

# ASP VALLONI MARECCHIA

---

## PIANO DI RIENTRO

---

### 1) Bilancio Consuntivo 2022 – Deliberazione Assemblea dei Soci

L'Assemblea dei Soci dell'Asp Valloni Marecchia con Deliberazione n.1 del 31/08/2023 ha approvato il Bilancio Consuntivo dell'ASP dell'esercizio 2022 che chiude con una perdita di € 329.639.

Il Consiglio di Amministrazione dell'ASP ha proposto (art. 7 della “Relazione sulla gestione al 31/12/2022”) la copertura delle perdite totali risultanti dal triennio 2020 – 2022 pari a € 376.319 con l'assunzione delle stesse da parte degli Enti Soci, tenendo conto delle rispettive quote di partecipazione all'ASP.

La proposta del CdA è conforme alla Deliberazione dell'Assemblea dei Soci n. 2 del 02/03/2021 che ha approvato il Bilancio Pluriennale di previsione 2020 – 2022 prevedendo, al termine del triennio, il raggiungimento del pareggio del pluriennale. In base a tale Deliberazione, se al termine del triennio 2020- 2022 l'ASP non fosse riuscita a conseguire il pareggio complessivo di Bilancio nell'ambito del triennio, la copertura complessiva delle perdite al 31.12.2022 sarebbe stata assunta dagli Enti Soci.

La programmazione 2020 – 2022 prevedeva fra i vari interventi necessari al raggiungimento del pareggio complessivo anche la realizzazione delle plusvalenze straordinarie che si sono effettivamente verificate nel 2021 ma che non sono state sufficienti a garantire la copertura integrale delle perdite.

L'Assemblea dei Soci, a fronte delle perdite conseguite dall'A.S.P. nell'ultimo triennio 2020-2022, ha dato mandato, con la stessa Deliberazione n.1/2023, all'organo amministrativo dell'ASP di definire e proporre all'Assemblea dei soci, prima possibile e comunque entro e non oltre il prossimo 31/10/2023, un “Piano di rientro” che consenta di generare un surplus economico tale da coprire le perdite del triennio 2020 - 2022 e, in subordine, quanto meno, di conseguire il pareggio economico in ciascuno dei prossimi anni (auspicabilmente già dal 2023, in subordine - dato che alla data odierna 8/12 dell'anno 2023 sono già trascorsi - almeno dal 2024).

Il Consiglio di Amministrazione dell'ASP nella seduta del 13/09/2023 ha preso atto di quanto richiesto dall'Assemblea dei Soci iniziando da subito, in collaborazione con il Comune di Rimini (Socio di maggioranza dell'ASP), la stesura di un Piano come sopra evidenziato.

Il CdA dell'ASP intende partire da questo “Piano di rientro” per iniziare, in collaborazione con il Comune di Rimini e il Distretto, un percorso di sviluppo Aziendale attraverso l'avvio di servizi innovativi al fine di ampliare la propria attività con l'obiettivo, nel medio e lungo periodo, di perseguire l'equilibrio economico e la sostenibilità dell'Azienda.

## 2) Gestione del patrimonio ai fini dell'equilibrio economico - finanziario aziendale

Già dalla sua costituzione, avvenuta in data 01/04/2016, l'ASP Valloni Marecchia ha ritenuto di fondamentale importanza la valorizzazione dei propri beni patrimoniali.

L'ASP ha provveduto pertanto ad elaborare, ai sensi dell'art.5 della Legge Regionale 12/2013, il "Piano di gestione, conservazione, valorizzazione ed utilizzo del patrimonio" che viene aggiornato ogni anno e inserito nei "Piani Programmatici triennali" approvati annualmente dall'Assemblea dei Soci.

Con tale documento l'ASP individua, come richiesto dall'art.5 della L.R. 12/2016 sopra citata, le modalità di utilizzazione del proprio patrimonio, in base a principi di conservazione, valorizzazione, uso sociale, trasparenza e redditività strumentale all'esercizio delle finalità perseguite.

