

# ASP VALLONI MARECCHIA

---

## PIANO DI RIENTRO – AGGIORNAMENTO 2025

---

In data 18/12/2023 l'Assemblea dei Soci ha approvato la "Proposta di Piano di Rientro" definita con Deliberazione del CdA dell'ASP n. 19 del 25/10/2023.

Tale Piano, richiesto dalla medesima Assemblea dei Soci con Deliberazione n. 1 del 31/08/2023, aveva l'obiettivo di generare un surplus economico volto a coprire le perdite del triennio 2020 – 2022 e, successivamente, di raggiungere il pareggio economico negli esercizi futuri.

Come già evidenziato nel "Piano di rientro", l'elemento centrale dell'operazione era rappresentato dall'acquisto da parte del Comune di Rimini della piena proprietà di Palazzo Valloni – Casa del Cinema. Il Comune era già titolare del diritto di proprietà superficiaria di detto Immobile.

Il Comune di Rimini, nell'ambito del più ampio processo di ricucitura e valorizzazione paesaggistica, architettonica e ambientale del centro storico cittadino, si è avvalso del diritto di opzione per l'acquisto della proprietà del suolo di Palazzo Valloni stabilito dall'art. 2), comma 2) del Contratto di costituzione della proprietà superficiaria stipulato con l'ASP in data 29 marzo 2016 per il prezzo risultante dalla differenza tra il valore della piena proprietà dell'immobile già concordemente determinato in € 15.305.630,73, e l'ammontare del prezzo della proprietà superficiaria ceduta.

A seguito di un articolato confronto fra Comune e l'ASP, è stato predisposto uno schema di Accordo finalizzato alla definizione delle modalità per esercitare il diritto di opzione. È stato verificato che l'importo complessivamente dovuto dal comune all'ASP Valloni Marecchia, in applicazione del citato art. 2, comma 2, ammontava a € **12.326.744,83**, così composto:

- € **8.409.842,96** per il debito residuo relativo alla proprietà superficiaria (valore iniziale della proprietà superficiaria € 11.388.728,86 – rate già versate dal Comune € 2.978.885,90);
- € **3.916.901,87** quale prezzo di acquisto della proprietà del suolo (valore della piena proprietà € 15.305.630,73 – valore proprietà superficiaria € 11.388.728,86).

L'accordo è stato approvato dall'ASP con Deliberazione del CdA n. 20 del 31/10/2023 e disciplinava:

- la stipula dell'atto di acquisto della proprietà dell'area di Palazzo Valloni da parte del Comune di Rimini presso lo Studio Notarile Bernardi Fabbrani, già rogante il contratto del 2016;
- le modalità di pagamento dell'importo complessivo di € 12.326.744,83, articolato in quattro rate (due nel 2023, una nel 2024 e una nel 2025).

Il Consiglio Comunale di Rimini, con **Deliberazione n.81 del 30/11/2023**, ha disposto l'acquisto della proprietà del suolo del fabbricato Palazzo Valloni nei termini previsti dall'accordo.

L'ASP ha completato il proprio iter autorizzativo, ottenendo il parere favorevole della Conferenza Territoriale Sociale Sanitaria della Romagna (CTSS) **nella seduta del 15/12/2023** e successivamente approvando la **Delibera dell'Assemblea dei Soci n. 3 del 18/12/2023**.

In data 18/12/2023 ASP e Comune hanno sottoscritto l'Accordo e il **21/12/2023**, presso il Notaio Fabbrani, è stato stipulato l'atto di trasferimento della piena proprietà.

Contestualmente il Comune ha effettuato il pagamento delle prime due rate per un totale di € 5.868.264,62

Con le scritture contabili indicate nella Deliberazione dell'Assemblea dei Soci n. 3 del 22/08/2024, l'ASP ha rilevato "*Contributi in conto capitale*" da utilizzare per investimenti futuri e da esplicitare poi nel "*Budget triennale per investimenti*" per Euro € 1.653.069,91 nonché una plusvalenza straordinaria contabilizzata nel "*Conto economico 2023*" per Euro 2.263.831,85. Con questa plusvalenza straordinaria di € 2.263.832 il Conto economico 2023 ha chiuso con un utile pari a € 1.949.945.

