferimento delle attività del “Servizio Guardaroba” nella Galleria commerciale dell’Edificio ospedaliero denominato Edificio “E”;
- b) lavori di adeguamento tecnologico per la realizzazione del “Nuovo Reparto Dialisi” al piano terra dell’ Edificio ospedaliero denominato “A”;
- c) lavori minuti che hanno interessato diverse zone e locali dello Stabilimento Ospedaliero;

Per la realizzazione delle opere sopra elencate sono state elaborate le sotto elencate pratiche presso gli Enti competenti, che sono conservate presso la S.O.C Gestione amministrativa Sior e ospedali in concessione ed elencate di seguito:

- d) presentazione di CILA (art. 136 comma 4, L.R.T. 64/2014), al Comune di Empoli in data 10/12/2019;
- e) presentazione di valutazione progetto di lavori per realizzazione di nuovo “Reparto Dialisi” del P.O. di Empoli al Comando dei Vigili del Fuoco di Firenze presentata in data 10/02/2020 ed rilasciato parere favorevole in data 05/03/2020;
- f) presentazione di SCIA al Comando dei Vigili del Fuoco di Firenze in data 09/03/2020;

Nel merito dei lavori in oggetto, si riepilogano gli atti principali:

1. con lettera pec Prot. 78839 del 25.06.2018 questa parte Concedente ha comunicato di voler realizzare un nuovo reparto di Dialisi e di avere l'intenzione di affidare progetto e lavori ad Empoli Salute spa;

2. Con lettera pec. Prot. 78839 del 7/11/2018 il Concessionario ha presentato il progetto per relativa approvazione. L'importo dei lavori, oneri della sicurezza, progettazione e coordinamento sicurezza risulta pari a 441.271,248+IVA;

3. con lettera pec Prot. 137750 del 16.11.2018 la parte Concedente autorizzava i lavori nel Blocco E per trasferire il reparto guardaroba dall'edificio A03, al fine di far posto successivamente al nuovo reparto di Dialisi e, contemporaneamente, ha

comunicato che stava valutando alcune modifiche sul relativo progetto relativo al nuovo reparto di Dialisi. In particolare, nell'ambito di una rivalutazione generale allora in corso delle normative elettriche dei reparti di dialisi, è stato richiesto al Concessionario di modificare il progetto dell'impianto elettrico del nuovo reparto prevedendo lo stesso classificabile in gruppo II secondo normative CEI e con la realizzazione di importanti adeguamenti impiantistici.

Alla luce di quanto evidenziato nel precedente comma tale richiesta ha comportato:

-) Una totale modifica dei quadri elettrici con l'installazione di trasformatori di isolamento, dotati di controllore, a servizio di ogni armadio testaleto, nonché delle prese elettriche in zona paziente. L'installazione dei trasformatori ha portato anche all'incremento del numero delle rispettive linee di alimentazione sia in ingresso sia in uscita dai quadri elettrici, e quindi ad un conseguente incremento dei canali elettrici e delle tubazioni.

-) Una completa revisione delle linee di terra per la questione relativa ai nodi equipotenziali. Infatti, dato che le zone pazienti sono sovrapposte, non è possibile realizzare più di un nodo equipotenziale per locale quindi i precedenti nodi paziente sono diventati sub-nodi da collegare ad un nodo principale del locale. Da tutti i sub-nodi i collegamenti alle masse e masse estranee dovranno essere quindi singoli, non essendo ammessi ulteriori sub-nodi equipotenziali: questo ha comportato un notevole incremento di tubazioni e collegamenti all'impianto di terra.

Il Concessionario ha presentato quindi una completa documentazione tecnica, conservata presso la S.O.C. Gestione amministrativa SIOR e Ospedali in Concessione, che risulta composta dai documenti tecnici dettagliati nell'"Elenco Elaborati" allagato alla proposta di delibera.

La contabilizzazione delle opere sopra elencate, secondo i computi metrici presentati dal Concessionario, prevede la seguente ripartizione:

A. lavori supplementari per la realizzazione di un nuovo "Locale guardaroba" per un importo pari ad € 82.104,14, comprensivo degli oneri della sicurezza pari ad €. 4.839,44 oltre iva;

B. lavori supplementari per la ristrutturazione di locali al piano terra dell'Edificio "A" per la realizzazione di un nuovo "reparto Dialisi" per un importo pari ad €. 338.207,28, comprensivo degli oneri della sicurezza pari a €. 19.935,05 oltre iva;

C. opere aggiuntive correlate all'attivazione del "reparto Dialisi" per un importo pari ad €. 130.572,55, comprensivo degli oneri della sicurezza pari a €. 2.563,89 oltre iva;

D. spese tecniche correlate alle opere di cui ai precedenti punti A) B) C) per un importo pari ad €. 36.625,00 oltre iva e oneri previdenziali;

E. interventi minuti interessanti diverse zone dello Stabilimento Ospedaliero per un importo pari ad € 71.572,30;

Nell'ambito del riequilibrio economico-finanziario le opere saranno regolate come di seguito specificato:

affidamento al Concessionario dei lavori supplementari per un importo complessivo di € 550.884,14 compresi oneri di sicurezza, oltre Iva di legge, che verranno finanziati dal Concedente per € 338.207,28 mentre la rimanente parte di € 130.572,55 sarà a carico del Concessionario e riconosciuta nell'ambito del riequilibrio economico finanziario;

ulteriori spese tecniche sostenute dal Concessionario pari ad € 36.625,00 oltre iva e oneri previdenziali che saranno riconosciute al Concessionario nell'ambito del riequilibrio economico finanziario;

lavori minuti per un importo complessivo pari ad €. 71.572,3 oltre iva saranno riconosciuti al Concessionario nell'ambito del riequilibrio economico finanziario e per €.13.331,63 verranno finanziati dal Concedente come precedentemente descritto;

Art 5 - Differimento della Fine Lavori e Canone di disponibilità

Il termine dei lavori dell'*OPERA* oggetto della Convenzione è avvenuto il 31.12.2015, il collaudo provvisorio in data 18.07.2016 mentre con delibera n. 322 del 09.03.2017 del Direttore Generale della AUSL Toscana Centro il collaudo è stato approvato e reso definitivo. Il terzo atto aggiuntivo prevedeva la fine dei lavori in data 30-09-2015, ovvero tre mesi prima.

L'articolo 5 dello schema di atto aggiuntivo regola questo posticipo di tre mesi prendendo atto di una ritardata attivazione del canone di disponibilità e di un posticipo

delle scadenze di erogazione dei servizi. In particolare per i servizi forniti al Concedente, già erogati a partire dall'esercizio di stipula del Contratto di Concessione, è previsto il mantenimento dell'originaria scadenza del 31 gennaio 2033; mentre per i servizi attivabili a partire dall'ultimazione delle opere oggetto di Concessione è stato previsto il nuovo termine del 30 settembre 2037 (anziché al 30-06-20220)

Il nuovo termine di Concessione è stato individuato sul presupposto di mantenere invariato l'arco temporale originario di 21,5 anni intercorrente tra la data di collaudo finale dei lavori e la fine della Concessione.

Art. 6 - Rendicontazione del Contributo Por_Creo

Tale articolo propone solo un arrotondamento contabile su quanto previsto all'art. 3 dell'Atto Aggiuntivo n. 2, relativamente al finanziamento regionale a fondo perduto Por-Creo acquisito per la realizzazione dell'impianto di cogenerazione per un importo di euro 1.139.918,18.

L'art. 2 prevedeva che l'importo fosse definitivamente rideterminato in base alla rendicontazione delle spese sostenute al fine di un ulteriore conseguente aggiornamento del Piano Economico e Finanziario" e il PEF viene rideterminato in base a quanto effettivamente erogato al Concessionario e cioè euro 1.012.524,69.

Art. 7 Servizi a Reddito

La collocazione sul mercato degli esercizi commerciali è regolata da una Convenzione trilaterale tra Concessionario, Comune di Empoli e Azienda USL. Tale Convenzione prevede una gamma di base di possibili destinazioni commerciali, mentre per ulteriori destinazioni di tali categorie è necessario acquisire i pareri tra i vari Enti. L'esperienza di questi anni dimostra che l'elenco delle categorie commerciali individuate come base non è rappresentativo dei possibili utilizzi commerciali dei fondi della galleria e quindi è auspicabile, al fine di ottimizzare i processi di allocazione, che tale convenzione sia concordemente revisionata tra i soggetti nell'ottica di migliorare i tempi di individuazione delle attività.



Art. 8 Rinnovi Tecnologici

La Convenzione prevede a carico del Concessionario, oltre alle manutenzioni straordinarie di tipo full-risk, una quota annua parametrica già ricompresa nelle tariffe destinata ad investimenti in rinnovi tecnologici. Le parti concordano, anche alla luce delle rilevate necessità di intervento sul Presidio, che entro quattro mesi dal presente atto sia definita una pianificazione tecnica di esecuzione degli interventi 2020-2021 oggetto di approvazione da parte della Concedente e che sia rappresentativo delle necessità individuate in tema di rinnovo tecnologico. Tale pianificazione sarà oggetto di continuo aggiornamento su base annuale.

Art. 9 Normativa fiscale sopravvenuta

Alla luce delle modifiche normative intervenute in materia fiscale nel terzo atto aggiuntivo le parti si erano impegnate, ai sensi e secondo le procedure previste dalla Convenzione sottoscritta in data 30.01.2009, ad esaminarne il relativo impatto sul piano economico-finanziario, sia dal lato fiscale che dal lato finanziario, e a definire di comune accordo eventuali misure volte a ristabilire l'equilibrio del piano economico-finanziario.

Come noto l'art. 1 comma 629, lettera b) della L.190/2014 ("Legge di stabilità 2015") ha introdotto nel DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 ("Decreto IVA") il nuovo art. 17-ter, prevedendo così dal 1° gennaio 2015 un nuovo meccanismo di assolvimento dell'IVA per le operazioni di imprese nei confronti della Pubblica Amministrazione, noto come Split Payment. Tale meccanismo ha decorrenza per le fatture emesse dal 1° gennaio 2015 la cui imposta si renda esigibile.

In base a tale nuova normativa il Concessionario si troverà in una cronica situazione di debito IVA con riferimento a tutte le operazioni effettuate nei confronti di questa Amministrazione Concedente: infatti, i crediti IVA maturati non potranno più essere compensati con la componente IVA dovuta da questa Amministrazione in relazione al pagamento dei canoni.

Ing. Sergio Lami
Direttore
Dipartimento S.I.O.R.
S.O.C. Gestione amm. SIOR e
Ospedali in Concessione
Via dei Cappuccini 79
50053 Empoli (FI)
Telefono: 0571 702809
e-mail:
sergio.lami@uslcentro.toscana.it

L'aggravio finanziario derivante dall'introduzione dello Split Payment potrà essere parzialmente bilanciato dalla nuova norma sui rimborsi che inserisce i fornitori della PA tra coloro i quali possono chiedere il rimborso del credito IVA (annuale e trimestrale).

Con riferimento alle modalità di applicazione dell'IVA, all'interno del piano economico – finanziario, come già previsto, in tema di normativa fiscale sopravvenuta, nell'articolo n. 6 dell'Atto Aggiuntivo n. 3 e come richiamato nell'articolo 9 del nuovo Atto Aggiuntivo n. 4, sono stati considerati gli effetti legati al meccanismo dello split payment per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni e dell'estensione del meccanismo del reverse charge ad ulteriori tipologie di prestazioni di servizi e cessioni di beni (servizi di manutenzione, pulizia e rinnovi tecnologici), introdotti dalla Legge di Stabilità 2015 (Legge 190/2014).



Art. 10 Riequilibrio del Piano Economico e Finanziario

Al fine di garantire l'equilibrio economico e finanziario, le Parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 del Contratto hanno definito la revisione del Piano Economico e Finanziario. Esso, nel rispetto degli indicatori di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria del progetto così come rappresentati in sede di proposta, indica l'esplicitazione dettagliata delle nuove condizioni di base che determinano il nuovo equilibrio economico e finanziario della Concessione. In particolare il canone di disponibilità, così come ricalcolato, decorre con effetti dal 1° luglio 2019 come da PEF aggiornato, di cui all'allegato 2 dello schema dell'atto aggiuntivo n.4 (Allegato B).

Alla luce delle modifiche, il Concessionario aveva elaborato una prima stesura del piano economico-finanziario con individuazione del canone di disponibilità (valori 2007) pari a 405.000 euro: tale elaborazione avrebbe comportato la variazione dell'andamento del canone come riportato nella seguente tabella 19.

Tabella 19. Impatto sul canone di disponibilità

	Contratto di concessione	Atto Aggiuntivo 1	Atto Aggiuntivo 2	Atto Aggiuntivo 3	Atto Aggiuntivo 4
Canone disponibilità (valori 2007)	2.400.000	1.400.000	1.380.000	1.500.000	1.905.000

Ing. Sergio Lami
 Direttore
 Dipartimento S.I.O.R.
 S.O.C. Gestione amm. SIOR e
 Ospedali in Concessione
 Via dei Cappuccini 79
 50053 Empoli (FI)
 Telefono: 0571 702809
 e-mail:
 sergio.lami@uslcentro.toscana.it

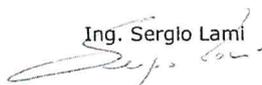
Al di là delle condizioni oggettive e valutate nei punti precedenti che hanno comportato una situazione di svantaggio per il Concessionario il confronto è stato successivamente focalizzato sul tema dell'imputazione di alcuni rischi, in particolare del rischio inflazione. Nel corso degli ultimi esercizi l'indice ISTAT si è rivalutato in maniera sensibilmente più ridotta rispetto alla previsione contrattuale di un incremento costante del 2%; tale situazione ha creato una riduzione di introiti rispetto al preventivato, per il contrasto della quale il riequilibrio del piano avrebbe provocato un incremento del valore del canone. Valendo il principio che, nel caso in cui le variazioni apportate o le nuove condizioni introdotte risultino più favorevoli delle precedenti per il Concessionario, la revisione del piano dovrà essere effettuata a favore del Concedente: a tal fine sono state effettuate simulazioni finalizzate a ripartire in modo paritario l'effetto indotto dall'inflazione.

Nel piano finanziario il valore dell'inflazione prevista nel contratto originale (2%) viene di volta in volta adeguato al suo valore effettivo: in questo modo si tende a snaturare il rischio operativo, adeguando i prezzi all'andamento reale.

E' stato necessario quindi correggere l'impostazione dell'elaborazione proposta dal Concessionario riconducendo il rischio inflattivo nella sfera di operatività del Concessionario. I consulenti economici dopo alcune simulazioni hanno definito un nuovo valore del canone che, mantenendo inalterato il valore di redditività dell'operatore privato, si attesta a € 1.886.000 (moneta 2007), **con un aumento di 386.000 euro (moneta 2007).**

Empoli, 31-07-2020

Il Responsabile della Concessione

Ing. Sergio Lami


ALL. B)

CONTRATTO DI CONCESSIONE

Concessione per la progettazione esecuzione e gestione del completamento, riconversione, ristrutturazione di due edifici esistenti all'interno dell'area ospedaliera di via Boccaccio in Empoli da adibire ad attività di supporto dell'attività sanitaria e realizzazione di un nuovo edificio da adibire ad attività commerciali

*** **

ATTO AGGIUNTIVO n. 4

Tra

AZIENDA USL TOSCANA CENTRO in persona del Direttore Generale, dott. Morello Marchese Paolo, nato a Padova (PD) il 02.06.1956 e domiciliato per la carica in piazza Santa Maria Nuova n. 1 Firenze, (di seguito denominata anche Concedente)

E

EMPOLI SALUTE SPA in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Daniele Breccia, nato a Orvieto (TR) il 24/06/1976 e domiciliato per la carica in Firenze, presso la sede legale della società Empoli Salute S.p.A., Via G. di Pian dei Carpini n. 1 (di seguito denominata anche Concessionario)

PREMESSO CHE

I. In data 30.1.2009 veniva stipulato tra Concedente e Concessionario un Contratto avente ad oggetto la *“Concessione per la progettazione esecuzione e gestione del completamento, riconversione, ristrutturazione di due edifici esistenti all'interno dell'area ospedaliera di via Boccaccio in Empoli da adibire ad attività di supporto dell'attività sanitaria e realizzazione di un*

nuovo edificio da adibire ad attività commerciali”;

II. Con deliberazione del Direttore Generale della AUSL n. 11 di Empoli n. 120 del 14.05.2012 è stato approvato il progetto esecutivo, predisposto dal Concessionario Empoli Salute, per la realizzazione dei lavori in concessione della seconda fase di completamento del presidio ospedaliero “S. Giuseppe” di Empoli, per un importo complessivo di lavori pari ad euro 28.305.710,73 da realizzarsi entro 30 mesi, oltre collaudi.