L'ASP Valloni Marecchia ha pertanto proceduto ad individuare:

- a. i beni utilizzati per la realizzazione dei fini statutari ed assistenziali, che comprenda le sedi amministrative ed operative, le strutture per l'utenza e per la realizzazione di progetti;
- b. i beni che, in considerazione delle loro caratteristiche di pregio, di tipo commerciale o in quanto suscettibili di utilizzazione imprenditoriale o agricola, vengono destinati a reddito in modo da garantire sostegno economico-finanziario alla gestione dei servizi o al sostegno economico di altre iniziative sociali;
- c. i beni immobili che, tenendo conto delle problematiche dell'ambito territoriale di riferimento, sono destinati a bisogni abitativi, ad attività sociali coerenti con i settori di attività svolti dalle ASP. Ad attività svolte da soggetti senza fini di lucro prevedendone e distinguendone le tipologie e i relativi canoni di utilizzo;
- d. i beni di tipo agricolo che possano essere destinati a favorire il ricambio generazionale nel settore e ad agevolare l'imprenditorialità giovanile, o che vengano messi a disposizione di soggetti senza scopo di lucro che svolgano finalità di recupero sociale ed assistenza di soggetti deboli;
- e. il patrimonio storico-artistico e le relative modalità di utilizzazione e conservazione.

Nell'ambito del "Piano di gestione, conservazione, valorizzazione ed utilizzo del patrimonio" l'ASP programma gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del proprio patrimonio e stabilisce altresì gli immobili da destinare alla vendita. Si tratta di fabbricati e terreni non utilizzati/utilizzabili. I fabbricati in questione non producono redditività in quanto inagibili ma, al contrario, generano costi per la loro messa in sicurezza; mentre i terreni (di cui solo alcuni sono locati) generano costi di natura fiscale. L'alienazione di tali immobili genererà in parte contributi in c/capitale da reinvestire, nell'ottica della conservazione e del mantenimento del proprio patrimonio, in altri immobili di proprietà dell'ASP al fine di incrementarne la redditività o di un miglioramento della capacità produttiva, di sicurezza o vita utile dello stesso (in tal caso l'importo sarà da destinare al Budget investimenti quale fonte oggetto di "Sterilizzazione" dei futuri ammortamenti) e in parte plusvalenze quali ricavo dell'esercizio.

All'interno del "Piano di gestione, conservazione, valorizzazione ed utilizzo del patrimonio" alla Categoria e): "Patrimonio storico-artistico" è presente il "Palazzo Valloni" - fabbricato urbano sito a Rimini in Corso d'Augusto sede del cinema Fulgor. Con atto notarile del 29/03/2016 è stato ceduto dall'ex Asp Casa Valloni (ora ASP Valloni Marecchia) a favore del Comune di Rimini il diritto di proprietà superficaria di tale fabbricato.

## 2.1) Procedura di acquisto da parte del Comune di Rimini della piena proprietà di Palazzo Valloni - Casa del Cinema (già nella titolarità del diritto di proprietà superficaria)

Il Comune di Rimini intende avvalersi del diritto di opzione per l'acquisto della proprietà del suolo di Palazzo Valloni - di proprietà dell'ASP ed oggetto di diritto di proprietà superficaria in capo al Comune – atto a rogito Notaio Bernardi Fabbrani sottoscritto il 29/3/2016.

L'art. 2 del contratto definitivo di costituzione del diritto in capo al Comune - a suo rogito in data 29/3/2016 sancisce che: "*La ASP Valloni, come sopra rappresentata, concede altresì al Comune di Rimini il diritto di opzione per l'acquisto della proprietà del suolo, da esercitarsi entro il termine di scadenza del diritto di proprietà superficaria, per il prezzo risultante dalla differenza tra il valore della piena proprietà dell'immobile - già qui concordemente determinato in Euro 15.305.630,73 e l'ammontare del prezzo della proprietà superficaria oggi ceduta precisandosi che al momento dell'esercizio del diritto di opzione dovrà essere corrisposto il saldo prezzo anche per la parte relativa alla proprietà superficaria oggi ceduta*".

Pertanto il Comune per l'esercizio del diritto di opzione ed acquisto della piena proprietà del compendio, dovrà pagare il prezzo pattuito in esecuzione dell'art. 2 soprariportato, come segue:

**€ 15.305.630,73 - € 11.388.728,86 (prezzo del diritto della proprietà superficaria) = € 3.916.901,87 (prezzo acquisto proprietà dell'area)**

Inoltre, in base ai versamenti effettuati, con riferimento all'ultima rata versata al 30/9/23, il Comune ha un debito residuo nei confronti dell'ASP pari a € **8.409.842,96** dato dalla differenza fra il corrispettivo complessivo del diritto di proprietà superficaria – pari ad € 11.388.728,86 - e la somma delle rate versate in conto capitale pari ad € 2.978.885,90 (art. 2 soprariportato).