L'Assemblea dei Soci, con Deliberazione n. 1 del 23/08/2024, ha destinato l'utile d'esercizio sopra citato e gli utili portati a nuovo presenti nello Stato Patrimoniale pari a € 37.947 come segue:

- copertura delle perdite pregresse (2016–2022) per € 864.845;
- utilizzazione della parte rimanente pari a € 1.123.047 per la copertura delle perdite previste nel triennio 2024–2026, come da Piano Programmatico 2024 - 2026.

**Questa destinazione è coerente con quanto previsto nel Piano di Rientro approvato con Deliberazione n. 4 del 18/12/2023 ed è pertanto stato realizzato quanto inizialmente richiesto dalla stessa Assemblea dei Soci**

-----

## **UTILIZZO PROVENTI DERIVANTI DALLA VENDITA DEL PALAZZO VALLONI E NUOVE PROGETTUALITA'.**

### **Impatto Economico sugli Esercizi Futuri**

Con la vendita indicata nel punto precedente l'Asp ha ottenuto la liquidità necessaria per effettuare nuovi investimenti senza dover accedere a nuovi mutui. Nel precedente "Piano di rientro" del 2023 venivano illustrati alcuni possibili investimenti che avrebbero dovuto portare ad un miglioramento del risultato economico dell'ASP (incremento di ricavi o riduzione di costi).

A seguito di ulteriori approfondimenti, le previsioni di investimento indicate nel precedente Piano di Rientro sono state rimodulate, tenendo conto:

- del notevole aumento dei costi di mercato delle opere edili e impiantistiche avvenuti negli ultimi anni e di conseguenza i costi di ristrutturazione sono risultati molto più elevati rispetto a quelli stimati nel 2023;
- di valutazioni aggiornate sulla convenienza economica di alcuni interventi.

Di seguito vengono elencate le operazioni già effettuate, quelle in corso e quelle programmate con lo scopo di migliorare la sostenibilità economica dell'ASP.

### **1) Estinzione mutuo**

Come previsto nel Piano di Rientro, la prima operazione realizzata è stata l'estinzione del mutuo contratto dall'allora ASP Casa Valloni (oggi ASP Valloni Marecchia) per un importo di € 7.000.000, con scadenza al 31/03/2043, acceso presso Cassa di Risparmio di Rimini (ora Crédit Agricole) per la ristrutturazione di Palazzo Valloni.

Il capitale residuo a settembre 2023 ammontava a € 5.827.787,00.

Con le prime due rate versate dal Comune pari a € 5.868.264,62, l'ASP ha proceduto all'estinzione del mutuo, come peraltro previsto dal Contratto di Costituzione di proprietà superficiaria in caso di acquisto anticipato dell'immobile da parte del Comune.

L'estinzione anticipata del mutuo è stata perfezionata da Crédit Agricole il 22/12/2023, consentendo:

- La notevole diminuzione dei debiti a lungo termine iscritti nello Stato patrimoniale dell'ASP;
- la cancellazione dell'ipoteca sul medesimo edificio per l'importo di € 10.500.000 iscritta nei registri immobiliari in data 28/02/2012.

Dal 2024 tale operazione ha generato un miglioramento sul Conto Economico, in quanto:

- sono cessati gli interessi passivi sul mutuo;
- sono cessati gli interessi attivi riconosciuti dal Comune in base al piano di ammortamento per il pagamento del diritto di proprietà superficiaria.
- la differenza tra interessi passivi, di circa € **15.000**, rappresenta il miglioramento economico annuo conseguente all'eliminazione dei relativi flussi. Si evidenzia che, data la natura variabile del tasso del mutuo e di contro la natura fissa degli interessi e l'aumento dei tassi stabiliti dalla BCE avvenuta a fine 2023 e nel 2024, la mancata estinzione del mutuo avrebbe comportato, già dal 2024, costi per interessi notevolmente più elevati rispetto agli € 15.000 sopra indicati.

## **2) Efficientamento energetico dell'impianto di illuminazione – Sede di Via di Mezzo n. 1 (Rimini)**

### **Breve descrizione dell'intervento**

L'intervento consiste nel progetto di efficientamento energetico dell'impianto di illuminazione a servizio della Sede di Via di Mezzo, n. 1 - Rimini (RN). Verranno installati nuovi corpi illuminanti a tecnologia LED.