III In data 04.06.2012 veniva stipulato tra Concedente e Concessionario “Atto Aggiuntivo n. 1” avente ad oggetto l’aggiornamento del Piano Economico Finanziario dovuto principalmente ad una revisione delle opere in progetto e dei tempi della loro realizzazione nonché alla necessità di trasferire tutte le attività presenti nel vecchio stabilimento ospedaliero denominato “H”.

IV. In data 04.06.2012 il Responsabile del Procedimento ha provveduto a consegnare le aree di cantiere, alla società concessionaria, interessate alla realizzazione dei lavori e a decorrere da tale data sono iniziati i tempi di esecuzione così come previsti nel cronoprogramma dei lavori.

V. Con deliberazione del Direttore Generale n. 202 del 29.08.2012 è stata nominata la Commissione di Collaudo in corso d’opera, come previsto dalla normativa per le opere in concessione, e con successiva determinazione dirigenziale n. 359 del 06.09.2012 è stata nominata la Commissione di Alta Sorveglianza a supporto del Responsabile del Procedimento.

VI. in data 12.12.2013 è stato stipulato l’Atto Aggiuntivo n. 2 avente ad oggetto, l’affidamento, ai sensi dell’art. 147 D.Lgs. n. 163/2006, dell’esecuzione di modifiche ed integrazioni dei lavori previsti dal progetto esecutivo approvato con deliberazione del Direttore Generale n. 120/2012

riguardante gli edifici "A", "B", "D", "G", area esterna tra edificio "A" ed edificio "D" per un corrispettivo, a carico del Concedente pari ad € 452.011,51 oltre IVA compresi oneri di sicurezza, oltre € 34.172,07 per spese tecniche, pari al 7,56% (di contratto), per progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, contabilità e collaudo.

VII. In data 23.03.2015 è stato stipulato l'Atto Aggiuntivo n. 3 avente ad oggetto, in breve, l'esecuzione di opere aggiuntive relative all'edificio H nonché l'eliminazione di alcuni servizi da quelli previsti in concessione, precisazioni in ordine ad alcuni aspetti del Disciplinare Tecnico di Gestione del Servizio di Fornitura Fonti Energetiche nonché le conseguenze derivanti da alcune modifiche normative in materia fiscale.

VIII. Il termine dei lavori è avvenuto il 31.12.2015, il collaudo provvisorio in data 18.07.2016 mentre con delibera n. 322 del 09.03.2017 del Direttore Generale della AUSL Toscana Centro il collaudo è stato approvato e reso definitivo.

IX. Con delibera 926 del 25 giugno 2018, la AUSL Toscana Centro ha posto in gara la progettazione dei lavori relativi alla ristrutturazione e riqualificazione dell'Edificio H, determinando l'indisponibilità delle aree all'espletamento dei servizi di manutenzione, pulizia e fornitura energia elettrica, termica e frigorifera fino al collaudo delle medesime;

X con lettere del 05.05.2016 e del 25.06.2018, la AUSL Toscana Centro ha chiesto di poter utilizzare alcune aree presenti nell'ambito della galleria Commerciale – Edificio E- al fine di realizzare un "Nuovo Locale Guardaroba", di ampliare la "Farmacia della Continuità" e di realizzare una nuova area dedicata alla "Dialisi" negli spazi attualmente destinati a

“guardaroba” con conseguente spostamento dello stesso con conseguente riduzione delle aree destinate ai Servizi a Reddito;

XI che pertanto si rende necessaria l’esecuzione di lavori di adeguamento per il raggiungimento di tali scopi, strettamente connessi allo svolgimento dell’attività istituzionale dell’Ente, negli spazi che attualmente sono nella disponibilità del Concessionario e che non sono divisibili dagli spazi che restano nella disponibilità di quest’ultimo ai fini dello svolgimento delle prestazioni contrattuali;

XII L’art. 24 della Convenzione prevede che il Concessionario assicuri la massima flessibilità nell’utilizzo negli spazi interni nonché possibilità di modifiche di destinazioni d’uso dei locali e più in generale variazioni dalle quali possa derivare l’esecuzione di prestazioni per le quali non risulti determinato un prezzo contrattuale.

XIII Il Disciplinare tecnico GCV E 002 che regola il servizio manutenzione prevede la possibilità di esecuzione di lavori, richiesti dal Concedente, non disciplinati dal servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria e da compensare con corrispettivo a misura.

XIV Tenuto conto del costante orientamento espresso dall’ANAC secondo il quale il rapporto concessorio va esaminato nella sua concreta e complessa configurazione di guisa che ben può essere integrato anche mediante la stipula di atti aggiuntivi e che, nel caso in cui necessiti di essere integrato mediante la stipula di atti aggiuntivi, agli stessi deve essere applicata la disciplina vigente al momento della sua sottoscrizione (v. Deliberazione ANAC n. 388/2017), ricorrono nel caso di specie i requisiti di “lavori supplementari” di cui all’art. 175, comma 4, Dlgs n. 50/2016 rimanendo il

valore al di sotto del doppio limite della soglia comunitaria al netto dell'IVA e del 10% del valore iniziale della concessione, nonché i requisiti di cui al comma 7 dello stesso articolo.

XV Nel corso dell'esecuzione dei lavori, per mutate esigenze del Concedente, si è resa necessaria l'approvazione di una Perizia di Variante, sottoscritta dal Direttore dei Lavori e accettata dal Concessionario.

XVI nel frattempo è altresì emersa la necessità di aggiornare i documenti contrattuali in base ad eventi verificatisi medio tempore, sotto il profilo fiscale ovvero dei meccanismi di determinazione delle tariffe.

XVII le parti hanno congiuntamente esaminato tutte le problematiche conseguenti gli eventi descritti nelle premesse VIII e ss nella loro potenzialità a richiedere il riequilibrio del PEF, nel corso di riunioni tenutesi, rispettivamente, il 09.10.2018, il 28.11.2018, il 17.12.2018, il 05.07.2019 ed il 23.12.2019

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1

Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto. Gli Allegati formano parte del presente Atto Aggiuntivo e ne hanno la stessa forza ed effetto salvo laddove espressamente escluso.

Il presente Atto Aggiuntivo ed i suoi allegati costituiscono con il Contratto, i documenti contrattuali e gli atti aggiuntivi n. 1, 2 e 3 il complesso delle pattuizioni e degli accordi intervenuti tra le parti, essendo tesi alla realizzazione di un'unica operazione negoziale.

Nel presente Atto Aggiuntivo ed in ogni documento ad esso relativo, le parole e le espressioni indicate con la lettera maiuscola avranno il significato loro attribuito in Contratto.

Art. 2

Variazione temporale nella disponibilità dell'Edificio H

Le parti si danno reciprocamente atto che, allo stato, l'Edificio H verrà reso disponibile al Concessionario per l'espletamento dei servizi di manutenzione, di pulizia ed erogazione di energia termica, elettrica e frigorifera, solo a partire dal 1.7.2022, con conseguente necessità di rideterminare l'equilibrio economico e finanziario come previsto dal PEF, applicando a tale fine, per il periodo 1.1.2018-1.7.2022 il coefficiente di abbattimento già previsto nell'Atto Aggiuntivo n. 3.

In tale ottica, in contemporanea all'espletamento delle operazioni di collaudo dei lavori relativi all'Edificio H, il Concedente riconosce sin da oggi al Concessionario, per un periodo di almeno sei mesi, il diritto di effettuare ispezioni e verifiche del medesimo Edificio H finalizzate alla sua presa in consegna per lo svolgimento dei servizi. Il Concedente assicura altresì la trasmissione dei documenti progettuali necessari in tempo utile per la presa in carico delle aree ai fini dell'espletamento dei Servizi alla Concedente.

Art. 3

Variazioni nei Servizi a Reddito

Le parti si danno reciprocamente atto che, in conseguenza delle richieste del Concedente di cui alla premessa X, le aree commerciali a disposizione del Concessionario sono state ridotte in misura pari a 479,23 mq, come meglio di seguito dettagliato

ID	Attività commerciale	Mq	Decorrenza
4	- Parrucchiere	109,64	1-1-2019
7	-Centro Fisioterapia-Riabilitazione	66,74	1-1-2019
8	-Sanitaria Parafarmacia	199,85	1-1-2018
6	-Banco Posta	103,00	1-6-2019
Totale 479,23			

In conseguenza di quanto precede, le parti convengono di rideterminare i Servizi alla Concedente, come si evince dall'allegato 1 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

Le aree che si riconvertono a servizio sanitario (*ex Sanitaria Parafarmacia ed ex Banco Posta*) saranno oggetto di prestazioni di servizi non sanitari da parte del Concessionario come da disposizioni della presente Convenzione.

Art. 4

Lavori supplementari

Con il presente atto, coerentemente alle premesse X, XI, XII XIII, XIV e XV, si regolano i lavori supplementari di seguito specificati:

- A) Spese Tecniche di Progettazione definitiva, esecutiva nonché per la Direzione Lavori ed il Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori di cui alle lettere B), C) e D) (d'ora innanzi "Progettazione").
- B) Adeguamento funzionale di n.3 fondi della Galleria Commerciale, piano terra Edificio "E", per la realizzazione del "Nuovo Locale Guardaroba" (d'ora innanzi "Nuovo Locale Guardaroba").
- C) Ristrutturazione di alcuni locali del piano terra Edificio "A" (0A3) per attivazione del "Nuovo Reparto Dialisi" (d'ora innanzi "Nuovo

Reparto Dialisi”).

D) Lavori di Variante al Nuovo reparto Dialisi di cui alla lettera C) (d'ora innanzi Variante”).

E) Realizzazione di “Interventi Minuti” che interessano diverse zone e locali del Presidio come disciplinati dalle previsioni del Disciplinare del servizio di manutentivo (d'ora innanzi “Interventi minuti).

Il prezzo relativo alle attività di cui alla “Progettazione” è convenuto pari ad Euro 36.625,00 oltre IVA, comprensivo delle attività relative alla progettazione e supervisione dei lavori di variante di cui alla lettera D) il cui importo è convenuto pari a Euro 12.770,00. Tale importo sarà corrisposto al Concessionario nell'ambito del riequilibrio del piano economico finanziario aggiornato con il presente atto aggiuntivo.

Il prezzo di affidamento dei lavori al netto degli oneri della sicurezza di cui al “Nuovo Locale Guardaroba” è convenuto in Euro 77.264,70 oltre IVA. Altresi il prezzo dei lavori al netto degli oneri della sicurezza di cui al “Nuovo Reparto Dialisi” è convenuto in Euro 318.272,23 oltre IVA.

Gli Oneri della Sicurezza relativi ai lavori di cui al “Nuovo locale Guardaroba” e al “Nuovo reparto Dialisi” sono convenuti pari ad Euro 19.935,05 oltre IVA di cui per Lavori Guardaroba Euro 4.839,44 oltre IVA.

Tali importi risultano in conformità al Computo Metrico Estimativo e agli elaborati progettuali facenti parte del progetto definitivo.

Le somme qui convenute saranno pagate al Concessionario tramite Stati d'Avanzamento Lavori (SAL) sui quali verrà operata una ritenuta a garanzia pari al 5%, il cui valore cumulativo al termine dei lavori verrà pagato al Concessionario previa approvazione da parte del Concedente del Certificato

di Regolare Esecuzione emesso dalla Direzione Lavori, ed una ritenuta pari allo 0,5% (c.d. ritenuta per infortuni) da pagarsi solo previa liberatoria da parte degli Enti previdenziali competenti.

Le somme qui convenute, al verificarsi della condizione di cui al paragrafo precedente, saranno pagate al Concessionario, entro 90gg dall'adozione del provvedimento.

A decorrere dalla data di inizio attività il nuovo reparto rientrerà nel servizio di manutenzione secondo quanto previsto dal Disciplinare tecnico di tale servizio.

Il prezzo relativo alle attività oggetto della "Variante" è convenuto pari ad Euro 130.572,55 oltre IVA, di cui oneri per la sicurezza pari ad Euro 2.563,89. Tale importo, che risulta essere al netto delle spese tecniche già espresse alla lettera A) ovvero per un importo pari ad € 12.770,00, viene con il presente atto riconosciuto al Concessionario nell'ambito delle misure volte al riequilibrio del piano economico finanziario aggiornato con il presente atto aggiuntivo.

Per quanto attiene ai lavori relativi agli "Interventi Minuti", il prezzo è convenuto in Euro 84.904,00 oltre IVA, di cui Euro 71.572,37 vengono riconosciuti al Concessionario nell'ambito delle misure volte al riequilibrio del piano economico finanziario aggiornato con il presente atto aggiuntivo, mentre la restante parte pari a Euro 13.331,63 saranno riconosciuti al Concessionario alla sottoscrizione del presente atto aggiuntivo.

Art.5

Differimento della Fine Lavori e Canone di disponibilità

Le parti, si danno reciprocamente atto che, per ragioni non imputabili alla

Concessionaria, la fine dei lavori oggetto di Concessione è avvenuta in data 31.12.2015 come indicato in premessa VIII.

In conseguenza di ciò, sul presupposto della maggiore durata dei lavori oggetto di Concessione si conviene di adeguare conseguentemente l'attivazione del canone di disponibilità a regime in base alla data di approvazione del collaudo provvisorio, di talché lo stesso risulta dovuto alla Concedente a far data da luglio 2016 e di modificare conseguentemente il PEF.

Le Parti confermano quanto previsto dall'art. 4 della Convenzione ed in particolare la data del 31 gennaio 2033 come prevista scadenza della gestione dei servizi al Concedente, mentre in considerazione della maggiore durata dei lavori la scadenza dei servizi a reddito e canone di disponibilità sono cadenzate al 30 settembre 2037.

Art. 6

Rendicontazione del Contributo Por_Creo

Sul presupposto di quanto previsto all'art. 3 dell'Atto Aggiuntivo n. 2, relativamente al finanziamento regionale a fondo perduto Por-Creo per la realizzazione dell'impianto di cogenerazione per un importo di euro 1.139.918,18 ("*... tale importo sarà definitivamente determinato in base alla rendicontazione delle spese sostenute al fine di un ulteriore conseguente aggiornamento del Piano Economico e Finanziario*"), le parti si danno reciprocamente atto di aver adeguato il PEF in base a quanto effettivamente erogato al Concessionario e cioè euro 1.012.524,69.

Art. 7

Servizi a Reddito

Le parti si danno reciprocamente atto che le limitazioni relative alle attività commerciali esercitabili nell'ambito dei Servizi a Reddito, così come recepite nella convenzione sottoscritta il 26.05.2010 tra il Concedente, il Concessionario ed il Comune di Empoli, hanno determinato, per motivi di mercato, una parziale penalizzazione nell'utilizzo degli spazi commerciali e conseguire i ricavi previsti dal PEF in relazione ai Servizi a Reddito per i quali il Concessionario nulla ha da pretendere nei confronti della Concedente.

Le parti si impegnano a promuovere verso il Comune di Empoli una risoluzione consensuale della Convenzione entro il 31 dicembre 2020 o, in alternativa una sostanziale revisione della stessa finalizzata a semplificare le modalità di individuazione degli esercizi commerciali.

Art. 8

Rinnovi Tecnologici

La Convenzione prevede a carico del Concessionario costi operativi per la gestione dei servizi non sanitari ed in aggiunta una quota annua parametrica destinata ai rinnovi tecnologici. Le parti concordano, anche alla luce delle rilevate necessità di intervento sul Presidio, che entro quattro mesi dal presente atto sia definito un protocollo di pianificazione tecnica e di esecuzione degli interventi 2020-2021 da aggiornarsi annualmente su base biennale.

Art. 9

Normativa fiscale sopravvenuta

Alla luce delle modifiche normative intervenute in materia fiscale, come richiamate nell'apposita sezione della Relazione di accompagnamento al Piano Economico – Finanziario, le parti si danno atto di quanto segue: quanto

al regime IVA applicabile, a partire dall'anno 2015 è stato considerato il meccanismo dello "*split payment*" per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni e del "*reverse charge*" sui costi sostenuti per il servizio di conduzione e manutenzione edile e impiantistica (fatta eccezione per le manutenzioni aree esterne), servizio pulizia e rinnovi tecnologici;

a) al fine di recepire l'entrata in vigore della Legge di stabilità del 2016, l'aliquota fiscale IRES è stata adeguata, a partire dall'anno 2017 all'aliquota del 24,00% rispetto a quella del 27,50% prevista dal Piano economico e finanziario contrattuale;

b) sempre con riferimento al regime IVA, a seguito dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 100/E del 3/11/2016, è stata adeguata l'aliquota IVA a cui assoggettare il canone di disponibilità portandola alla misura del 10,00% prevista per la realizzazione delle opere.