Il Comune di Rimini deve pertanto erogare ad ASP Valloni la **somma complessiva di € 12.326.744,83**.

Il Comune di Rimini ha stabilito di versare quanto dovuto, dilazionandolo su 3 annualità come di seguito ipotizzato:

- **anno 2023** € 1.951.362,75 (rata proprietà superficaria, da versare contestualmente alla sottoscrizione dell'atto preliminare e comunque entro il 31/12/2023);
- **anno 2023** € 3.916.901,87 (I rata del corrispettivo per l'acquisto della proprietà dell'area mediante esercizio del diritto di opzione, da versare in sede di stipula notarile, entro il 31/12/2023, dell'atto pubblico di acquisto della proprietà dell'area di Palazzo Valloni);
- **anno 2024** € 3.916.901,87 (II rata del corrispettivo per l'acquisto della proprietà dell'area mediante esercizio del diritto di opzione, da versare entro il 31/12/2024);
- **anno 2025** € 2.541.578,34 (III rata a saldo del corrispettivo per l'acquisto della proprietà dell'area mediante esercizio del diritto di opzione, da versare entro il 31/12/2025).

## 2.2) Registrazione contabile della vendita di Palazzo Valloni

L'immobile Palazzo Valloni è contabilizzato nel Bilancio dell'ASP nel seguente modo:

Data primo utilizzo	Descrizione Cespite	Valore Patr.le Civile	F.do Amm.to Civile	Valore netto contab.	Valore contributi	Q.ta contributi utilizzato	Residuo contributi	Valore di vendita
01/04/2016	Palazzo Valloni	11.800.833,37	2.144.830,12	9.656.003,25	11.800.833,37	2.144.830,06	9.656.003,31	12.326.744,83
01/04/2016	Apparato Scenogr.	822.836,82	415.927,09	406.909,73	822.836,82	415.927,13	406.909,69	
<b>Totale</b>		<b>12.623.670,19</b>	<b>2.560.757,21</b>	<b>10.062.912,98</b>	<b>12.623.670,19</b>	<b>2.560.757,19</b>	<b>10.062.913,00</b>	

All'atto del rogito notarile verrà effettuata la seguente registrazione contabile:

	DARE	AVERE
Fabbricato Palazzo Valloni		11.800.833,37
Apparato scenografico		822.836,82
F.do ammortamento	2.560.757,21	
Cliente	12.326.744,83	
Contributi fulgor utilizzati	6.656.237,01	
Contributi per investimento utilizzati	3.406.675,97	
Altri contributi c/capitale da utilizzare per investim.		10.062.912,98
Plusvalenza straordinaria		2.263.831,85
	<b>24.950.415,02</b>	<b>24.950.415,02</b>

I valori indicati nel prospetto rimangono invariati se la procedura viene conclusa prima del 31/12/2023

A seguito di tale registrazione, l'ASP disporrà di "Contributi in conto capitale" da utilizzare per investimenti futuri e da esplicitare nel "Budget triennale per investimenti" per Euro 10.062.912,98 nonché una plusvalenza straordinaria da contabilizzare nel "Conto economico 2023" per Euro 2.263.831,85.

I contributi in conto capitale potranno essere utilizzati solo in presenza di effettiva liquidità che, in base al pagamento dilazionato della vendita di Palazzo Valloni, si potrà generare dall'esercizio 2024 in poi, in quanto le rate incassate dall'ASP nell'esercizio 2023 dovranno essere utilizzate per estinguere il mutuo come evidenziato di seguito.

In considerazione della plusvalenza sopra evidenziata l'esercizio 2023 dovrebbe chiudersi con un risultato positivo di circa € 2.000.000.

Tale utile, in seguito ad una sua specifica destinazione da evidenziarsi in sede di approvazione del Bilancio 2023 da parte dell'Assemblea dei soci, potrà essere utilizzato, in conformità alle Deliberazioni n. 1 e n. 2 del 30/08/2023 dell'Assemblea dei Soci, per la copertura delle perdite degli anni pregressi (2016 - 2022) **pari ad Euro 826.898,09** e per la presunta perdita dell'esercizio 2024 in attesa degli effetti generati dagli investimenti indicati negli articoli successivi.