### **Costo dell'intervento**

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| • Lavori:                  | € 108.229,85        |
| • Oneri sicurezza:         | € 1.893,53          |
|                            | -----               |
| <b>Totale lavori:</b>      | € 110.123,38        |
| IVA 22% sui lavori:        | € 24.227,14         |
| • costi progettazione:     | € 16.008,63         |
| • imprevisti               |                     |
| e somme a disposizione:    | € 5.627,37          |
|                            | -----               |
| <b>Totale investimento</b> |                     |
| <b>IVA compresa:</b>       | <b>€ 155.986,52</b> |

### **Termine lavori**

Previsto per il **10/03/2026**.

### **Obiettivi**

Riduzione dei consumi di energia elettrica con una stima di minori costi per utenze di circa € **32.166,52 annui**.

### **3) Efficientamento energetico mediante installazione di quattro pompe di calore**

#### **Breve descrizione dell'intervento**

L'operazione ha riguardato la sostituzione degli impianti di climatizzazione e riscaldamento obsoleti presso:

##### **a) Sede di Via D'Azeglio n. 13 – Rimini ("I Servi")**

Sostituzione di:

- 2 caldaie a condensazione (182,7/200 kW)
- 2 chiller (136,4 kW)

con:

- 2 pompe di calore (120,2 kW frigoriferi; 132,3 kW termici)

##### **b) Sede di Via di Mezzo n. 1 – Rimini**

Sostituzione di:

- 2 chiller (126,4 kW) fabbricato A
- 1 chiller (125,8 kW) fabbricato B

con:

- 2 pompe di calore Mitsubishi NX-NG06/LN-CA/0502P (125,3 kW frigoriferi; 132,6 kW termici)

#### **Costo complessivo**

- |                                                           |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|
| • Fornitura macchinari:                                   | € 125.566,08 |
| • Installazione e rimozione vecchi impianti:              | € 61.830,66  |
| • Servizi complementari per assistenza elettrica:         | € 21.775,80  |
| • Servizi tecnici (diagnosi, progettazione, pratica GSE): | € 36.795,20  |
|                                                           | -----        |

**Totale (compreso IVA):** € **245.967,74**

#### **Stato lavori**

Tutte le pompe di calore sono state installate nell'estate 2025; dichiarazioni di conformità rilasciate il **19/11/2025**.

#### **Incentivi**

L'intervento rientra nel **Conto Termico 2.0**. Si è stimato che verranno rimborsati a titolo di incentivi importi per complessivi € **141.969,88 (IVA inclusa)** di cui:

- € 84.608,96 per incentivo relativo a Via di Mezzo, n. 1 – Rimini;
- € 57.360,92 per incentivo relativo a Via D'Azeglio, n. 13 – Rimini.

#### **Obiettivi**

La sostituzione degli impianti oltre che necessaria in quanto si trattava di impianti obsoleti permetterà di ottenere una riduzione dei consumi energetici.

**Le stime definitive di risparmio sono in corso di elaborazione da parte del tecnico incaricato.**

### **4) Interventi per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) – Sede di Via di Mezzo n. 1**

## Descrizione

L'ASP nel corso degli ultimi anni ha effettuato numerosi e onerosi investimenti per adeguare la sede di Via Di Mezzo alla normativa antincendio.

I Vigili del Fuoco hanno fissato il termine del 2028 per la completa conformità. Al fine di ottenere il Certificato di Prevenzione incendi l'ASP dovrà completare i seguenti interventi:

| Descrizione intervento                                                                                                         | Costo compresa IVA  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Compartimentazione locali da destinarsi a Centrale emergenze                                                                   | € 40.380,00         |
| Sostituzione ascensore montalettighe;                                                                                          | € 110.000,00        |
| Adeguamento illuminazione di sicurezza esterna;                                                                                | € 144.000,00        |
| Compartimentazioni REI (porte e pareti);                                                                                       | € 48.490,00         |
| Sostituzione di alcuni rivelatori incendi;                                                                                     | € 61.000,00         |
| Realizzazione lucernai automatizzati nei solai dei vani scala per evacuazione fumi;                                            | € 21.960,00         |
| Installazione di serrande tagliafuoco sul sistema di canalizzazione area primaria (UTA) ed estrazione bagni                    | € 46.360,00         |
| Realizzazione documentazione amministrativa e organizzativa (progettazione, Direzione lavori e presentazione SCIA antincendio) | € 59.545,76         |
| <b>Totale</b>                                                                                                                  | <b>€ 531.735,76</b> |

Nonostante il termine sia il 2028, l'Asp intende procedere alla conclusione lavori entro il **31/12/2026**.