In caso di incremento delle aliquote IVA previsto della lettera a) del comma 718 dell'art. 1 della Legge 190/2014 (Finanziaria 2015), successivamente modificato dal D.L. 148/2017 (Decreto Collegato alla Finanziaria 2018), dalla Legge 30 dicembre 2018 n. 145 (Legge di Stabilità 2019) e da ultimo dalla Legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di Bilancio 2020) e/o di sospensione della misura speciale dello *split payment*, le parti si impegnano fin da ora, ai sensi e secondo le procedure previste dalla Convenzione sottoscritta in data 30.01.2009, ad esaminarne il relativo impatto sul piano economico-finanziario, sia dal lato fiscale che dal lato finanziario, e a definire di comune accordo eventuali misure volte a ristabilire l'equilibrio del piano economico-

finanziario.

Art. 10

Riequilibrio del Piano Economico e Finanziario

Al fine di garantire l'equilibrio economico e finanziario, le Parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 del Contratto hanno definito la revisione del Piano Economico e Finanziario. Esso, nel rispetto degli indicatori di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria del progetto così come rappresentati in sede di proposta, indica l'esplicitazione dettagliata delle nuove condizioni di base che determinano il nuovo equilibrio economico e finanziario della Concessione. In particolare il canone di disponibilità, così come ricalcolato, decorre con effetti dal 1° luglio 2019 come da PEF aggiornato (allegato 1). Quanto all'integrazione di canone maturato dal 1° luglio 2019 alla sottoscrizione del presente atto, questo verrà riconosciuto al Concessionario, in un'unica soluzione, entro 30 gg della sottoscrizione del presente atto.

Art. 11

Norma di rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal Contratto di Concessione e dal presente Atto Aggiuntivo si rinvia alle vigenti disposizioni di legge.

Firenze, li _____

Il Concessionario

Il Concedente

Allegati:

1_ Relazione PEF

2_ PEF

Al. 1 dello Schema dell'Atto Aggiuntivo 4 (ALLEGATO B)

Concessione per la progettazione esecuzione e gestione del completamento, riconversione, ristrutturazione di due edifici esistenti all'interno dell'area ospedaliera di via Boccaccio in Empoli da adibire ad attività di supporto dell'attività sanitaria e realizzazione di un nuovo edificio da adibire ad attività commerciali

ATTO AGGIUNTIVO N.4

Piano economico – finanziario e Relazione al PEF

1. Premessa

Il presente documento intende illustrare le principali assunzioni alla base del nuovo piano economico – finanziario relativo al Contratto di Concessione per la progettazione, esecuzione e gestione del completamento del Presidio Ospedaliero S. Giuseppe di Empoli così come revisionato dall'Atto Aggiuntivo n.4 sottoscritto dal Concedente Azienda USL Toscana Centro (ex Azienda USL 11 di Empoli) ed il Concessionario Empoli Salute S.p.A..

Si riepilogano i principali punti contenuti nell'Atto Aggiuntivo n.4 che hanno comportato sotto il profilo quantitativo una variazione delle assumptions alla base dell'originario piano economico – finanziario allegato al Contratto di Concessione:

<input type="checkbox"/> Affidamento di lavori complementari (incluso spese tecniche) per € 672.412,97+ IVA
<input type="checkbox"/> Modifiche inerenti alle superfici commerciali a disposizione del Concessionario
<input type="checkbox"/> Aggiornamento dei tempi di esecuzione dei lavori e della progettazione
<input type="checkbox"/> Ritardo nella consegna al Concessionario della disponibilità dell'Edificio H
<input type="checkbox"/> Rendicontazione del Finanziamento a fondo perduto POR – CREO riconosciuto sull'impianto di cogenerazione
<input type="checkbox"/> Modifiche relative alla sopravvenuta normativa fiscale
<input type="checkbox"/> Nuova scadenza contrattuale prevista al 30/09/2037, 21,5 anni a decorrere dal collaudo delle opere

Il presente documento contiene la relazione illustrativa ed i prospetti di Conto economico, Stato Patrimoniale e Flussi di Cassa costituenti il Piano Economico Finanziario del progetto. Per le caratteristiche ed i dati dimensionali si fa riferimento alla specifica documentazione di progetto.

Nei successivi paragrafi verranno prima descritte le principali assunzioni su cui si fonda l'analisi economico-finanziaria del Progetto.

Nella descrizione degli input saranno esplicitati tutti gli elementi di riferimento del progetto considerato. Saranno poi simulati i prospetti di bilancio della società di progetto ed infine illustrati i principali risultati dell'analisi economica e finanziaria del progetto, espressi in termini di indicatori sintetici.

2. I costi di investimento e la struttura dell'intervento

I costi di investimento relativi alla realizzazione dell'intervento, al netto dell'IVA, sono stati quantificati complessivamente in Euro 35.019.315,08 come meglio illustrato nella seguente tabella:

Descrizione dei lavori	Importo (euro)
Edificio "E"	10.146.750,55
Edificio "H"	10.552.352,56
Edificio "I"	3.187.768,75
Impianto di Cogenerazione	4.011.722,72
Trasferimenti	912.793,35
Impianto fotovoltaico in copertura e recupero esistente	2.852.143,09
Reparto Dialisi (A.A. n.4)	468.779,83
Locali Guardaroba (A.A. n. 4)	82.104,14
Interventi Minuti (A.A. n. 4)	84.904,00
Spese tecniche	2.719.996,10
TOTALE	35.019.315,08

Il costo complessivo dell'investimento sopra riportato è comprensivo, oltre che dei lavori complementari e dei maggiori lavori di cui ai precedenti atti aggiuntivi, anche dell'importo dei nuovi lavori complementari da affidare al Concessionario per Euro 672.412,97, di cui 635.787,97 per lavori ed Euro 36.625,00 per spese tecniche, così come previsti dall'Atto Aggiuntivo n.4:

	CONTRATTO	ATTO AGGIUNTIVO N. 1	ATTO AGGIUNTIVO N.2	ATTO AGGIUNTIVO N.3	ATTO AGGIUNTIVO N.4	TOTALE
Lavori	27.407.265	898.446	617.154	2.740.666	635.788	32.299.319
Spese tecniche	2.070.702	180.857	34.172	397.640	36.625	2.719.996
TOTALE	29.477.967	1.079.303	651.326	3.138.306	672.413	35.019.315

Tutti i valori sopra riportati sono da considerarsi I.V.A. esclusa e già comprensivi dell'effetto inflattivo.

Nel piano economico – finanziario, in aggiunta, si è proceduto ad aggiornare i costi relativi alla progettazione finanziaria dell'iniziativa stimati in misura pari ad € 678.960. Per la loro specificazione si rinvia ai paragrafi successivi dedicati alla struttura finanziaria ipotizzata.

Tale importo include anche il costo di Euro 20.000,00 sostenuto nel 2012 per il rilascio dell'asseverazione.

Si è proceduto, inoltre, durante il periodo di costruzione, alla capitalizzazione degli interessi passivi maturati e degli altri oneri finanziari legati all'accensione dei finanziamenti richiesti sulla base dell'avanzamento dei lavori e dell'attivazione ipotizzata dei singoli interventi.

All'interno dei costi di investimento sono stati, inoltre, considerati gli oneri iniziali sostenuti per la predisposizione della proposta per Euro 500.000.

In linea con quanto previsto nell'Avviso indicativo, si è prevista la corresponsione del rimborso dei costi sostenuti dall'Azienda per la predisposizione dell'iniziativa in oggetto, in misura pari ad Euro 40.000. Infine, i costi generali di progetto sono stati integrati di un importo pari ad Euro 30.000 oltre IVA (valori 2013) per spese di consulenza sostenute in relazione all'Atto Aggiuntivo n.2.

Conseguentemente, l'impegno finanziario considerato nel piano per l'avvio e la realizzazione del progetto di investimento ammonta complessivamente ad Euro 38.455.002,09 come mostrato nella seguente tabella:

RIEPILOGO INVESTIMENTI

Investimento	35.019.315
Costi strutturazione finanziaria e consulenze	708.960
Altri oneri capitalizzati (interessi passivi, imposta sostitutiva sul finanziamento, etc.)	2.204.897

4

Spese per la preparazione della proposta	500.000
Rimborso dei costi sostenuti dall'Azienda	40.000
TOTALE	38.473.172

Tra gli impegni finanziari a carico del Concessionario, inoltre, al termine della fase di costruzione è stata anche considerata la costituzione di una riserva iniziale di liquidità (DSRA – Debt Service Reserve Account) per € 738.565 a garanzia del rimborso del servizio del debito.

Come disciplinato dagli articoli 2, 3 e 5 dell'Atto Aggiuntivo n. 1 per la copertura del fabbisogno finanziario generato dall'investimento, oltre alla quota di finanziamento posta a carico del Concessionario, è previsto l'impiego di risorse pubbliche per complessivi Euro 11.079.303 oltre IVA così suddivisi:

Contributi Azienda USL 11 di Empoli – Atto Aggiuntivo n.1	
Lavori complementari ex art. 147 D.Lgs. 163/2006	1.079.303
Contributo pubblico ex art. 143 D.Lgs. 163/2006	10.000.000
TOTALE (NETTO IVA)	11.079.303

In conformità all'articolo 2 dell'Atto Aggiuntivo n. 1 è previsto che i maggiori lavori strutturali e le relative lavorazioni di adattamento degli ambienti che dovranno ospitare le attività attualmente presenti nell'edificio H siano affidati al Concessionario per un corrispettivo posto a carico del Concedente per Euro 1.079.303,24 oltre IVA, di cui Euro 898.446,14 per lavori ed Euro 180.857,10 per spese tecniche.

L'articolo 3 dell'Atto Aggiuntivo n.1 prevede, inoltre, l'erogazione di un contributo pubblico per la realizzazione degli interventi per Euro 10.000.000 oltre IVA derivante dalle risorse finanziarie messe a disposizione dalla Regione Toscana (Deliberazione di Giunta n. 1027 del 21/01/2011) da destinare agli interventi del completamento del presidio ospedaliero San Giuseppe di Empoli nell'ambito della Concessione in essere.

Gli articoli 2 e 6 dell'Atto Aggiuntivo n.2 prevedono in aggiunta che i nuovi lavori affidati al concessionario saranno interamente finanziati dal Concedente; ai contributi previsti nell'Atto Aggiuntivo n.1 di cui sopra vanno, pertanto ad aggiungersi ulteriori Euro 651.326,37.

5

Contributi Azienda USL 11 di Empoli – Atto Aggiuntivo n.2	
Lavori complementari ex art. 147 D.Lgs. 163/2006	486.184
Maggiori lavori ex art. 132 D.Lgs. 163/2006	165.143
TOTALE (NETTO IVA)	651.326

L'articolo 3 dell'Atto Aggiuntivo n. 3 prevede che i nuovi lavori complementari e varianti oggetto del nuovo affidamento saranno interamente posti a carico del Concedente; il finanziamento per la realizzazione delle nuove opere riconosciuto al concessionario sarà, pertanto, pari ad Euro 2.740.666,00 oltre IVA, unitamente ad ulteriori Euro 397.639,93, oltre IVA, per maggiori spese tecniche.

Contributi Azienda USL 11 di Empoli – Atto Aggiuntivo n.3	
Lavori complementari ex art. 147 D.Lgs. 163/2006	3.138.306
TOTALE (NETTO IVA)	3.138.306

L'articolo 4 dell'Atto Aggiuntivo n. 4 prevede che i lavori complementari, oggetto del nuovo affidamento, relativi alla ristrutturazione di alcuni locali del piano terra Edificio "A" (0A3) per l'attivazione del "Nuovo Reparto Dialisi" (Euro 338.207,28+ IVA), all'adeguamento funzionale di n. 3 fondi della Galleria Commerciale, piano terra Edificio "E", per la realizzazione del "Nuovo Locale Guardaroba" (Euro 82.104,14 + IVA) e ad una quota degli "Interventi Minuti" in diverse zone e locali del presidio ospedaliero, come disciplinati dalle previsioni del Disciplinare del servizio manutentivo, (13.331,63 + IVA), saranno interamente posti a carico del Concedente; il finanziamento complessivo per la realizzazione di tali nuove opere riconosciuto al concessionario sarà, pertanto, pari ad Euro 433.643,05 oltre IVA.

Sempre come disciplinato nell'Atto Aggiuntivo n. 4, i lavori di variante relativi al "Nuovo Reparto Dialisi" (Euro 130.572,55 + IVA), i restanti "Interventi Minuti" (Euro 71.572,37 + IVA) e le spese tecniche relative a tutti i nuovi lavori affidati (Euro 36.625,00 + IVA) saranno a carico del concessionario con recupero dell'investimento sostenuto nell'arco temporale residuo della concessione.

Contributi Azienda USL TOSCANA CENTRO – Atto Aggiuntivo n.4	
Lavori complementari ex art. 147 D.Lgs. 163/2006	433.643
TOTALE (NETTO IVA)	433.643

L'importo complessivo dei contributi messi a disposizione dal Concedente ammonta complessivamente al netto dell'IVA ad Euro **15.302.578,59**.

6

In aggiunta agli impegni sopra illustrati, come disciplinato nell'articolo 4 bis dell'Atto Aggiuntivo n. 4, il Concedente rimborserà al concessionario, per un importo stimato pari ad Euro 53.000,00 oltre IVA, i costi dallo stesso sostenuti per i lavori di ripristino dei danni conseguenti all'incendio, verificatosi nel 2015, di un veicolo ESTAR per il trasporto farmaci.

Come riportato all'articolo 6 dell'Atto Aggiuntivo n.4, si è proceduto all'aggiornamento del piano economico – finanziario in considerazione dell'importo del finanziamento a fondo perduto Por-CreO della Regione Toscana per la realizzazione dell'impianto di cogenerazione riconosciuto al concessionario:

Finanziamento POR-CREO – REGIONE TOSCANA	
Finanziamento a fondo perduto per impianto di cogenerazione	1.012.524,69

Si è tenuto, pertanto, conto del minore incasso da parte del concessionario rispetto all'originaria previsione di € 1.139.918.

Per le modalità di erogazione del contributo previste all'interno del piano economico – finanziario si rinvia al paragrafo successivo.

7

3. Tempistica di realizzazione dell'intervento

Nella tabella che segue viene riportata la distribuzione dei costi di costruzione dell'intervento negli anni previsti per la realizzazione della struttura ospedaliera elaborata sulla base delle attività individuate nel cronoprogramma aggiornato.

I nuovi lavori previsti dall'Atto Aggiuntivo n. 4 sono evidenziati separatamente nella tabella successiva.

Gli importi indicati sono espressi al netto di IVA.

	TOT	1	2	3	4	5	6	7
Edificio "E"	9.969.548	0	0	0	505.500	4.346.842	5.117.206	0
Edificio "H"	7.544.073	0	0	0	0	3.033.732	3.526.331	984.010
Edificio "I"	3.137.664	0	0	0	670.028	1.054.847	1.412.789	0
Trasferimenti	898.446	0	0	0	740.889	157.557	0	0
Impianto di Cogenerazione	3.948.667	0	0	0	0	3.419.151	529.516	0
Impianto fotovoltaico	2.807.313	0	0	0	969.028	1.747.317	90.968	0
Lavori - Atto aggiuntivo n.2	617.154	0	0	0	0	617.154	0	0
Lavori - Atto aggiuntivo n.3	2.740.666	0	0	0	0	0	0	2.740.666
Spese tecniche	2.683.371	0	0	0	1.238.358	484.484	450.312	510.218
TOTALE	34.346.902	0	0	0	4.123.801	14.861.085	11.127.122	4.234.893

L'inizio delle attività è previsto nel mese di giugno del 2012 con termine della fase iniziale di costruzione a dicembre 2015 e con avvio delle attività nell'Edificio H a decorrere dal 1 luglio 2017 a valle del collaudo provvisorio dello stesso.

Si riporta di seguito la tempistica ipotizzata per la realizzazione dei nuovi lavori affidati di cui all'Atto Aggiuntivo n.4:

8

	TOT	10	11
Area Dialisi	468.780	0	468.780
Locale Guardaroba	82.104	73.894	8.210
Lavori Extra	84.904	84.904	0
Spese tecniche	36.625	4.306	32.319
TOTALE	672.413	163.103	509.310

È stato previsto l'inizio dei nuovi lavori nel 2018 e il completamento degli stessi nel corso del 2019.

Si riportano anche tutti gli altri costi sostenuti durante la fase iniziale della Concessione così come imputati all'interno del piano economico – finanziario:

	TOT	1	2	3	4	5	6	7
Spese per la preparazione della proposta e rimborso al Concedente	540.000	500.000	0	0	40.000	0	0	0
Costi finanziari e oneri capitalizzati	2.913.857	114.587	0	0	811.156	521.091	915.790	551.233
TOTALE	3.453.857	614.587	0	0	851.156	521.091	915.790	551.233

9

L'erogazione delle risorse pubbliche messe a disposizione del Concedente è stata imputata in conformità a quanto disciplinato dagli Atti aggiuntivi n. 1, n.2 e n. 3 e n. 4.