In tal modo le perdite presenti nei bilanci dell'ASP e la perdita, al momento presunta dell'esercizio 2024, non dovranno essere ripianate dai Soci dell'ASP.

### **2.3) Utilizzo introiti derivanti dalla vendita del Palazzo Valloni e impatto economico sugli esercizi futuri**

L'art. 2 del contratto definitivo di costituzione del diritto di proprietà superficiale sopra citato (atto a rogito Notaio Bernardi Fabbrani) sancisce altresì che:

*"Nel caso di esercizio del diritto di opzione suddetto, l'azienda "ASP Casa Valloni" come sopra rappresentata, si obbliga ora per allora a estinguere anticipatamente il finanziamento garantito dall'ipoteca appresso citata (iscritta a Rimini in data 28 Febbraio 2012 all'art. 466) vincolando find'ora a tale scopo l'introito derivante dal pagamento delle rate di prezzo come in seguito dilazionato".*

Pertanto l'importo pagato dal Comune nell'anno 2023 pari a € 5.868.264,62 sarà utilizzato dall'ASP per estinguere il Mutuo che l'ASP Casa Valloni (ora ASP Valloni Marecchia) aveva acceso presso la Cassa di Risparmio di Rimini (ora Credit Agricole) al fine della ristrutturazione del Palazzo Valloni).

Già dall'esercizio 2024 l'ASP non dovrà quindi più pagare gli interessi passivi per il mutuo sopra citato e non incasserà più gli interessi erogati dal Comune di Rimini e stabiliti nel "Piano di ammortamento" per il pagamento del diritto di proprietà superficiale del palazzo Valloni.

La differenza fra interessi passivi (registrati quali "Costi" nel Conto Economico) e gli interessi attivi (registrati quali "Ricavi" del Conto Economico) è stata, nell'esercizio 2022, pari a € **15.552**, pertanto con l'eliminazione di tali poste contabili si avrà il conseguente miglioramento del risultato economico di tale importo.

***Si evidenzia che tale differenza negativa, essendo gli interessi del diritto di proprietà superficiale pagati dal Comune all'ASP (interessi attivi per l'ASP) calcolati a tasso fisso mentre quelli del mutuo (interessi passivi per l'ASP) calcolati a tasso variabile, sarà già dal 2023 e per i prossimi anni molto più alta a causa dell'aumento dei tassi di interessi stabiliti dal BCE.***

Come detto nei punti precedenti, dal 2024 l'ASP avrà la liquidità necessaria per poter effettuare degli investimenti senza dover accedere a nuovi mutui.

Si illustrano di seguito delle previsioni di possibili investimenti programmabili per i futuri esercizi che dovrebbero portare ad un miglioramento del risultato economico dell'ASP (incremento entrate/riduzione costi).

#### **A) Ristrutturazione Palazzo Palloni**

Il Palazzo Palloni è un fabbricato sito a Rimini in Corso D'Augusto.

Una porzione di tale immobile è concessa in affitto al Comune di Rimini con apposito contratto scadente in data 31/01/2025 ed utilizzata come sede del "Centro per l'impiego". In base a tale contratto, l'ASP riceve un affitto pari a € 112.032 all'anno.

Per la restante parte, attualmente inutilizzata, occorre un intervento di ristrutturazione da effettuare tenendo conto della futura destinazione di tale fabbricato. Sono in corso delle trattative con il Comune di Rimini sul possibile utilizzo di tale immobile e sull'importo del relativo affitto.

Il costo di tale intervento può essere stimato (cifra indicativa) in circa € 1.600.000 e si prevede di incassare un affitto di circa € 80.000/100.000 all'anno.

Da tale importo occorrerà detrarre l'IRES che viene calcolata sui redditi fondiari conformemente alle norme di Legge vigenti con aliquota ridotta del 50% rispetto a quella ordinaria (pertanto un aliquota del 12% rispetto a quella ordinaria del 24%).

Ipotizzando un affitto € 100.000 ci sarà un IRES pari a € 12.000 annui

Pertanto si può prevedere, a partire da fine 2025/inizio 2026, dei maggiori ricavi annui per € 100.000 e maggiori costi annui per € 12.000 con un miglioramento del risultato economico d'esercizio di € **88.000**.