L'ottenimento del CPI consentirà la soppressione di un turno notturno aggiuntivo, con risparmio stimato di **€ 44.348 annui**. I vigili del fuoco, nelle more dell'ottenimento del CPI, avevano richiesto l'aumento di una unità notturna per una maggior vigilanza. Con l'ottenimento del CPI si può procedere con la riduzione di un turno notturno.

## Obiettivi

Rispettare una la normativa vigente e la specifica richiesta dei vigili del Fuoco.

Incremento della sicurezza per ospiti e personale.

Riduzione dei costi del personale tramite eliminazione del turno aggiuntivo notturno con una stima di **€ 44.348 annui**.

## 5) Ristrutturazione edificio situato in P.zza Malatesta

### Breve descrizione del progetto:

La proprietà in esame, è costituita da un immobile ubicato nel Centro Storico della città, posto fra gli edifici in cortina edilizia antistanti la Piazza Malatesta ed il Teatro Galli, ricomprendente quattro unità immobiliari a destinazione residenziale, due negozi ed un magazzino.

La proprietà necessita di interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, mirata al risanamento delle murature perimetrali ed interventi sugli impianti.

L'analisi delle tematiche economiche inerenti al complesso in esame, non può prescindere dal particolare pregio della zona dove esso è ubicato, che va ad amplificare le potenzialità commerciali dello stesso.

Attualmente nel Fabbricato in oggetto, sono in essere due contratti di affitto per un valore annuo pari a € 19.160.

## **Stato lavori**

Sono già stati eseguiti i lavori sopra citati per un costo pari a € **22.307**.

Sono ancora da completare alcuni lavori relativi allo spostamento degli impianti del gas.

Con la conclusione degli interventi si può procedere all'affitto di due appartamenti per i quali si sono stimati dei canoni di locazione pari a € 19.200 annui che, detratti dall'IRES permetteranno di ottenere dei maggiori ricavi per € **16.896 annui**. ( $€ 19.200 \times -12\%$ )

## **Obiettivi**

Incremento della redditività del patrimonio immobiliare.

Con l'affitto di due appartamenti si stima di ottenere maggiori ricavi annui per € **16.896** indicativamente a partire dal **Maggio 2026**.

## **6) Nuova locazione terreni agricoli**

### **Breve descrizione del progetto:**

Un tecnico incaricato di verificare la possibilità di valorizzare il patrimonio dell'ASP ha evidenziato la necessità di rivalutare i canoni di locazione dei terreni agricoli.

Attualmente tutti i terreni agricoli di proprietà dell'ASP sono stati affittati, ad un'unica ditta per un canone di affitto annuo pari a 77.274,70.

Dalla relazione sopra citata si evidenzia che gli immobili interessati dalla verifica, sono fortemente diversificati fra loro sia per tipologia, sia per stato conservativo e per utilizzo.

La disomogeneità dei fondi agricoli, è principalmente legata alla loro ubicazione in quanto mostrano caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, estremamente differenti.

I terreni rurali posti nel Comune di Rimini subiscono l'influenza della vicinanza al litorale, nonché ad aree edificate oltre alla presenza di infrastrutture viarie.

Tutto ciò comporta un incremento del loro valore, legato anche alla maggiore richiesta in funzione delle maggiori possibilità di sfruttamento diversificato (pensiamo alla possibilità di realizzare dei parcheggi o di installare impianti fotovoltaici); tuttavia va osservato che le loro ridotte dimensioni, riducono la possibilità di sfruttamento culturale e la relativa resa, rispetto a poderi posti nell'entroterra di dimensioni importanti.

Ciò premesso, risulta indispensabile una più attenta valutazione nell'immissione degli stessi nel mercato degli affitti, in quanto i canoni attualmente applicati risultano essere notevolmente inferiori alla media di mercato.