Contributi Azienda USL 11 di Empoli Atto Aggiuntivo n.1 - n.2 - n.3

Le risorse destinate alla realizzazione degli interventi saranno erogate per stati di avanzamento lavori mensili applicando sui singoli pagamenti una ritenuta a garanzia in misura pari al 5,00% e una ritenuta per infortuni dello 0,5% dell'importo erogabile.

Per tutte le tipologie di contributo è stato ipotizzato il collaudo finale delle opere nel 2015 con conseguente erogazione delle quote residue nello stesso 2015. Si fa presente che le ritenute a garanzia potranno essere svincolate prima del termine previsto per il collaudo dietro il rilascio di apposita polizza fideiussoria da parte del Concessionario.

La griglia seguente fornisce un riepilogo delle ipotesi di erogazione del contributo a carico del Concedente contenute nel piano economico – finanziario:

Contributi Azienda USL 11 di Empoli Atto Aggiuntivo n.1-n.2-n.3	TOT	1	2	3	4	5	6	7
Contributo in fase costruzione	13.472.172	0	0	0	2.726.744	8.155.498	0	2.589.929
Contributo a collaudo	784.095	0	0	0	0	0	0	784.095
Contributo spese tecniche iniziale	482.137	0	0	0	142.325	26.892	0	312.921
Contributo spese tecniche a collaudo	130.532	0	0	0	0	0	0	130.532
Erogazione contributo totale	14.868.936	0	0	0	2.869.069	8.182.390	0	3.817.477

Contributi Azienda USL Toscana Centro Atto Aggiuntivo n.4

Come disciplinato nell'articolo 4 dell'Atto Aggiuntivo n. 4, è previsto che il costo dei lavori per la realizzazione del nuovo reparto di dialisi, del nuovo locale guardaroba e di una porzione degli "interventi minuti" sia interamente a carico del Concedente che, pertanto, riconoscerà al concessionario l'importo di € 433.643,05, comprensivo degli oneri di sicurezza e oltre IVA.

10

Contributi Azienda USL Toscana Centro Atto Aggiuntivo n.4	TOT	10	11
Contributo su lavori nuovo reparto dialisi	338.207	0	338.207
Contributo su lavori nuovo locale guardaroba	82.104	0	82.104
Contributo su interventi minuti	13.332	0	13.332
Contributo totale	433.643	0	433.643
Credito per contributo	433.643	0	433.643

Per i contributi pubblici maturati a fronte dei lavori complementari AA4 realizzati dal concessionario, così come già riconosciuti dal Concedente nel 2019, è stata prevista l'erogazione nel corso del 2020 conseguente alla sottoscrizione dell'Atto Aggiuntivo n. 4.

Da un punto di vista civilistico e fiscale, il contributo pubblico è stato considerato in conto prezzo e, quindi, assoggettato ad IVA ed imposte sui redditi e ripartito per competenza su tutta la durata della gestione, ciò secondo una prassi oramai consolidata contenuta dapprima nella risoluzione del Ministero delle Finanze n. 161/E del 31/10/2000 e confermata dalle Ris. N. 395/E del 27/12/2002 e Ris. n.21/E 16/02/2005.

All'interno del piano economico – finanziario si è proceduto ad iscrivere i predetti contributi pubblici per la loro interezza in relazione al momento di maturazione legato alla realizzazione delle opere iscrivendo al tempo stesso dei crediti nei confronti del Concedente per tenere conto delle modalità di erogazione disciplinate negli Atti aggiuntivi n. 1, n. 2, n. 3 e n.4.

Il rimborso, a favore del concessionario per Euro 53.000,00 oltre IVA, dei costi sostenuti per il ripristino dei danni conseguenti all'incendio dell'autoveicolo ESTAR è stato evidenziato nel piano economico – finanziario tra i ricavi della società nel 2020 a seguito della sottoscrizione dell'Atto Aggiuntivo n.4. I rispondenti costi sostenuti per il ripristino dei danni sono stati rilevati nel corso del 2016.

11

Finanziamento POR-CREO

In relazione al finanziamento a fondo perduto riconosciuto dalla Regione Toscana al concessionario per la realizzazione dell'impianto di cogenerazione, si è proceduto a rilevare nel piano economico – finanziario l'importo di € 1.012.524,69 effettivamente erogato al concessionario nel corso del 2015:

Finanziamento POR-CREO	TOT	1	2	3	4	5	6	7
Finanziamento POR-CREO	1.012.525	0	0	0	0	0	0	1.012.525

Per ulteriori dettagli sulla metodologia di contabilizzazione dei contributi pubblici si rinvia alla sezione sulle ipotesi generali del piano.

Il piano economico finanziario è costruito, in considerazione dello slittamento temporale della fine dei lavori, su un'ipotesi di durata di complessiva di 28 anni e 8 mesi sulla base di quanto riepilogato nella seguente tabella:

Tempistica Concessione

Inizio Concessione	30 gennaio 2009
Fine Concessione	30 settembre 2037
Inizio fase realizzazione interventi	04 giugno 2012
Fine fase realizzazione interventi	31 dicembre 2015
Inizio gestione servizi – periodo transitorio	01 febbraio 2009

12

Fine gestione servizi – periodo transitorio	31 dicembre 2015
Inizio gestione servizi – attività a regime	01 gennaio 2016
Fine gestione servizi manutenzione, lavanolo, sterilizzazione, pulizia, ristorazione – attività a regime	31 gennaio 2033
Fine gestione servizi utenze – attività a regime	30 settembre 2037
Inizio canone disponibilità	01 settembre 2014 – Parziale in base della presa in consegna anticipata delle opere realizzate
Fine canone disponibilità	30 settembre 2037
Inizio gestione servizi a reddito	01 novembre 2014 – (parziale su opere realizzate)
Fine gestione servizi a reddito	30 settembre 2037

È stato ipotizzato uno slittamento della scadenza originaria della Concessione di 4 anni e 8 mesi con la previsione della nuova scadenza del 30 settembre 2037. Per i servizi forniti al Concedente, già erogati a partire dall'esercizio di stipula del Contratto di Concessione, è previsto il mantenimento dell'originaria scadenza del 31 gennaio 2033; per i servizi attivabili a partire dall'ultimazione delle opere oggetto di Concessione è stato previsto il nuovo termine del 30 settembre 2037. Il nuovo termine di Concessione è stato individuato sul presupposto di mantenere invariato l'arco temporale originario di 21,5 anni intercorrente tra la data di collaudo finale dei lavori e la fine della Concessione.

4. Previsioni gestionali

Le proiezioni del piano economico finanziario sono state realizzate sulla base di alcune assunzioni di seguito dettagliate.

REMUNERAZIONE DEL COSTO DI INVESTIMENTO SOSTENUTO DALL'IMPRENDITORE

Il piano prevede che il costo di investimento dell'imprenditore sia remunerato tramite:

- la corresponsione di un canone di disponibilità a fronte della realizzazione delle nuove strutture realizzate;
- la corresponsione di canoni per la fornitura all'azienda sanitaria dei servizi NO-CORE di seguito dettagliati;
- la gestione di servizi commerciali.

CANONE DI DISPONIBILITÀ

Sulla base delle nuove variazioni quantitative alle assumptions industriali del contratto apportate dall'Atto Aggiuntivo n.4 si è proceduto ad una nuova rideterminazione del canone riconosciuto al Concessionario per la messa a disposizione delle nuove strutture realizzate.

Il nuovo valore di riferimento del canone disponibilità è stimato, pertanto, in Euro 1.886.000,00, oltre IVA ed espresso a valori 2007.

	Contratto di Concessione	Atto Aggiuntivo n. 1	Atto Aggiuntivo n.2	Atto Aggiuntivo n.3	Atto Aggiuntivo n.4
CANONE DI DISPONIBILITA' (VALORI 2007)	Euro 2.400.000,00 + IVA	Euro 1.400.000,00 + IVA	Euro 1.380.000,00 + IVA	Euro 1.500.000,00 + IVA	Euro 1.886.000,00 + IVA

È previsto che il canone di disponibilità sia erogato al Concessionario a partire dalla presa in consegna anticipata delle singole opere realizzate. Il canone di disponibilità nella fase iniziale di costruzione sarà, pertanto, parzializzato in funzione dell'avanzamento dei lavori e del costo di realizzazione previsto per i singoli interventi completati (Edificio H, Edificio I, Edificio E, Impianto di cogenerazione e Impianto fotovoltaico); la corresponsione del canone di cui all'Atto Aggiuntivo n.3 è ipotizzata a decorrere dal primo luglio 2016.

Il riconoscimento del nuovo importo del canone di disponibilità rideterminato ai sensi dell'Atto Aggiuntivo n. 4 è stato imputato nel piano economico – finanziario a decorrere dal 1 luglio 2019. Per la quota relativa all'incremento del canone di disponibilità maturata nel secondo semestre 2019 e non corrisposta

14

dal Concedente nelle more della sottoscrizione dell'Atto Aggiuntivo n. 4, ne è stata prevista la corresponsione in un'unica soluzione nel 2020 con la firma dell'integrazione contrattuale in questione.

Si riepilogano le ipotesi temporali e quantitative previste nel piano per la maturazione del canone di disponibilità a favore del Concessionario:

CANONE DI DISPONIBILITA'	% Canone*	Fine lavori	Attivazione canone
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	9,31%	Consegnato	01/10/14
FABBRICATO H	34,11%	Collaudo provvisorio	01/07/16
FABBRICATO I	10,41%	Consegnato	19/12/14
FABBRICATO E	33,07%	Consegnato	01/03/15
IMPIANTO DI COGENERAZIONE	13,10%	Consegnato	01/10/14

*% determinate sulla base del valore delle opere di cui all'Atto Aggiuntivo n.3

CONTRIBUTO PER PRODUZIONE ENERGIA RINNOVABILE

Nel piano economico – finanziario si è proceduto allo storno degli incentivi pubblici legati alla produzione di energia da fonte fotovoltaica precedentemente previsti in considerazione della deliberazione AEEG del 6.7.2013 con la quale è stato preso atto dell'avvenuto esaurimento delle risorse stanziato con Decreto Legislativo 3 marzo 2011 n.28 (cosiddetto Quinto Conto Energia) e successivo Decreto attuativo del Ministero dello Sviluppo Economico 05/07/2012.

CANONI PER I SERVIZI NO-CORE

Nelle proiezioni economico – finanziarie il corrispettivo che l'azienda riconosce al Concessionario per la gestione dei servizi affidati in Concessione ammonta complessivamente ad €/anno 13.218.088 (IVA esclusa) a valori 2007. Tale canone risulta complessivamente diminuito rispetto all'originario valore di contratto in quanto tiene conto delle modifiche apportate alle quantità contrattuali e alle tipologie dei servizi richiesti e di una riformulazione dei prezzi per alcuni servizi così come disciplinato nell'Atto Aggiuntivo n. 1 e nell'Atto Aggiuntivo n. 3. Saranno, poi, evidenziati separatamente gli incrementi dei corrispettivi riconosciuti per i servizi manutentivi e affini e per i servizi alberghieri da espletarsi sulle nuove aree messe a disposizione del Concedente così come disciplinato dall'Atto Aggiuntivo n.4

CORRISPETTIVO PER I SERVIZI NO-CORE (VALORI 2007)	Contratto di Concessione	Atto aggiuntivo N. 3
Corrispettivo per i servizi manutentivi ed affini	6.079.313	5.719.533
Corrispettivo per i servizi alberghieri	7.990.518	7.498.555
Totale	14.069.831	13.218.088

15

Nelle tabelle seguenti si riepilogano i prezzi unitari e le quantità utilizzate ai fini della determinazione dei canoni; nella tabella, inoltre, sono illustrati i prezzi unitari/canoni aggiornati al 01/07/2019 sulla base dei criteri di aggiornamento delle tariffe previste nella documentazione contrattuale così come riportati all'interno del piano economico – finanziario.

I prezzi indicati sono tutti espressi al netto dell'IVA.

	Quantità a regime	Tariffa Valore 2007	Tariffe al 01/07/2019	Canone 2007	Canone al 01/07/2019
MANUTENZIONI				3.256.533	3.975.963
Conduzione e manutenzione impianti tecnologici	61.840,32	38,33	46,80	2.370.339	2.894.127
Manutenzione opere edili	61.840,32	12,04	14,70	744.774	909.053
Manutenzione aree esterne	29.022,00	3,15	3,85	91.419	111.735
Prestazioni aggiuntive impianti	1,00	50.000	61.048,79	50.000	61.049

	Quantità a regime	Tariffa Valore 2007	Tariffe al 01/07/2019	Canone 2007	Canone al 01/07/2019
UTENZE (Edifici A-B-C-D-H)				2.463.000	2.622.960
Energia elettrica	12.000	110,00	118,2900	1.320.000	1.419.480
Energia termica	14.500	54,00	55,1200	783.000	799.240
Energia frigorifera	8.000	45,00	50,5300	360.000	404.240
Gas medicali	0	0	0,00	0	0

16

	Quantità a regime	Tariffa Valore 2007	Tariffe al 01/07/2019	Canone 2007	Canone al 01/07/2019
RISTORAZIONE				3.226.400	3.896.050
Gestione servizi ristorazione degenti	275.000	6,28	7,59	1.727.000	2.087.250
Distribuzione pasti RRSSAA e Centri diurni	216.000	5,20	6,27	1.123.200	1.354.320
Gestione servizi ristorazione dipendenti	76.000	4,95	5,98	376.200	454.480

	Quantità a regime	Tariffa Valore 2007	Tariffe al 01/07/2019	Canone 2007	Canone al 01/07/2019
PULIZIE				2.106.082	2.440.398
Rosso	9.913,82	65,10	75,44	645.390	747.899
Blu	17.526,82	52,50	60,83	920.158	1.066.156
Giallo	5.044,86	39,38	45,63	198.667	230.197
Verde	4.677,29	26,25	30,41	122.779	142.236
Celeste	10.056,81	19,69	22,82	198.019	229.496
Marrone	2.673,93	7,88	9,13	21.071	24.413

	Quantità a regime	Tariffa Valore 2007	Tariffe al 01/07/2019	Canone 2007	Canone al 01/07/2019
STERILIZZAZIONE				639.900	727.704
Interventi	8.100	79,00	89,84	639.900	727.704

17

	Quantità a regime	Tariffa Valore 2007	Tariffe al 01/07/2019	Canone 2007	Canone al 01/07/2019
LAVANOLO				1.526.173	1.881.467
Divise dipendenti	1.979,00	246,75	304,45	488.318	602.507
Biancheria piana degenti Ospedalieri	140.837,00	4,20	5,17	591.515	728.127
Biancheria piana degenti RSA	80.000,00	3,50	4,32	280.000	345.600
Materasseria posto letto	702,00	94,50	116,60	66.339	81.853
Guardaroba	1,00	100.000,00	123.379,82	100.000	123.380

Nelle proiezioni economico – finanziarie il corrispettivo per i servizi non sanitari entra pienamente a regime a partire da gennaio 2016; prima di tale data è prevista una gradualità differenziata per ogni singolo servizio.

All'interno delle proiezioni economico – finanziarie il corrispettivo per i servizi di fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera unitamente al corrispettivo per il servizio di pulizia, è stato imputato per il 75,74% del valore complessivo in considerazione, come recepito nell'Atto Aggiuntivo n.4, degli ulteriori interventi di completamento dell'Edificio H che ne consentiranno l'attivazione soltanto a partire dal 01/07/2022; tale coefficiente di attivazione è stato calcolato forfettariamente sulla base dei mq dell'Edificio H rispetto al totale dei mq utili considerati ai fini del servizio di manutenzione opere edili. Anche il corrispettivo per i servizi manutentivi dal 2015 fino all'attivazione dell'Edificio H è stato imputato analiticamente sulle base delle superfici interne ed esterne disponibili come riportate nella tabella alla pagina successiva.

Come disciplinato dall'art. 4 dell'Atto Aggiuntivo n. 3, per effetto dell'intervenuta modifica normativa relativa alla Farmacopea, non risulta più possibile l'espletamento del servizio di fornitura dei gas medicinali da parte del concessionario secondo le modalità e i termini originariamente previsti dal contratto di Concessione; la fornitura dei gas medicinali, pertanto, non rientra più tra i servizi affidati al concessionario e, conseguentemente, non è stata considerata all'interno del piano economico – finanziario.

Come precisato all'art. 5 dell'Atto Aggiuntivo n. 3, l'approvvigionamento idrico sarà a carico del concessionario che provvederà a riaddebitare al Concedente i consumi di sua competenza sulla base del mero costo sostenuto; tale servizio non è stato, pertanto, evidenziato tra i servizi remunerativi nelle precedenti tabelle. Il costo per la fornitura dell'acqua riportato all'interno del piano economico – finanziario tra i canoni per i servizi manutentivi e tra i rispondenti costi di gestione servizi è stato assunto in misura pari ad € 466.900 annui oltre IVA espressi a valori al 01/07/2018.