*(Si presume che il Comune di Rimini rinnovi il contratto d'affitto attualmente in essere per la parte di Palazzo Palloni impiegata come sede del "Centro per l'impiego" per lo stesso utilizzo o come sede per altri Uffici Comunali).*

## **B) Impianto di condizionamento in pompa di calore e impianto Fotovoltaico**

È stato effettuato uno studio preliminare sull'efficientamento energetico della sede dell'ASP in Via Di Mezzo n.1 a Rimini.

I risultati sintetici di tale studio preliminare sono di seguito riportati e sono da verificare attraverso uno studio più completo e definitivo.

### **- Impianto di condizionamento in pompa di calore.**

L'intervento consiste nella sostituzione delle caldaie esistenti con nuovi impianti a Pompe di Calore per il funzionamento dell'impianto di condizionamento (riscaldamento e raffrescamento) della sede sita in Via Di Mezzo n.1 a Rimini.

L'investimento è stimato in circa € 650.000.

Il risparmio economico stimato ai prezzi attuali rispetto a impianti di vecchia generazione è pari a circa € 111.037.

### **- Impianto fotovoltaico**

L'intervento prevede la fornitura e posa in opera di n. 1 impianto fotovoltaico sui tetti da 142,60 Kwp presso la sede dell'ASP in Via Di Mezzo n.1 a Rimini.

L'investimento è pari a circa € 300.000 e consentirà un risparmio nelle utenze, ai prezzi attuali, pari a € 43.550 all'anno.

L'intero investimento per l'efficientamento energetico è pari pertanto a circa €. 950.000 e porterà ad un risparmio nelle utenze e quindi minori costi per €  $111.037 + 43.550 = 154.587$  all'anno.

Considerato che il fabbricato sito in Via Di Mezzo è utilizzato da ASP Valloni Marecchia (Uffici amministrativi e CRA1) e dalla Cooperativa Elilleuno (accreditata per i servizi di CRA 2 e Centro Diurno) la quota di risparmio per l'ASP è di circa € **77.293 all'anno** (€ 154.587/2).

## **C) Realizzazione impianto fotovoltaico in Podere Turchetta per vendita energia**

Si sta procedendo ad uno studio preliminare per verificare la possibilità di creare una comunità energetica presso il terreno sito in Via Popilia n.69 a Rimini al fine di produrre almeno 1 megawp di energia elettrica da vendere. Con l'affidamento di un incarico ad un professionista esperto si intende verificare i costi e i possibili ricavi di tale investimento. Al momento non si conoscono tali dati ma questo investimento potrebbe rappresentare un'ottima opportunità per aumentare i ricavi dell'ASP in quanto consente di sfruttare un podere del nostro patrimonio, attualmente inutilizzato, ottenendo un importante rendita.

## **D) Ampliamento Struttura di Santarcangelo di Romagna**

Da anni c'è la richiesta da parte del Comune di Santarcangelo di ampliare la struttura di proprietà dell'ASP Valloni Marecchia denominata Suor Angela Molari situata in P.zza Suor Angela Molari a Santarcangelo di Romagna per aumentarne la capacità produttiva e rispondere alle richieste di servizi del territorio.

La Struttura ha le caratteristiche architettoniche per un suo ampliamento come di seguito evidenziato.

### **- Nuovo Centro Diurno**

Si prevede, all'interno dell'ampio giardino della struttura, la realizzazione di un nuovo Centro Diurno per anziani per un totale di n. 25 posti collegato con la CRA.

### **- Ampliamento di 12 posti letto della CRA**

Si può effettuare un intervento per ampliare un'ala della CRA realizzando 12 nuove camere in maniera simmetrica rispetto a quelle già esistenti aumentando i posti letto della CRA dagli attuali 52 posti a n.64 posti.

Il progetto preliminare di tale intervento è stato redatto diversi anni fa e il relativo costo, visti gli elevati aumenti dei costi nell'edilizia, è interamente da ricalcolare.

In base alla normativa sull'accreditamento il canone di locazione per un **Centro Diurno** è calcolato nella misura di € 3,5 al giorno a posto.

Occorre tenere presente che oltre all'aumento dei ricavi (canone di locazione) aumentano anche i costi ed in particolare IRES (sempre ad aliquota agevolata) ed IMU.