In relazione ai servizi manutentivi si ricorda, in conformità a quanto previsto nell'Atto Aggiuntivo n. 1, che il corrispettivo di tali servizi è stato integrato con la previsione di un canone forfettario stimato in Euro/anno 50.000 oltre IVA (valori 2007) che decorrerà a partire da gennaio 2016. Tale corrispettivo, inoltre, sarà

18

decurtato annualmente di una quota annua stimata in euro/anno 3.500 (valori 2007) in considerazione dell'eliminazione della prestazione relativa alla registrazione degli interventi mediante pocket-pc e lettura di codici a barre.

Si riporta, di seguito, tabella esplicativa contenente i mq utilizzati ai fini della determinazione del corrispettivo dei servizi manutentivi a partire dal 2015 fino al termine della gestione del servizio:

Descrizione	2015-2017 A regime		Descrizione	2015-2017 A regime	
	Quantità	Quantità		Quantità	Quantità
Corpo A	mq 20.718,59	20.718,59	Strada ABCD	mq 4.150,00	4.150,00
Corpo B	mq 10.312,59	10.312,59	Strada di servizio da ABCD all'Uscita	mq 4.362,00	4.362,00
Corpo C	mq 4.189,67	4.189,67	Hospital Street	mq 1.527,00	1.527,00
Corpo D	mq 4.839,72	4.839,72	Strada Polo	mq 653,00	653,00
Camera calda	mq 288,87	288,87	Verde ABCD	mq 4.894,00	4.894,00
Atrio AB	mq 1.089,93	1.089,93	Verde I	mq 485,35	485,35
Collegamenti ABCD	mq 2.398,84	2.398,84	Verde Polo	mq 657,00	657,00
Tunnel ADH	mq 301,50	301,50	Marciapiedi ABCD	mq 1.169,00	1.169,00
Edificio G	mq 2.320,00	2.320,00	Marciapiedi Polo Tecnologico M	mq 470,00	470,00
Corpo H	0,00	15.000,00	Futuri spazi esterni corpo H	mq 0,00	10.654,65
Polo Tecnologico M	mq 0,00	0,00			
Cabina Elettrica e Gruppi Elettrogeni	mq 311,64	311,64			
Centrale Gas Medicinali	mq 68,97	68,97			
Totale Superfici Interne	mq 46.840,32	61.840,32	Totale Superfici Esterne	mq 18.367,35	29.022,00

19

Le quantità sopra esposte relative al servizio di pulizia e sanificazione sono state aggiornate sulla base delle previsioni contenute nell'Atto Aggiuntivo n. 1.

Analogamente si è proceduto all'aggiornamento degli input relativi al servizio di lavanolo e guardaroba.

Relativamente al servizio ristorazione i prezzi riportati nella tabella di cui sopra relativa al servizio di ristorazione degenti sono stati applicati nel piano economico – finanziario a decorrere dal 01 marzo 2015 in considerazione dell'avvio del servizio di cucina centralizzata. Dal secondo semestre (mese di agosto) 2011 fino a marzo 2015 i corrispettivi per il servizio di ristorazione sono stati determinati applicando al servizio di ristorazione degenti lo stesso prezzo previsto per il pasto di RR.SS.AA. e Centri diurni.

I corrispettivi dei servizi imputati nel piano nel periodo 2009-2011 sono stati calcolati sulla base dei prezzi applicati e delle quantità erogate secondo le indicazioni fornite dal Concessionario.

All'interno del piano economico – finanziario a decorrere dal 2009 e per tutta la fase antecedente al completamento del nuovo parcheggio multipiano all'interno del fabbricato E la gestione dei servizi manutentivi è stato integrato con il servizio di manutenzione del parcheggio visitatori esistente per un corrispettivo annuo pari ad Euro 68.925 + IVA (valori 2007).

Con riferimento all'Atto Aggiuntivo n. 4 si evidenziano separatamente i corrispettivi per i servizi manutentivi e alberghieri, per un totale complessivo pari ad Euro 64.424,57, al netto dell'IVA ed espresso a valori al 01/07/2019, da erogare sulla nuova area dedicata alla dialisi e sui nuovi spazi messi a disposizione, a riduzione delle superfici commerciali del Corpo E per l'ampliamento della Farmacia della Continuità. Tali corrispettivi saranno riconosciuti al concessionario con decorrenza dalla presa in consegna delle nuove aree da parte del Concedente; questi, pertanto, all'interno del piano economico – finanziario sono stati imputati a partire dal 1 marzo 2020.

Dialisi+Farmacia A.A. 4	Quantità a regime	Tariffa Valore 2007	Tariffe al 01/07/2019	Canone 2007	Canone al 01/07/2019
Manutenzioni					10.288,00
Manutenzione impianti e fabbricati	1	8.426,05	10.288,00	0	10.288,00

Dialisi+Farmacia A.A. 4	Quantità a regime	Tariffa Valore 2007	Tariffe al 01/07/2019	Canone 2007	Canone al 01/07/2019
PULIZIE				27.197	31.513
Rosso	252,96	65,10	75,44	16.468	19.083,13

20

Blu	62,91	52,50	60,83	3.303	3.826,96
Verde	333,81	26,25	30,41	8.763	10.151,24
Marrone	67,36	7,88	9,13	531	615,02
Celeste (in detrazione)	22,48	19,69	22,82	-443	-513,11
Verde (in detrazione)	54,27	26,25	30,41	-1.425	-1.650,37

Come esposto nel precedente paragrafo la gestione dei servizi no-core terminerà alla scadenza originaria del contratto stabilita nel 31 gennaio 2033 ad eccezione del servizio di forniture delle utenze il quale resterà attivato per 21,5 anni a decorrere dal collaudo delle opere e pertanto fino alla nuova scadenza prevista per il Contratto di Concessione (30 settembre 2037).

RICAVI COMMERCIALI

L'equilibrio economico-finanziario del Concessionario si fonda, altresì, sulla possibilità di conseguire proventi derivanti dallo sfruttamento del parcheggio e delle nuove aree commerciali realizzate.

Con riferimento ai ricavi delle aree commerciali, si è proceduto in considerazione delle modifiche apportate dall'Atto Aggiuntivo n. 4, di cui all'articolo 3, ad una ricognizione delle superfici commerciali a disposizione del concessionario e alla rideterminazione dei ricavi commerciali come mostrato dalla seguente tabella:

PARCHEGGIO	
Gestione parcheggio visitatori	211.255

GESTIONE AREE COMMERCIALI	
Superfici commerciali Corpo E	948,60
Superfici commerciali Corpo I – Negozi	202,00
Superfici commerciali Corpo I - "Self Service"	273,00
Prezzo €/Mq Superfici Commerciali Corpo E	150,00
Prezzo €/Mq Superfici Commerciali Corpo I – Negozi	200,00
Prezzo €/Mq Superfici Commerciali Corpo I - "Self Service"	150,00

21

Gestione superfici commerciali corpo E	142.290
Gestione superfici commerciali Corpo – I	81.350
TOTALE GESTIONE AREE COMMERCIALI	223.640

La gestione delle nuove superfici commerciali realizzate negli edifici E – I prevede, inoltre, la fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera ad uso di tali aree oltre la fornitura di energia elettrica per la gestione del servizio di sterilizzazione e delle aree cucina/mensa

UTENZE AREE COMMERCIALI	
Utenze Edificio E – I	131.252
Altre Utenze	249.720
TOTALE UTENZE	380.972

I suddetti importi sono da intendersi IVA esclusa ed espressi a valori 2007.

Come per i canoni dei servizi non sanitari anche per le gestioni commerciali è stata ipotizzata gradualmente l'entrata a regime in funzione delle strutture che si renderanno disponibili durante la fase di costruzione.

Il Concessionario gestirà i servizi a reddito per un periodo di 21,5 anni decorrenti dalla data di collaudo e, pertanto, la loro scadenza è stata prevista all'interno del piano economico – finanziario fino al 30 settembre 2037.

Relativamente alla fornitura di energia elettrica relativa al servizio di sterilizzazione e alle aree cucina/mensa, in considerazione della scadenza anticipata del servizio sterilizzazione e del servizio mensa al 31 gennaio 2033, è stato ipotizzato all'interno del piano economico – finanziario che a partire da tale data le quantità erogate per tali servizi siano direttamente assorbite dal Concedente alle medesime condizioni economiche a questo applicate per la fornitura di energia elettrica.

COSTI OPERATIVI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI

Le prestazioni dei servizi non sanitari che il Concessionario è chiamato a garantire comporteranno costi di gestione annui per la società a valori 2007 pari ad € 12.672.228 (IVA esclusa):

22

COSTI PER SERVIZI	VALORI 2007	VALORI AL 01/07/2019
<i>GESTIONE SERVIZI MANUTENTIVI</i>		
Manutenzione opere edili impianti, aree esterne	3.101.165	3.786.632
Energia elettrica, termica, e frigorifera	2.267.000	2.415.864
TOTALE SERVIZI MANUTENTIVI E AFFINI	5.368.165	6.202.495
<i>GESTIONE SERVIZI ALBERGHIERI</i>		
Pulizia	2.005.732	2.324.188
Lavanolo	1.454.031	1.791.873
Sterilizzazione	639.900	727.704
Gestione servizi ristorazione degenti, RSA, Centri diurni	2.828.200	3.414.981
Gestione servizi ristorazione dipendenti	376.200	454.480
TOTALE SERVIZI ALBERGHIERI	7.304.063	8.713.226
TOTALE COMPLESSIVO	12.672.228	14.915.722

Analogamente al corrispettivo per il servizio di manutenzione si è proceduto all'interno del piano economico – finanziario a stornare dal costo sopra esposto per il servizio di manutenzione la quota parte di costo relativa all'eliminazione della prestazione di registrazione degli interventi mediante pocket-pc e lettura di codici a barre. I costi di gestione dei servizi manutentivi sono espressi al netto dei costi per l'approvvigionamento idrico.

I costi per la gestione dei servizi manutentivi e affini e del servizio pulizia, in linea con i rispondenti corrispettivi, sono stati imputati per i primi anni di entrata gestione integrale dei servizi in misura ridotta in considerazione dell'attivazione dell'Edificio H a decorrere dal 01/07/2022.

Fino all'entrata in funzione del nuovo parcheggio multipiano il costo per i servizi manutentivi è stato integrato dei relativi costi di gestione del servizio di manutenzione del parcheggio esistente.

I costi sopra esposti relativi alle utenze sono stati incrementati dei costi previsti per la fornitura di energia elettrica relativa alla sterilizzazione e alle aree cucina/mensa dopo la scadenza del 31 gennaio 2033.

Ai costi dei servizi sopra esposti nella precedente tabella vanno ad aggiungersi i costi per la gestione delle manutenzioni e delle pulizie nelle nuove aree messe a disposizione del Concedente di cui all'Atto Aggiuntivo n. 4 per un costo complessivo pari ad Euro 54.052,93 espresso a valori al 01/07/2019.

23

COSTI PER SERVIZI Dialisi+Farmacia A.A. 4	VALORI 2007	VALORI AL 01/07/2019
Manutenzione opere edili e impianti	8.025	9.798
Pulizie	25.901	30.012
TOTALE	33.926	39.810

Si è proceduto alla rideterminazione del canone annuo a carico del Concessionario per i rinnovi tecnologici in considerazione della nuova tempistica alla base della Concessione con la previsione di un canone annuale pari ad Euro **390.322** oltre IVA. Tale canone è stato imputato all'interno del piano a partire dal 01 luglio 2016 con l'entrata a regime dei servizi e terminerà il 31 gennaio 2033 con la prevista scadenza della gestione dei servizi no-core (ad eccezione delle utenze) di cui sopra.

L'importo del canone nell'ultimo (2033) anno di previsione è stato imputato sulla base della rispondente frazione annua di riferimento.

Con riferimento alla gestione dei servizi commerciali il piano economico – finanziario evidenzia si riportano i costi previsti per le gestioni commerciali:

Costi gestioni commerciali	
Gestione parcheggio visitatori	60.000
Costi gestione superfici commerciali corpo E	33.201
Costi gestione superfici commerciali nuovo edificio – I	16.625
Costi Utenze(Aree commerciali Edificio E – I e Altre utenze)	369.520
TOTALE COSTI GESTIONE COMMERCIALE	479.346

I valori sopra riportati sono espressi al netto dell'IVA e a valori 2007.

SPESE SOCIETÀ DI PROGETTO

Le spese generali della SPV sono state stimate a regime in euro 250.000 oltre IVA. Tale voce di costo, così come riportata nel piano economico – finanziario, include al suo interno anche i costi per i servizi bancari (Agency fees) previsti in misura annua pari ad Euro 30.000 nei primi quattro anni di tiraggio dei prestiti ed Euro 25.000 nei restanti anni di rimborso. Entrambi gli importi sono espressi a valori 2007.

24

5. Ipotesi generali di piano

I piani economico – finanziari allegati, composti dai conti economici, stati patrimoniali e rendiconti finanziari previsionali illustrano la dinamica della gestione per tutta la durata della Concessione. Di seguito, sono riportate le principali assunzioni adottate per la redazione dei bilanci previsionali.

Il piano economico – finanziario è stato redatto su base annua.

CREDITI COMMERCIALI

I crediti verso l'azienda sanitaria relativi al canone di disponibilità e ai corrispettivi servizi sono stati calcolati in conformità a quanto previsto nel Contratto di Concessione. Sono state, pertanto, previste una dilazione media di incasso pari a 60 giorni sul canone di disponibilità e pari a 90 giorni sul corrispettivo servizi. Per tutti gli altri ricavi è stata considerata una dilazione media di incasso di 60 giorni.

Relativamente al contributo pubblico erogato per stati di avanzamento è stata considerata una dilazione media di incasso di 60 giorni in linea con le previsioni dello schema di Atto Aggiuntivo n.1, n. 2 e n. 3.

Tra i crediti commerciali durante la fase di realizzazione degli interventi è stato, inoltre, considerato il credito relativo ai contributi pubblici maturati in relazione all'esecuzione degli interventi ma erogabili soltanto al collaudo finale. Analogamente nell'esercizio 2019 sono stati rilevati i crediti maturati nei confronti del Concedente relativi al pagamento dei nuovi lavori e della quota di incremento del canone di disponibilità così come definiti nell'Atto Aggiuntivo n. 4 e saldati nell'anno successivo alla sottoscrizione dello stesso.

MAGAZZINO

Non è stata considerata alcuna voce a titolo di magazzino in quanto la gestione concreta delle scorte è demandata dalla società di progetto ai singoli gestori.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Sono pari al valore della tesoreria disponibile derivante dalla definizione dei flussi di cassa e comprensive della DSRA (Debt Service Reserve Account)

FORNITORI

I debiti commerciali sono stati calcolati prevedendo una dilazione media di 90 giorni sul pagamento dei fornitori per la gestione dei servizi no-core. Gli altri fornitori correnti sono stati calcolati sulla base di una dilazione media di 60 giorni.

In relazione ai fornitori di immobilizzazioni è stato ipotizzato un pagamento a Stati di Avanzamento Lavori (SAL), considerando la liquidazione dei SAL ogni mese ed il pagamento degli stessi a 60 giorni con saldo entro il periodo di disponibilità delle linee di finanziamento.

25

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI, IMMATERIALI ED AMMORTAMENTI

Le immobilizzazioni sono espresse al valore netto contabile, cioè deducendo il valore del fondo ammortamento dal costo storico sostenuto.

Il valore degli ammortamenti delle immobilizzazioni risulta dall'applicazione del cosiddetto ammortamento finanziario previsto dall'articolo 104 del TUIR.

Considerata la devoluzione gratuita delle opere al termine dei lavori ciò appare non solo consentito dalla normativa tributaria, ma anche doveroso in relazione ai correnti principi contabili.

Si è proceduto durante il periodo di costruzione, alla capitalizzazione degli interessi passivi maturati e degli altri oneri finanziari legati all'accensione dei finanziamenti richiesti.

CONTRIBUTI PUBBLICI

Ai fini della rappresentazione contabile del contributo pubblico è stato utilizzato il metodo "reddituale", in linea con i principi contabili nazionali ed internazionali (Principio contabile n. 16 dei dottori commercialisti e IAS 20), secondo cui i contributi sono assimilati a ricavi differiti e devono essere rinvii per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di risconti passivi per tutta la vita economica utile del bene cui si riferiscono.

Il valore del contributo pubblico è stato così iscritto da un lato tra le passività dello stato patrimoniale e dall'altro nel conto economico, tra i ricavi, per la quota di competenza relativa a ciascuno esercizio.

TRATTAMENTO DELL'INFLAZIONE

Sui costi d'investimento l'inflazione è stata considerata all'interno dei relativi valori. I relativi costi d'investimento non sono stati pertanto ulteriormente inflazionati.

I canoni servizi, il canone di disponibilità, i ricavi commerciali ed i costi operativi relativi alla gestione dei servizi e tutti gli altri costi della società di progetto sono espressi a valori giugno 2007.

Il piano economico – finanziario è stato redatto prevedendo annualmente a decorrere dal primo luglio 2019 un tasso di inflazione atteso stimato nel 2,00% annuo composto.

Per il periodo antecedente al primo luglio 2019 i valori base del piano sono stati adeguati sulla base delle variazioni ISTAT FOI (senza tabacchi) rilevate tra il 30 giugno 2007 e il 30 giugno 2019.

Relativamente al canone di disponibilità la rivalutazione al tasso di inflazione annuo composto del 2,00% è stata prevista a decorrere dal 1 luglio 2018.

Nelle proiezioni economico – finanziarie la rivalutazione inflazionistica è stata calcolata ipotizzando l'adeguamento dei valori al 30 giugno di ogni anno.

26

FISCALITÀ

Le imposte sul reddito d'esercizio (IRES e IRAP) sono state calcolate sulla base della normativa attualmente vigente.

Con riferimento all'IRAP si è tenuto conto a partire dal 2011 della più elevata aliquota del 4,20% in luogo del precedente 3,90% in considerazione delle disposizioni contenute nel D.L. 06/07/2011 n. 168, convertito con L. 15/07/2011 n.111, che ha introdotto tale maggiore aliquota per i soggetti che esercitano attività di imprese concessionarie.

Per ciò che concerne l'IRES, si è proceduto ad adeguare l'aliquota di imposta dal 27,50% al 24,00% a decorrere dall'esercizio 2017 in considerazione della modifica apportata dalla Legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di Stabilità 2016) che, al comma 6, ha disposto la riduzione dell'aliquota.

Con riferimento alle modalità di applicazione dell'IVA, all'interno del piano economico – finanziario, come già previsto, in tema di normativa fiscale sopravvenuta, nell'articolo n. 6 dell'Atto Aggiuntivo n. 3 e come richiamato nell'articolo 9 del nuovo Atto Aggiuntivo n.4, sono stati considerati gli effetti legati al meccanismo dello *split payment* per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni e dell'estensione del meccanismo del *reverse charge* ad ulteriori tipologie di prestazioni di servizi e cessioni di beni (servizi di manutenzione, pulizia e rinnovi tecnologici), introdotti dalla Legge di Stabilità 2015 (Legge 190/2014).

L'IVA è stata calcolata sulla base delle aliquote applicate al momento di redazione e di successivo aggiornamento del piano; in particolare, l'incremento dell'aliquota IVA ordinaria dal 21% al 22% è stato imputato nel piano a decorrere dal 2014.

Non si è tenuto conto, infatti, nell'aggiornamento del piano economico – finanziario dell'incremento delle aliquote IVA, dati i molteplici interventi normativi di sospensione dello stesso, previsto dalla lettera a) del comma 718 dell'art. 1 della Legge 190/2014 (Finanziaria 2015), così come successivamente modificato dal D.L. 148/2017 (Decreto Collegato alla Finanziaria 2018), dalla Legge 30 dicembre 2018 n. 145 (Legge di Stabilità 2019) e da ultimo dalla Legge 27 dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020), che lo ha nuovamente rimodulato e differito all'esercizio 2021.

Ciò considerato, si precisa che in caso di effettivo incremento delle aliquote IVA e/o di sospensione dello speciale regime dello *split payment* si procederà al recepimento all'interno del piano economico – finanziario delle nuove modalità di determinazione dell'imposta nell'ambito della prima procedura di revisione della concessione che sarà avviata successivamente al verificarsi delle predette modifiche tributarie.

Sempre in tema di IVA, si dà atto che, a seguito dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 100/E del 3/11/2016, è stata adeguata l'aliquota IVA a cui assoggettare il canone di disponibilità che è stata, pertanto, portata alla medesima misura prevista per la costruzione delle opere (10,00%).

Per ciò che concerne il credito IVA formatosi durante gli anni della costruzione, ne è stato previsto gradualmente il recupero a partire dal terzo anno successivo al momento di maturazione dei requisiti per la richiesta di rimborso. Il credito IVA annuale formatosi per effetto dell'attività di gestione dei servizi è stato considerato recuperabile, attraverso rimborsi infrannuali, in misura del 50,00% nell'anno di maturazione e della restante parte nel periodo successivo.

È stato, inoltre, previsto il pagamento dell'imposta sostitutiva in misura pari allo 0,25% sui finanziamenti bancari.

27

Costi struttura finanziaria	
Arranging + Underwriting fees	1,20%
Due diligence e consulenze	€ 400.000
Imposta sostitutiva sul finanziamento	0,25%
Commitment fee – Finanziamento M/L	0,30%
Commitment fee – Finanziamento IVA	0,30%
Agency fee (annue) – periodo gestione	25.000
Agency fee (annue) – periodo costruzione	30.000
DSRA iniziale	€ 738.565

30

7. Principali risultati di piano

Dal piano economico-finanziario complessivo elaborato sulle previsioni di Concessione della durata complessiva della Concessione emergono i seguenti risultati:

PRINCIPALI RISULTATI DI PIANO	
TIR PROGETTO (calcolato SU FCFO)	7,35%
Ke	7,70%
Kd	7,15%
Tasso di attualizzazione (WACC)	5,687%
VAN PROGETTO (calcolato su FCFO)	€ 3.190.881
TIR Azionista (calcolato su FCFE)	9,04%
VAN Azionista (calcolato su FCFE)	€ 741.980
A.D.S.C.R. – Average	1,31

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A.D.S.C.R. – Average	n/a	1,15	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25							
	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
A.D.S.C.R. – Average	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	2,34	n/a	n/a	n/a

31

ALL. 2 dello Strada dell'Atto Aggiuntivo n. 4 (ALLEGATO B)

CONTO ECONOMICO

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ricavi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	1-gen-09	1-gen-10	1-gen-11	1-gen-12	1-gen-13	1-gen-14	1-gen-15	1-gen-16	1-gen-17	1-gen-18	1-gen-19	1-gen-20	1-gen-21	1-gen-22	1-gen-23	1-gen-24
	31-dic-09	31-dic-10	31-dic-11	31-dic-12	31-dic-13	31-dic-14	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-17	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Ricavi	7.037.209	10.274.674	10.209.510	10.152.924	10.260.404	11.267.525	15.374.047	15.607.949	15.999.498	16.212.227	16.634.249	17.150.385	17.445.510	19.005.578	20.622.070	21.034.512
Canone di disponibilità	0	0	0	0	0	102.442	1.031.397	1.411.816	1.707.027	1.726.663	1.900.055	2.249.894	2.294.882	2.340.790	2.387.605	2.435.359
Canoni gestione servizi manutentivi	2.382.330	2.697.925	2.772.417	2.821.750	2.878.256	3.599.290	5.342.504	5.186.822	5.264.693	5.388.448	5.435.003	5.410.570	5.520.548	6.531.037	7.579.738	7.731.333
Canoni gestione servizi alberghieri	4.654.879	7.576.749	7.437.094	7.331.175	7.382.106	7.533.537	6.183.818	6.064.529	6.099.305	6.147.905	6.264.991	6.463.637	6.638.321	9.122.146	9.621.870	9.814.307
Ricavi gestioni commerciali	0	0	0	0	0	32.256	816.328	924.782	928.471	939.151	954.200	973.294	992.750	1.012.605	1.032.657	1.053.514
Contributo per produzione energia rinnovabile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso interventi di ripristino danni incendio AAA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53.000	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazioni delle rimanenze prodotti finiti e semilavorati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri ricavi e proventi (Quota annua di competenza contributi pubb	0	0	0	0	0	26.847	300.455	564.787	703.905	703.905	723.757	745.199	743.285	743.285	743.285	745.199
Valore della produzione	7.037.209	10.274.674	10.209.510	10.152.924	10.260.404	11.294.372	15.764.501	16.172.736	16.703.404	16.916.133	17.368.006	17.685.585	18.189.795	19.749.863	21.365.355	21.779.711
Acquisto materie prime, sussidiarie, di consumo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazioni delle rimanenze mat. Prime, sussid., consumo e mer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lavorazioni esterne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi gestione servizi manutentivi	2.269.774	2.569.452	2.640.397	2.687.361	2.741.235	3.413.647	5.037.756	4.894.897	4.967.931	5.091.891	5.127.094	5.107.056	5.210.879	6.164.672	7.154.532	7.297.622
Costi gestione servizi alberghieri	4.508.122	7.374.200	7.233.185	7.132.264	7.183.797	7.332.582	7.978.407	7.895.436	7.899.513	7.946.566	8.061.753	8.256.132	8.426.408	8.891.183	9.371.179	9.558.602
Totale costi operativi	(6.777.896)	(9.943.652)	(9.873.582)	(9.819.644)	(9.925.031)	(10.746.228)	(13.016.163)	(12.780.333)	(12.857.444)	(13.038.446)	(13.188.845)	(13.363.188)	(13.637.287)	(15.056.855)	(16.525.710)	(16.856.225)
Margine di contribuzione	259.313	331.022	335.928	333.280	335.373	548.143	2.748.339	3.392.403	3.835.960	3.877.687	4.169.160	4.522.357	4.552.508	4.694.008	4.839.645	4.923.487
Costo del personale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accantonamento TFR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi gestione commerciali	0	0	0	0	0	25.357	484.689	543.337	560.504	561.779	560.621	571.833	583.270	594.935	606.834	618.971
Canone annuo per rinnovi tecnologie	0	0	0	0	0	0	0	223.032	444.193	449.303	456.502	465.632	474.945	484.444	494.133	504.016
Spese società di progetto e altri costi	233.915	262.573	268.361	309.014	315.341	317.698	318.015	364.711	312.965	316.555	321.627	328.000	334.621	341.313	348.140	355.103
Totale costi generali	(233.915)	(262.573)	(268.361)	(309.014)	(315.341)	(317.698)	(318.015)	(1.131.081)	(1.317.653)	(1.317.637)	(1.338.750)	(1.365.525)	(1.392.636)	(1.420.693)	(1.449.107)	(1.478.069)
Margine operativo lordo	25.398	68.449	67.567	24.266	20.031	205.068	1.945.634	2.261.322	2.518.308	2.560.050	2.830.410	3.166.871	3.159.672	3.273.315	3.300.538	3.445.368
Ammortamenti immobilizzazioni materiali e immateriali	0	0	0	0	0	80.146	814.382	1.306.645	1.714.680	1.714.680	1.733.238	1.756.292	1.751.493	1.751.493	1.751.493	1.756.292
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale ammortamenti	0	0	0	0	0	(80.146)	(814.382)	(1.306.645)	(1.714.680)	(1.714.680)	(1.733.238)	(1.756.292)	(1.751.493)	(1.751.493)	(1.751.493)	(1.756.292)
Reddito operativo	25.398	68.449	67.567	24.266	20.031	124.942	1.131.252	954.677	803.627	845.369	1.097.171	1.410.579	1.408.179	1.521.822	1.639.045	1.689.105
Oneri/proventi finanziari	284	655	858	487	0	(57.120)	(836.223)	(1.526.407)	(1.474.782)	(1.382.844)	(1.318.893)	(1.271.378)	(1.199.332)	(1.140.222)	(1.072.099)	(993.528)
Altri oneri/proventi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato ante-imposte	25.682	69.104	68.425	24.753	20.031	67.822	295.029	(571.731)	(671.155)	(537.474)	(221.721)	139.201	208.846	381.600	566.946	695.578
Imposte sul reddito	8.053	21.673	21.655	7.826	6.350	23.899	128.646	40.096	33.752	35.506	46.091	65.926	69.169	82.233	95.053	104.330
Risultato netto	17.629	47.431	46.771	16.927	13.681	43.924	166.384	(611.827)	(704.907)	(572.980)	(267.802)	73.275	139.678	299.367	470.893	591.248

ALL. 2 dello Strada dell'Atto Aggiuntivo n. 4 (ALLEGATO B)

CONTO ECONOMICO

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Ricavi	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
	1-gen-25	1-gen-26	1-gen-27	1-gen-28	1-gen-29	1-gen-30	1-gen-31	1-gen-32	1-gen-33	1-gen-34	1-gen-35	1-gen-36	1-gen-37	1-gen-38	1-gen-39	1-gen-40
	31-dic-25	31-dic-26	31-dic-27	31-dic-28	31-dic-29	31-dic-30	31-dic-31	31-dic-32	31-dic-33	31-dic-34	31-dic-35	31-dic-36	31-dic-37	31-dic-38	31-dic-39	31-dic-40
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro								
Ricavi	21.455.202	21.894.306	22.321.992	22.768.432	23.223.801	23.698.277	24.162.042	24.645.283	9.586.254	6.305.667	6.471.780	6.641.216	6.810.530	0	0	0
Canone di disponibilità	2.484.055	2.533.746	2.584.421	2.636.109	2.688.832	2.742.608	2.797.460	2.853.410	2.910.478	2.968.687	3.028.051	3.088.622	3.150.395	0	0	0
Canoni gestione servizi manutentivi	7.895.980	8.043.679	8.204.552	8.369.643	8.536.016	8.703.737	8.880.871	9.059.489	4.478.901	4.117.775	4.200.130	4.284.133	3.277.362	0	0	0
Canoni gestione servizi alberghieri	10.010.593	10.210.805	10.415.021	10.623.322	10.835.788	11.052.504	11.273.554	11.499.025	996.162	0	0	0	0	0	0	0
Ricavi gestioni commerciali	1.074.584	1.096.076	1.117.997	1.140.357	1.163.165	1.186.428	1.210.156	1.234.359	1.200.713	1.219.205	1.243.589	1.268.461	970.372	0	0	0
Contributo per produzione energia rinnovabile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso interventi di ripristino danni incendio AAA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazioni delle rimanenze prodotti finiti e semilavorati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri ricavi e proventi (Quota annua di competenza contributi pubb	743.285	743.285	743.285	745.199	743.285	743.285	743.285	745.199	743.285	743.285	743.285	745.199	566.028	0	0	0
Valore della produzione	22.198.487	22.627.591	23.055.277	23.513.631	23.967.086	24.431.562	24.905.327	25.380.482	10.329.539	9.048.952	9.215.005	9.396.415	7.169.558	0	0	0

Foglio1

OSPEDALE SAN GIUSEPPE EMPOLI - ELENCO ELABORATI

Codifica	revisione	descrizione
RTG001	C	RELAZIONE TECNICA GENERALE
ARC001	C	LAYOUT ARCHITETTONICO

NUOVO REPARTO DIALISI - IMPIANTI ELETTRICI

Codifica	revisione	descrizione
IEE001	C	SCHEMA A BLOCCHI IMPIANTI ELETTRICI
IEE002	C	PLANIMETRIA DISTRIBUZIONE
IEE003	C	PLANIMETRIA IMPIANTI ELETTRICI
IEE004	C	PLANIMETRIA IMPIANTI SPECIALI
IEE005	C	IMPIANTO DI TERRA
IEE006	C	IMPIANTO DI TERRA - DETTAGLIO SUBNODI
IEE007	C	QUADRO REPARTO DIALISI - QDIA
IEE008	C	QUADRO SALA DIALISI 1 – QSD1
IEE009	C	QUADRO SALA DIALISI 2 – QSD2
IEE010	C	QUADRO IMPIANTO IT MEDICALE - QITM
IEE011	C	QUADRO MAGAZZINO – QMAG
IEE012	C	QUADRO TIPICO SPOGLIATOI – QSPO
IEE013	C	QUADRO TIPICO DEPOSITO – QTDP
IEE014	C	QUADRO DEPOSITO SPORCO – QTDSP
IEE015	C	QUADRO TISANERIA – QTIS
IEE016	C	QUADRO MEDICHERIA – QTMD
IEE017	C	IMPIANTO ILLUMINAZIONE PIANO FONDAZIONE - EDIFICIO A - ZONA A3
IEE018	C	IMPIANTO ILLUMINAZIONE PIANO FONDAZIONE - EDIFICIO B - ZONA B3
IEE019	C	QUADRO ILLUMINAZIONE INTERRATO – QINT

RTE001	C	RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
--------	---	-------------------------------

NUOVO REPARTO DIALISI - IMPIANTI MECCANICI

Codifica	revisione	descrizione
IME001	C	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE E RINNOVO ARIA AMBIENTE - LAYOUT APPARECCHIATURE E CANALIZZAZIONI
IME002	C	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE E RINNOVO ARIA AMBIENTE - LAYOUT APPARECCHIATURE E TUBAZIONI - SCHEMA TRATTAMENTI ARIA E REGOLAZIONI AUTOMATICHE - ELENCO PUNTI
IDS001	C	IMPIANTO IDRICO SANITARIO - SCARICHI
IDS002	C	IMPIANTO IDRICO SANITARIO - ADDUZIONI
RTM001	C	RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

ALL. D)

Azienda UsI Toscana centro
Analisi modifiche del Piano
Economico-finanziario (Atto aggiuntivo
n. 4)

Milano, 22 giugno 2020

Prof. Fabio Michele Amatucci

Indice

1	Premessa. L'attività di supporto all'Azienda Usl Toscana centro	Pag.	3
2	Analisi del Piano economico-finanziario dopo il terzo Atto Aggiuntivo		4
2.1	Piano economico-finanziario aggiudicato in sede di gara		4
2.2	Il Piano finanziario derivante dalla prima Revisione (Atto Aggiuntivo n. 1, maggio 2012)		5
2.3	Il Piano finanziario derivante dalla seconda Revisione (Atto Aggiuntivo n. 2, dicembre 2013)		6
2.4	Ipotesi di Piano finanziario propedeutico all'Atto Aggiuntivo n. 3 (Febbraio 2015)		8
3	Analisi del Piano economico-finanziario con il quarto Atto Aggiuntivo		13
3.1	Valutazione del Piano economico-finanziario dopo il quarto Atto Aggiuntivo		18
4	Conclusioni		21

1. Premessa. L'attività di supporto all'Azienda Usl Toscana centro

L'Azienda Usl Toscana centro si avvale dell'analisi da parte di un professionista rispetto alle problematiche relative alla fase esecutiva del project financing, con particolare riferimento alle materie economiche, contabili, finanziarie e commerciali.