#### ***Affitto Centro Diurno***

€ 3,5 \* 25 posti \* 302 gg all'anno (gg di apertura escluse domeniche e festivi) = € **26.425 canone locazione**

€ 26.425 \* 12% = € **3.171 IRES**

**IMU di circa 3.373** (calcolata in proporzione a quella attualmente pagata per la CRA).

Pertanto il miglioramento del risultato d'esercizio sarà pari a:

€ 26.425 (affitto) – 3.171 (IRES) – 3.373 (IMU) = € **19.881 rendita Centro Diurno**

In base alla normativa sull'accreditamento il canone di locazione per CRA è calcolato nella misura di € 7 al giorno a posto letto.

#### ***Affitto 12 posti letto***

€ 7 \* 12 posti letto \* 365 giorni all'anno = € **30.660 canone locazione**

€ 30.660 \* 12% (IRES aliquota agevolata) = € **3.679,2 IRES**

**IMU di circa 3.914** (calcolata in proporzione a quella attualmente pagata per la CRA).

Pertanto il miglioramento del risultato d'esercizio sarà pari a:

€ 30.660 (affitto) – 3.679 (IRES) – 3.914 (IMU) = € **23.067 affitto 12 posti letto**

**Si può prevedere di stipulare i contratti di locazione delle opere sopra citate dal 2026, con una ipotesi di miglioramento del risultato economico d'esercizio dell'ASP di Euro (19.881+23.067) = € 42.948,00 all'anno.**

### **E) Acquisto titoli di stato o pronti contro termine**

Nel caso in cui, a seguito del versamento delle rate e prima dell'effettuazione degli investimenti sopra citati, l'ASP si trovi ad avere delle importanti giacenze liquide, si potrà verificare la possibilità e la convenienza ad acquistare dei titoli di stato o a ricorrere ad operazioni di pronti contro termine. I titoli di Stato, con l'innalzamento dei tassi di interesse da parte delle Banche Centrali, hanno aumentato il loro rendimento; pertanto l'ASP potrà valutare se effettuare questi investimenti per avere degli interessi attivi più alti che andranno ad aumentare i ricavi del Conto economico.

### **3) Nuovi servizi per l'ASP**

L'ASP sta inoltre procedendo con due progetti finanziati dal **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)** su immobili di sua proprietà di seguito indicati:

#### **Progetto “Percorsi di autonomia per persone con disabilità”**

Si prevede la realizzazione di 2 appartamenti (4 persone ciascuno) per disabili con servizi e spazio esterno attrezzato per realizzare progetti personalizzati e percorsi di autonomia, mediante ristrutturazione (demolizione e ricostruzione) di un immobile di proprietà dell'ASP in Rimini Via Turchetta.

La porzione di finanziamento da PNR è di circa € 400.000 mentre la spesa totale prevista per l'investimento è pari a circa € 700.000.

Si può ipotizzare un affitto pari a € 1.000 al mese ad appartamento (€ 250 a persona) per un importo totale di affitto di entrambi gli appartamenti di € 24.000 all'anno oltre al rimborso delle utenze.

Da tale cifra occorre togliere l'IRES; pertanto: € 24.000 \* 12 % (IRES agevolata) = 2.880 IRES

Occorre inoltre considerare altri costi (IMU, imposta di registro, spese di manutenzione, assicurazioni e altri beni tecnico economico) che, in analogia all'attuale servizio “Dopo di Noi” in Via Bilancioni, possono essere quantificate in € 6.000 annui.

Pertanto i maggiori ricavi annui per l'Asp saranno:

€ 24.000 - € 2.880 - € 6.000 = € **15.120 ricavi annui per l'ASP**

#### **Progetto “Autonomia degli anziani non autosufficienti”**

Tale progetto riguarda la realizzazione di un polo di servizi per anziani che supera la contrapposizione tra strutture socio-sanitarie e servizi territoriali, concependo le strutture come avamposti di sperimentazione di saperi, strumenti e approcci innovativi e più efficaci, da impiegare anche nella gestione degli utenti presso il domicilio.

Verranno realizzati 9 nuovi mini alloggi con servizi nell'immobile “I Tigli” situato in Via D'Azeglio a Rimini (contiguo e collegato all'immobile ex Convento dei Servi che già ospita 13



alloggi con servizi). Gli alloggi con servizi accoglieranno persone non autosufficienti in grado di svolgere una vita autonoma con progetti personalizzati.

Il piano prevede la realizzazione di un centro di promozione della vita attiva (attività motorie e altri interventi) presso l'ampio spazio al piano terra del complesso dei Servi e collocato di fianco al "Centro per le famiglie". Nel complesso verranno realizzati spazi per accogliere i servizi a bassa soglia per le persone con demenza (Centri d'Incontro, Caffè Alzheimer) e un Centro Sociale per anziani.

La porzione di finanziamento, secondo le ipotesi di accordo, è di circa 1,5 milioni.

La gestione dei nuovi 9 alloggi avverrà congiuntamente a quello degli attuali 13 alloggi siti nell'adiacente ex convento dei servi.

A questi Alloggi se ne aggiungerà un ulteriore che, attualmente, è occupato dal custode ma che, con la nuova gestione che comprenderà un servizio OSS di 24 ore, non sarà più necessario.

Ci saranno pertanto 23 Alloggi con servizi per anziani e la loro gestione dovrà essere a pareggio. Pertanto le entrate dovranno coprire tutti i costi di gestione sia diretti che amministrativi/generali.

In questo polo di servizi ci saranno altresì degli spazi che potranno essere utilizzati anche da esterni e si può pertanto prevedere un ricavo per l'utilizzo di tali spazi attualmente non quantificabile.

#### **Riepilogo impatto sui Conti economici dell'ASP degli investimenti sopra citati.**

<b>Interventi</b>	<b>Costi investimento</b> <b>Importi a disposizione:</b> <b>Rata 2024 = 3.916.901,87</b> <b>Rata 2025 = 2.541.578,34</b> ----- <b>Totale = 6.458.480,21</b>	<b>Miglioramento risultato economico (maggiori ricavi/minori costi) a seguito investimenti</b>	<b>Anno in cui si avranno i miglioramenti</b>	<b>Note</b>
Eliminazione interessi passivi per estinzione Mutuo	0	15.552	2024	Con l'aumento dei tassi di interesse da parte della BCE gli interessi passivi diventeranno già dal 2023 e per i futuri anni sempre più onerosi
Affitto del Palazzo Palloni	1.600.000.	88.000	2025/2026	
Minori costi per utenze a seguito di realizzazione impianti di efficientamento energetico	950.000	77.293	2025/2026	
Vendita energia a seguito realizzazione impianto fotovoltaico in Podere Turchetta	//	//	//	In attesa di studio da parte di un professionista del settore

Affitto nuovo Centro Diurno a Santarcangelo	Da determinare	19.881	2026	Importi dell'investimento da calcolare
Affitto n. 12 posti di CRA a Santarcangelo		23.067	2026	
Affitto Alloggi podere Turchetta (progetto PNR)	€ 300.000 a carico ASP già finanziati (€ 400.000 da PNRR)	15.120	Secondo semestre 2024	
Alloggi con servizi presso I Tigli (progetto PNR)	1.500.000 (da PNRR)	Servizi degli alloggi a pareggio con copertura di costi amministrativi. Affitto di spazi a esterni (da quantificare)	2026	
<b>Totale</b>	<b>2.550.000 + altri investimenti con cifre ancora da determinare + investimenti già programmati con risorse del PNRR</b>	<b>238.913</b>		

#### 4) Conferimento servizi innovativi

Come indicato nel punto 1) l'ASP, in collaborazione con il Comune di Rimini e il Distretto, intende iniziare un percorso di sviluppo Aziendale attraverso l'avvio di servizi innovativi al fine di ampliare la propria attività diventando sempre più un'Azienda multiservizi e multisetto come previsto dallo Statuto.

I servizi che attualmente sono allo studio per poter essere solti dall'Asp sono i seguenti:

##### Assegnazioni di funzioni di sistema

- Coordinamento, raccordo e integrazione tra loro dei Servizi di prossimità  
RAA  
Educatore di quartiere  
OSS di quartiere  
Psicologo di quartiere  
Pronto intervento sociale
- Coordinamento progetti Pdz su domiciliarità e qualificazione strutture per anziani
- Gestione piani di controllo dei servizi residenziali e semiresidenziali
- Coordinamento e promozione attività centro sociali per anziani
- Servizi funzionali a sviluppare iniziative di "Dopo do noi"

L'affidamento di questi servizi è ancora in fase di progettazione e pertanto non se ne conoscono i relativi impatti economici. La logica è l'intera copertura dei costi dei servizi sia diretti che amministrativi generali.