Il professionista provvederà, inoltre, ad effettuare un monitoraggio annuale dell'operazione di concessione.

In particolare, l'attività comprende:

- supporto al Responsabile Unico della Concessione, nella verifica della regolare tenuta della contabilità e della rendicontazione dell'attività svolta da parte del soggetto concessionario;
- verifica e redazione di parere in occasione della rinegoziazione del piano economico finanziario;
- verifica dell'allocazione dei rischi mediante predisposizione di apposita matrice secondo le indicazioni delle Linee Guida n. 9 ANAC;
- verifica dell'andamento economico finanziario della concessione rispetto al PEF approvato.

Nello svolgimento dell'attività di cui al presente articolo, il professionista potrà richiedere al Concessionario ed al Concedente la documentazione ritenuta necessaria.

Il presente documento nasce dall'esigenza di effettuare un raccordo tra il Piano economico-finanziario presentato dal concessionario, aggiornato alla luce dell'Atto Aggiuntivo numero 4, e gli strumenti di monitoraggio e valutazione posti in essere dall'Azienda Usl Toscana centro, insieme al professionista incaricato.

2. Analisi del Piano economico-finanziario dopo il terzo Atto Aggiuntivo

Dopo l'approvazione del Terzo Atto Aggiuntivo e del suo impatto sul Piano Economico-finanziario, si è resa necessaria una verifica più profonda del Piano economico-finanziario, delle sue modifiche nel corso del tempo, delle valutazioni ad esso sottostanti.

Per completezza, è utile ricordare le diverse fasi del Piano economico-finanziario, a partire dal Piano approvato in sede di gara

2.1 Piano economico-finanziario aggiudicato in sede di gara

I dati principali del progetto aggiudicato sono i seguenti (tabella 1):

Tabella 1. Dati di sintesi del progetto aggiudicato in gara

Valore complessivo dell'investimento	€ 29.477.966 + IVA
Costi strutturazione finanziaria	€ 775.260
Altri oneri capitalizzati (interessi passivi, importa sostitutiva sul finanziamento, ecc.)	€ 2.638.274
Spese preparazione proposta	€ 500.000
Rimborso costi Azienda	€ 40.000
Totale investimento	€ 33.431.500
Prezzo (contributo) versato dall'ASL	€ 0
Durata della concessione	24 anni
Canone di disponibilità (indicizzato ad un valore del 2% annuo, a partire dal termine dei lavori – primo anno pari al 50% del valore)	€ 2.400.000 + IVA
Canone servizi manutentivi e affini	€ 6.079.313
Canone servizi alberghieri	€ 7.990.518

Alla luce dei parametri precedenti, i valori di riferimento del livello di remunerazione per il soggetto concessionario sono i seguenti (tabella 2):

Tabella 2. Dati di remunerazione del progetto aggiudicato in gara

TIR progetto	7,34%
VAN Progetto	€ 6.978.529
TIR Azionista	11,30%
VAN Azionista	€ 2.830.412

Con riferimento alle ipotesi finanziarie i tassi utilizzati sono (tabella 3):

Tabella 3. Ipotesi finanziarie di riferimento in gara

Kd	6,54%
Beta	0,80
Market Risk Premium	4,00%
Ke	7,70%
WACC	5,05%

2.2. Il Piano economico-finanziario derivante dalla prima Revisione (Atto Aggiuntivo n. 1, maggio 2012)

Alla luce delle modifiche concordate ed avvenute attraverso l'Atto Aggiuntivo n. 1, del maggio 2012, il concessionario ha presentato un nuovo piano economico-finanziario.

Le condizioni di fondo del Piano sono le seguenti (tabella 4):

Tabella 4. Nuovo Piano economico-finanziario, Atto Aggiuntivo n. 1

Valore dell'investimento	€ 28.305.710,73
Spese tecniche	€ 2.251.559,10
Totale (parte lavori)	€ 30.557.269,83

Costi strutturazione finanziaria (inclusa nuova asseverazione)	€ 668.340
Altri oneri capitalizzati (interessi passivi, imposta sostitutiva sul finanziamento, ecc.)	€ 1.486.536
Spese per la preparazione della proposta	€ 500.000
Rimborso costi sostenuti dall'Azienda	€ 40.000
Totale investimento	€ 33.252.145
Prezzo (contributo) versato dall'ASL per nuovi lavori e spese tecniche	€ 1.079.303,24
Prezzo (contributo) versato dall'ASL	€ 10.000.000
Durata della concessione	24 anni
Durata della gestione	21 anni e 6 mesi
Canone di disponibilità (indicizzato secondo il tasso di inflazione previsto nel Piano). Valori 2007	€ 1.400.000 + IVA
Canone di disponibilità (a regime, dal 2015)	€ 1.559.971 + IVA

Alla luce dei parametri precedenti, i valori di riferimento del livello di remunerazione per il soggetto concessionario sono i seguenti (tabella 5):

Tabella 5. Dati di remunerazione del progetto, dopo Atto Aggiuntivo n. 1

TIR progetto	7,34%
VAN Progetto	€ 2.820.804
TIR Azionista	6,57%
VAN Azionista	€ 700.724

Rispetto al piano definitivo e agli equilibri finanziari previsti, mentre il TIR di progetto rimane sostanzialmente invariato (pari al 7,34%), nella nuova versione si registra una **decisa riduzione del VAN di progetto** (da € 6.978.529 a € 2.820.804).

Questa riduzione, a beneficio per l'ex ASL 11 di Empoli, è legata non solo alle modifiche del canone di disponibilità, ma anche a modifiche sostanziali nelle condizioni e nelle tariffe di gestione degli altri

servizi (no-core) ed è frutto di un corretto percorso di negoziazione condotto dall'ex ASL 11 di Empoli.

2.3. Il Piano economico-finanziario derivante dalla seconda Revisione (Atto Aggiuntivo n. 2, dicembre 2013)

A partire dal mese di maggio 2013, sono intervenute alcune modifiche che presentano un impatto sul Piano economico-finanziario di equilibrio. Le principali modifiche riguardano:

1. Riconoscimento a favore del concessionario di un finanziamento POR-CREO della Regione Toscana a fondo perduto per euro 1.139.918,18 a fronte della realizzazione del nuovo impianto di cogenerazione;
2. Richiesta, da parte dell'ex AUSL 11 di Empoli, di lavori complementari (varianti), interamente coperti dall'AUSL stessa, per € 486.138,58 + IVA (comprensivi di spese tecniche) e € 165.142,79 + IVA;
3. Annullamento del sistema di incentivazione per la produzione di energia elettrica da impianto solare fotovoltaico (Conto Energia), sulla base del decreto Ministeriale del 5 luglio 2012 e successiva Delibera dell'Autorità per l'energia elettrica e gas del 6 Giugno 2013;
4. Aggiornamento cronoprogramma lavori e attivazione dei nuovi servizi.

Sulla base di tali modifiche, il soggetto concessionario, in data 27 settembre 2013, ha presentato un nuovo Piano economico-finanziario (tabella 6). In esso, sulla base delle modifiche riportate, gli elementi di sintesi fanno riferimento ai valori sotto riportati (nella prima colonna, i valori ante revisione attuale, derivanti dalla revisione 2012, Atto aggiuntivo n. 1)

Tabella 6. Dati di sintesi remunerazione progetto, dopo Atto Aggiuntivo n. 2

Dato	Valore revisione	Valore attuale
	2012 AA1	
TIR PROGETTO (Calcolato su FCFO)	7,34%	7,35%
Kd	7,15%	7,15%
Ke	7,70%	7,70%
Tasso di attualizzazione	5,69%	5,69%
VAN PROGETTO (calcolato su FCFO)	2.820.804	€ 2.758.262
TIR AZIONISTA	6,57%	6,53%
VAN AZIONISTA	700.724	€ 650.128

In esso, si registra un leggero incremento del TIR di progetto, mentre il VAN di progetto si riduce da € 2.820.804 a € 2.758.262.

Tuttavia, al di là dei valori di sintesi, è importante valutare l'impatto delle singole operazioni sul canone di disponibilità. Confrontando l'ultima versione del canone di disponibilità (versione 2012), con l'attuale valore, emerge come, a regime il canone sia inferiore a quello precedente dell'importo di circa € 20.000,00 (tabella 7).

Tabella 7. Confronto canone di disponibilità

Canone di disponibilità (indicizzato secondo il tasso di inflazione previsto nel Piano). Valori 2007	€ 1.380.000 + IVA
Canone di disponibilità reale (a regime, dal 2015)	€ 1.655.869 + IVA

2.4. Il Piano economico-finanziario derivante dalla terza Revisione (Atto Aggiuntivo n. 3, febbraio 2015)

L'ex ASL 11 di Empoli, a partire dal mese di giugno 2014, ha preparato, insieme alla Società Empoli Salute, un nuovo Atto Aggiuntivo (Atto Aggiuntivo n. 3), che si è reso necessario a seguito di alcune modifiche, che riguardano in particolare:

A. Richiesta di nuovi lavori

I nuovi lavori riguardano il consolidamento del Corpo H, come meglio precisato nell'Atto Aggiuntivo n. 3 (tabella 8).

Tabella 8. Nuovi lavori Corpo H

Corpo H	
Voce	Importo
Lavori consolidamento	€ 2.773.581,12
Spese tecniche	€ 397.073,73
Totale	€ 3.170.654,85

Alla luce delle integrazioni, il valore complessivo dell'investimento diventa pari a € 34.379.251,00 (tabella 9).

Tabella 9. Valore complessivo dell'investimento

Voce	Importo in euro
Corpo "E"	10.146.750,54
Consolidamento "H"	2.773.581,12
Adeguamento Impianti e facciate "H"	7.811.686,55
Corpo "I"	3.187.768,74
Impianto di Cogenerazione	4.011.722,71
Trasferimenti	912.793,35
Impianto fotovoltaico in copertura e recupero esistente	2.852.143,09

Arredi e attrezzature cucine	0,00
TOTALE LAVORI	31.696.446,13
Spese tecniche	2.682.804,90
TOTALE LAVORI + SPESE TECNICHE	34.379.251,00

In merito alla copertura di tale aggiuntivo costo di investimento da parte dell'ex ASL 11 di Empoli, i lavori saranno contabilizzati e pagati dal Concedente in base a Stati di Avanzamento dei Lavori. Pertanto, **non ci dovrà essere alcun impatto sul Piano Economico Finanziario, né tantomeno sul canone di disponibilità.**

B. Gestione gas medicali

In base a modifiche normative, richiamate nell'Atto Aggiuntivo n. 3 (relative alla Farmacopea, alla luce delle modifiche apportate dal D.L. 24 aprile 2006 n. 219 e DM 29 febbraio 2008), il concessionario non dovrà più fornire il servizio gas medicinali.

Considerato che il servizio forniva un margine al concessionario, pari a € 22.390 (derivanti dal canone del servizio, pari a regime a € 246.291,00, a cui vanno sottratti i relativi costi di produzione, pari a € 223.900), questo margine confluirà nel canone di disponibilità, al fine di lasciare invariato i valori di equilibrio del Piano Economico Finanziario.

C. Approvvigionamento idrico

In relazione all'approvvigionamento idrico, il concessionario e il concedente hanno stabilito che tutte le utenze saranno fatturate al Concessionario, che provvederà a riaddebitare i consumi al concedente, sulla base del puro costo sostenuto. Anche in questo caso, quindi, i margini che, nel piano originario erano a favore del concessionario dovranno confluire nel canone di disponibilità. Il servizio forniva al concessionario un margine pari a € 16.093,00 (derivante dal canone del servizio idrico, pari a € 337.950,00, a cui vanno sottratti i costi di produzione, pari a € 321.857).

D. Aggiornamento tariffe dei servizi

Nel Piano economico-finanziario vengono aggiornate tutte le tariffe dei servizi, data 1 luglio 2014. In particolare, l'aumento medio è di circa l'1% per ciascun servizio.

E. Superfici e attività commerciali

Nella nuova versione del PEF, si nota una sensibile riduzione delle attività commerciali, con conseguente riduzione dei ricavi. In particolare, mentre non varia il corrispettivo legato al parcheggio dei visitatori (€ 211.255,00 annuali), si registra una sensibile riduzione di alcune superfici commerciali e una loro redistribuzione. Il saldo complessivo dell'attività commerciali si riduce di circa 10.667 euro annuali, che andranno recuperati all'interno del canone di disponibilità (tabella 10).

Tabella 10. Superfici commerciali

	Versione 2013	Versione 2015
Superfici commerciali Corpo E	1.140	1.501,22
Superfici commerciali Corpo I - Negozi	206	202,00
Superfici commerciali Corpo I - "Self Service"	700	273,00
Prezzo €/Mq Superfici Commerciali Corpo E	150,00	150,00
Prezzo €/Mq Superfici Commerciali Corpo I - Negozi	200,00	200,00
Prezzo €/Mq Superfici Commerciali Corpo I - "Self Service"	150,00	150,00
Superfici commerciali corpo E	171.000	225.183
Superfici commerciali Corpo - I	146.200	81.350
TOTALE AREE COMMERCIALI	317.200	306.533

F. Tempistica

Lo slittamento dei tempi comporta un allungamento della durata della concessione. Mentre i servizi già erogati termineranno regolarmente il 31.1.2033, la nuova scadenza per gli altri servizi (canone disponibilità, servizi commerciali) è pertanto fissata al 31 luglio 2037.

Alla luce delle modifiche riportate, viene rivisto il canone di disponibilità.

Il nuovo valore di riferimento del canone disponibilità è stimato, pertanto, in euro 1.500.000,00 oltre IVA, espresso a valori 2007 (tabella 11).

Tabella 11. Nuovo calcolo del canone di disponibilità

	Contratto di Concessione	Atto Aggiuntivo n. 1	Atto Aggiuntivo n.2	Atto Aggiuntivo n.3
CANONE DI DISPONIBILITA' (VALORI 2007)	Euro 2.400.000,00 + IVA	Euro 1.400.000,00 + IVA	Euro 1.380.000,00 + IVA	Euro 1.500.000,00 + IVA

E' previsto che il canone di disponibilità sia erogato al Concessionario a partire dalla presa in consegna anticipata delle singole opere realizzate. Il canone di disponibilità nella fase iniziale di costruzione sarà, pertanto, parzializzato in funzione dell'avanzamento dei lavori e del costo di realizzazione previsto per i singoli interventi completati (Edificio H, Edificio I, Edificio E, Impianto di cogenerazione e Impianto fotovoltaico); la corresponsione del canone a regime è ipotizzata a decorrere dal primo gennaio 2016.

Si riepilogano le ipotesi temporali e quantitative previste nel piano per la maturazione del canone di disponibilità a favore del Concessionario (tabella 12).

Tabella 12. Distribuzione del canone di disponibilità

CANONE DI DISPONIBILITA'	% Canone	Fine lavori	Attivazione canone
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	9,31%	Consegnato	01/10/14
FABBRICATO H	34,11%	30/09/15	01/01/16
FABBRICATO I	10,41%	Consegnato	19/12/14
FABBRICATO E	33,07%	Consegnato	01/03/15
IMPIANTO DI COGENERAZIONE	13,10%	Consegnato	01/10/14

Sulla base di tali modifiche, il nuovo Piano economico-finanziario presentato dal concessionario, e approvato dall'ex Azienda Usl 11 di Empoli, prevede i seguenti risultati di redditività (tabella 13).

Tabella 13. Dati di sintesi remunerazione progetto, dopo Atto Aggiuntivo n. 3

Dato	Valore AA2	Valore AA3
TIR PROGETTO (Calcolato su FCFO)	7,35%	7,35%
Kd	7,15%	7,15%
Ke	7,70%	7,70%
Tasso di attualizzazione	5,69%	5,687%
VAN PROGETTO (calcolato su FCFO)	€ 2.758.262	€ 2.880.290
TIR AZIONISTA	6,53%	9,49%
VAN AZIONISTA	€ 650.128	€ 869.452

Come emerge dal prospetto, sono cresciuti in maniera significativa il TIR e il VAN dell'azionista. Il TIR di progetto di atesta sul valore di 7,35%, superiore a quello definito in sede di gara (7,34%).

3. Il Piano economico-finanziario con il quarto Atto Aggiuntivo

L'Azienda Usl Toscana centro, a partire dall'inizio del 2019, ha preparato, insieme alla Società Empoli Salute, un nuovo Atto Aggiuntivo (Atto Aggiuntivo n. 4), che si è reso necessario a seguito di alcune modifiche, che riguardano in particolare:

- Affidamento di lavori supplementari (incluso spese tecniche) per € 672.412,97 + IVA;
- Riduzioni delle superfici commerciali a disposizione del Concessionario a seguito di acquisizione di fondi da parte del Concedente per attività istituzionale;

- Aggiornamento dei tempi di esecuzione dei lavori e di collaudo dell'opera oggetto della concessione nuova scadenza contrattuale prevista al 30/09/2037, 21,5 anni a decorrere dal collaudo delle opere.
- Slittamento dei tempi di consegna al Concessionario della disponibilità dell'Edificio H con conseguente prolungamento della sospensione dell'erogazione dei servizi in tale Edificio;
- Adeguamento del finanziamento a fondo perduto POR – CREO riconosciuto sull'impianto di cogenerazione;
- Implicazioni relative alla sopravvenuta normativa fiscale;

Affidamento di lavori supplementari

Alla luce delle modifiche apportate, si modifica il valore complessivo dell'investimento (tabella 14)

Tabella 14. Valore complessivo dell'investimento, dopo A.A.4

Voce	Importo in euro
Edificio "E"	10.146.750,54
Edificio "H"	10.552.352,56
Edificio "I"	3.187.768,74
Impianto di Cogenerazione	4.011.722,72
Trasferimenti	912.793,35
Impianto fotovoltaico in copertura e recupero esistente	2.852.143,09
Reparto Dialisi (A.A. 4)	468.779,82
Locali Guardaroba (A.A. n. 4)	82.104,14
Interventi minuti	84.904,00
Spese tecniche	2.719.996,10
TOTALE LAVORI + SPESE TECNICHE	35.019.315,08

Il costo complessivo dell'investimento sopra riportato è comprensivo, oltre che dei lavori complementari e dei maggiori lavori di cui ai precedenti atti aggiuntivi, anche dell'importo dei nuovi lavori supplementari affidati al Concessionario per euro 672.412,97, di cui 635.787,97 per lavori ed

euro 36.625,00 per spese tecniche, così come previsti dall'Atto Aggiuntivo n.4. Le modifiche complessivamente apportate alla concessione sono riportate nella tabella 15.

Tabella 15. Valore complessivo dell'investimento nelle varie fasi

	Contratto	Atto Aggiuntivo 1	Atto Aggiuntivo 2	Atto Aggiuntivo 3	Atto Aggiuntivo 4	Totale
Lavori	27.407.265	898.446	617.154	2.740.666	635.787	32.299.318
Spese tecniche	2.070.702	180.857	34.172	397.640	36.625	2.719.996
Totale	29.477.967	1.079.303	651.326	3.138.306	672.412	35.019.314

Tutti i valori sopra riportati sono da considerarsi I.V.A. esclusa e già comprensivi dell'effetto inflattivo. Nel piano economico – finanziario, in aggiunta, si è proceduto ad aggiornare i costi relativi alla progettazione finanziaria dell'iniziativa stimati in misura pari ad € 678.960. Tale importo include anche il costo di euro 20.000,00 sostenuto nel 2012 per il rilascio dell'asseverazione.

Con Deliberazione del Direttore Generale n. 201 del 30/06/2015, l'importo dei lavori stralcio, da definitivo ad esecutivo, inizialmente quantificato e contrattualizzato con il Concessionario nell'atto aggiuntivo n. 4 pari ad euro 2.740.666,00, veniva rideterminato in euro 2.600.913,83.

Si è proceduto, inoltre, durante il periodo di costruzione, alla capitalizzazione degli interessi passivi maturati e degli altri oneri finanziari legati all'accensione dei finanziamenti richiesti sulla base dell'avanzamento dei lavori e dell'attivazione ipotizzata dei singoli interventi. All'interno dei costi di investimento sono stati, inoltre, considerati gli oneri iniziali sostenuti per la predisposizione della proposta per euro 500.000.

In linea con quanto previsto nell'Avviso indicativo, si è prevista la corresponsione del rimborso dei costi sostenuti dall'Azienda per la predisposizione dell'iniziativa in oggetto, in misura pari ad euro 40.000. Infine, i costi generali di progetto sono stati integrati di un importo pari ad euro 30.000 oltre IVA (valori 2013) per spese di consulenza sostenute in relazione all'Atto Aggiuntivo n.2. Conseguentemente, l'impegno finanziario considerato nel piano per l'avvio e la realizzazione del progetto di investimento ammonta complessivamente ad euro 38.383.433,24 come mostrato nella tabella 16.

Tabella 16. Impegno finanziario complessivo

Voce	Importo in euro
Investimento	35.019.3154

Costi di ristrutturazione finanziaria e consulenze	708.960
Altri oneri capitalizzati (interessi passivi, imposta sostitutiva sul finanziamento, ecc.)	2.204.901
Spese per la preparazione della proposta	500.000
Rimborso dei costi sostenuti dall'azienda	40.000
TOTALE	38.473.172

L'articolo 4 dell'Atto Aggiuntivo n. 4 prevede che i lavori supplementari, oggetto del nuovo affidamento, relativi alla realizzazione del "nuovo reparto Dialisi piano terra Edificio "A", all'adeguamento funzionale dei fondi (n.3) della Galleria Commerciale, siti al piano terra Edificio "E", finalizzati alla realizzazione del "nuovo locale Guardaroba ed altri interventi minuti per un totale di euro 672.412,97 saranno in parte a carico del concedente con un finanziamento per la realizzazione di tali nuove opere riconosciuto al concessionario pari ad euro 433.643.00 oltre IVA.

La rimanente parte è a carico del concessionario con recupero dell'investimento sostenuto nell'arco temporale residuo della concessione.

Adeguamento del finanziamento a fondo perduto POR – CREO riconosciuto sull'impianto di cogenerazione. Rispetto al **finanziamento a fondo perduto Por-CreO della Regione Toscana** per la realizzazione dell'impianto di cogenerazione riconosciuto al concessionario, nel Piano economico-finanziario si è tenuto conto del minore incasso, rispetto alla previsione originaria (tabella 17)

Tabella 17. Finanziamento Por-CreO Regione Toscana

Voce	Importo in euro
Importo originario	1.139.918
Importo riconosciuto	1.012.524
Differenza	127.394

Aggiornamento dei tempi di esecuzione dei lavori e di collaudo dell'opera oggetto della concessione nuova scadenza contrattuale prevista al 30/09/2037, 21,5 anni a decorrere dal collaudo delle opere.

In virtù dei nuovi lavori, dei ritardi nella disponibilità dell'Edificio H (disponibile a partire solo dal 1.7.2022), viene previsto un differimento della scadenza dei servizi a reddito al 30 settembre 2037.

Riduzioni delle superfici commerciali a disposizione del Concessionario a seguito di acquisizione di fondi da parte del Concedente per attività istituzionale.

Le aree commerciali a disposizione del Concessionario sono state ridotte in misura pari a 479,23 mq, come meglio di seguito dettagliato (tabella 18).

Tabella 18. Riduzione aree commerciali

Attività commerciale	Mq	Decorrenza
Parrucchiere	109,64	1-1-2019
Centro Fisioterapia-Riabilitazione	66,74	1-1-2019-
Sanitaria Parafarmacia	199,85	1-1-2018
Banco Posta	103,00	1-6-2019
Totale	479,23	

Implicazioni relative alla sopravvenuta normativa fiscale

Le principali implicazioni normative hanno riguardato

- il regime IVA applicabile, a partire dall'anno 2015; è stato considerato il meccanismo dello "split payment" e del "reverse charge" sui costi sostenuti per il servizio di conduzione e manutenzione edile e impiantistica (fatta eccezione per le manutenzioni aree esterne), servizio pulizia e rinnovi tecnologici;
- con la Legge di stabilità del 2016, l'aliquota fiscale IRES è stata adeguata, (a partire dall'anno 2017) all'aliquota del 24,00% rispetto a quella del 27,50% prevista dal Piano economico e finanziario contrattuale.

Come concordato tra le parti, tutte le modifiche intervenute impattano prevalentemente sul canone di disponibilità.

Alla luce delle modifiche, il concessionario elabora una modifica del canone di disponibilità (valori 2007) di circa 405.000 euro (tabella 19).

Tabella 19. Impatto sul canone di disponibilità

	Contratto di concessione	Atto Aggiuntivo 1	Atto Aggiuntivo 2	Atto Aggiuntivo 3	Atto Aggiuntivo 4
Canone disponibilità (valori 2007)	2.400.000	1.400.000	1.380.000	1.500.000	1.905.000

Sulla base di tali modifiche, il nuovo Piano economico-finanziario presentato dal concessionario prevede i seguenti risultati di redditività (tabella 20).

Tabella 20. Dati di sintesi remunerazione progetto, dopo Atto Aggiuntivo n. 4

Dato	Valore AA3	Valore AA4
TIR PROGETTO (Calcolato su FCFO)	7,35%	7,35%
Kd	7,15%	7,15%
Ke	7,70%	7,70%
Tasso di attualizzazione	5,687%	5,687%
VAN PROGETTO (calcolato su FCFO)	€ 2.880.290	3.175.350
VAN AZIONISTA	€ 869.452	896.236

Come emerge dal prospetto, è rimasto invariato il TIR di progetto, mentre è cresciuto il valore del Van di progetto e del Van dell'azionista. Il TIR di progetto di attesta sul valore di 7,35%, superiore a quello definito in sede di gara (7,34%).

3.1. Valutazione del Piano economico-finanziario derivante dall'Atto Aggiuntivo n. 4

Prima di entrare nel merito della valutazione del Piano economico-finanziario derivante dall'Atto Aggiuntivo n. 4, è opportuno effettuare alcune considerazioni.

Innanzitutto, è utile ricostruire un quadro sinottico dei dati di sintesi della redditività delle differenti modifiche apportate al contratto originario (tabella 21).

Tabella 21. Confronto tra la redditività delle diverse modifiche intervenute

Dato	Contratto concessione	Valore revisione 2012 AA1	ValoreAA2	ValoreAA3	ValoreAA4
TIR PROGETTO (Calcolato su FCFO)	7,34%	7,34%	7,35%	7,35%	7,35%
Kd	6,54%	7,15%	7,15%	7,15%	7,15%
Ke	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%
Tasso di attualizzazione	5,05%	5,69%	5,69%	5,687%	5,687%
VAN PROGETTO (calcolato su FCFO)	€ 6.978.529	2.820.804	€ 2.758.262	€ 2.880.290	3.175.350
VAN AZIONISTA		700.724	€ 650.128	€ 869.452	896.236

È opportuno precisare come, nella procedura di ri-equilibrio del piano economico-finanziario, sia stato privilegiato un unico parametro di riferimento, costituito dal TIR di progetto.

Il Tir, infatti, non è influenzato da scelte aziendali o politiche di bilancio (come avviene nel VAN, influenzato dal WACC), e appare come parametro maggiormente oggettivo.

Il riferimento iniziale deve essere costituito dal parametro aggiudicato in gara, ossia TIR di progetto pari a 7,34%.

In secondo luogo, è utile richiamare quali sono gli elementi che giustificano una procedura di ri-equilibrio del Piano economico-finanziario.

Si deve necessariamente fare riferimento sia alla normativa vigente in fase di aggiudicazione della gara, sia alla normativa attuale.

Con riferimento alla normativa applicabile in sede di contratto di concessione originario, il Codice dei contratti, d.lgs. 163/2006, all'articolo 143, comma 8, recitava:

“I presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, da richiamare nelle premesse del contratto, ne costituiscono parte integrante. Le variazioni apportate dalla stazione appaltante a detti presupposti o condizioni di base, nonché le norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o che comunque incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario, previa verifica del CIPE sentito il Nucleo di consulenza per l'attuazione delle linee guida per la regolazione dei servizi di pubblica utilità (NARS), comportano la sua necessaria revisione, da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza delle concessioni. In mancanza della predetta revisione il concessionario può recedere dal contratto. Nel caso in cui le variazioni apportate o le nuove condizioni introdotte risultino più favorevoli delle precedenti per il concessionario, la revisione del piano dovrà essere effettuata a favore del concedente”.

La norma è molto chiara nel definire quali siano le condizioni che possano portare ad una revisione del Piano economico-finanziario. Gli stessi articoli 32 e 33 della Convenzione tra l'ex Azienda USL 11 di Empoli e il concessionario Empoli Salute S.p.A. si allinea perfettamente alla normativa richiamata.

Anche la normativa attuale è perfettamente in linea con la precedente, in termini di allocazione dei rischi tra concedente pubblico e concessionario privato. Il concetto di rischio operativo, alla base di ogni operazione di partnership pubblico-privato, è molto chiaro (art. 3, comma 1, lett. uu), d.lgs. 50/2016 e s.m.i.): “rischio operativo, il rischio legato alla gestione dei lavori o dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito all'operatore economico nei casi di cui all'articolo 180. Si considera che l'operatore economico nei casi di cui all'articolo 180 assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, per tali intendendosi l'insussistenza di eventi non prevedibili non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita all'operatore economico nei casi di cui all'articolo 180 deve comportare una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile”.

Alla luce delle precedenti considerazioni, si ritiene che quasi tutti gli elementi richiamati nelle pagine precedenti diano correttamente origine ad un'azione di riequilibrio del Piano, in quanto derivano da richieste dell'amministrazione dell'Azienda Usl Toscana centro e da modifiche normative o fiscali. L'unico elemento che deve essere scorporato dalle valutazioni in merito al riequilibrio riguarda l'**effetto inflazione**. La modifica dei prezzi è un classico esempio di rischio operativo, o comunque rischio che non ricade nella sfera di controllo pubblico, per cui una sua modifica non può impattare sul rapporto tra amministrazione concedente e soggetto concessionario.

Nel piano finanziario il valore dell'inflazione prevista nel contratto originale (2%) viene di volta in volta adeguato al valore reale dell'inflazione. In questo modo si tende a snaturare il rischio operativo, adeguando i prezzi all'andamento reale.

Questa procedura, seppur seguita anche negli anni precedenti, va adeguata ad una più corretta interpretazione dell'operazione. Non volendo entrare nel merito delle valutazioni precedenti, occorre tuttavia correggere l'impostazione dell'attuale modifica proposta con l'Atto Aggiuntivo 4, riportando il valore, almeno per l'anno 2019, al valore della convenzione originale.

Così facendo, e volendo mantenere inalterato il valore di redditività dell'operatore privato, il canone di disponibilità (a valori 2007) aumenta in maniera significativa, a € 1.886.000 (valori 2007), **pari a 386.000 euro (valori 2007)**.

4. Conclusioni

Alla luce delle precedenti valutazioni, si ritiene plausibile una modifica del canone di disponibilità (valori 2007) pari a 386.000 euro (tabella 19).

Tabella 22. Impatto sul canone di disponibilità

	Contratto di concessione	Atto Aggiuntivo 1	Atto Aggiuntivo 2	Atto Aggiuntivo 3	Atto Aggiuntivo 4
Canone disponibilità (valori 2007)	2.400.000	1.400.000	1.380.000	1.500.000	1.886.000

Sulla base di tali modifiche, il nuovo Piano economico-finanziario prevede i seguenti risultati di redditività (tabella 23).

Tabella 23. Dati di sintesi remunerazione progetto, dopo Atto Aggiuntivo n. 4

Dato	Valore AA3	Valore AA4
TIR PROGETTO (Calcolato su FCFO)	7,35%	7,35%
Kd	7,15%	7,15%
Ke	7,70%	7,70%
Tasso di attualizzazione	5,687%	5,687%
VAN PROGETTO (calcolato su FCFO)	€ 2.880.290	€ 3.190.881
VAN AZIONISTA	€ 869.452	€ 1.074.277

Come emerge dal prospetto, è rimasto invariato il TIR di progetto, mentre è cresciuto il valore del Van di progetto e del Van dell'azionista. Il TIR di progetto di attesta sul valore di 7,35%, di poco superiore a quello definito in sede di gara (7,34%).

Milano, 22 giugno 2020

Prof. Fabio Michele Amatucci