A tal riguardo, si ritiene opportuna la definizione di un apposito bando di assegnazione, facendo leva sulle caratteristiche dei terreni che andranno dettagliate, ovvero i miglioramenti fondiari apportati, l'idoneità alle diverse colture, la fertilità, le risorse idriche, la presenza di infrastrutture, la posizione, in sostanza una maggiore oculatezza, fissando una base di canone di affitto nettamente superiore a quella attuale, diversificato per podere, in quanto il prezzo non può essere univoco per le ragioni sopra esposte.

Con questa nuova modalità del bando di assegnazione si prevede di ottenere dei maggiori canoni di locazione di € 50.000 che al netto dell'IRES (12%) diventano **44.000**

### **Tempi previsti per la fine lavori:**

L'attuale contratto di affitto scade in data 10/11/2026 pertanto i nuovi canoni partiranno **dal 2027**.

### **Obiettivi dell'investimento:**

L'obiettivo è la valorizzazione della rendita ottenuta dai terreni agricoli che si stima porterà a maggiori ricavi per € **44.000 annui**.

## **7) Alloggi con servizi per anziani**

### **Breve descrizione del progetto:**

Alloggi con servizi per anziani non autosufficienti in grado di adempiere autonomamente alle principali attività di vita quotidiana (ADL)

I servizi attualmente attivi sono:

- 13 alloggi “I Servi” a Rimini;
- 7 alloggi “Suor Angela Molari” a Santarcangelo di Romagna

Da luglio 2026, con i lavori PNRR del fabbricato “I Tigli”, saranno disponibili ulteriori 9 alloggi nel fabbricato sito a Rimini denominato “I Tigli” adiacente agli alloggi I Servi pertanto in tale complesso saranno presenti 22 Alloggi. La realizzazione di questi nuovi alloggi costa € **1.502.655,12** finanziato dal PNRR.

Dalla contabilità analitica, si è riscontrato che, negli ultimi anni, tali servizi hanno generato delle perdite, compresi costi amministrativi indiretti, pari a circa € 50.000 (anno 2024).

Il Consiglio di Amministrazione, come riportato nel “Piano programmatico” 2025 – 2027 aveva previsto come obiettivo di confrontarsi con gli enti Soci al fine di aggiornare le condizioni economiche stabilite nelle “Convenzioni” in essere più in linea con gli attuali prezzi di mercato.

Le Convenzioni relative a questi servizi prevedono che gli oneri a rilievo sanitario siano coperti con le risorse del FRNA. Tale quota viene determinata in analogia agli oneri a rilievo sanitario stabiliti dalla Regione Emilia Romagna per le CRA.

A seguito di verifica degli oneri applicati, l'Ufficio di Piano ha provveduto al loro aggiornamento in attuazione alla DGR 1111/2025, che ha previsto un adeguamento alla remunerazione dei servizi socio sanitari accreditati dal 01/01/2025.

Il conguaglio degli oneri, a carico del FRNA, relativamente a questi servizi è pari a circa € 103.000 di maggiori ricavi (valevole già per l'anno 2025).

### **Obiettivi**

Aggiornamento delle convenzioni con gli Enti soci con un riequilibrio costi e ricavi in grado di garantire la copertura dei costi diretti, generali e di utilizzo dei fabbricati.

A seguito dell'aggiornamento degli oneri a rilievo sanitario secondo DGR 1111/2025 si avranno i seguenti maggiori ricavi.

- Maggiori ricavi da aggiornamento oneri sanitari: € **103.000 annui (dal 2025)**
- Maggiori ricavi per nuovi 9 appartamenti: € **23.000 (da luglio 2026) e quindi € 46.000 annui**

## **8) Ristrutturazione edificio Palazzo Palloni**

### **Breve descrizione del progetto:**

Recupero del fabbricato sito in Corso d'Augusto (civici 219-221-223) e via Farini (civico 6), al fine di dotare il Centro per l'impiego e l'Ufficio di collocamento mirato di Rimini di una nuova e più adeguata sede, in attuazione del Piano di Potenziamento dei centri per l'impiego e delle politiche attive del lavoro di cui al D.M. 74/2019, come modificato dal DM 59/2020 Investimento 1.1. di cui alla M5C1 del PNRR.

Attualmente il Centro per l'Impiego di Rimini è già ospitato presso i locali della porzione di fabbricato insistente su Via Farini, n. 6.

A seguito dell'intervento di recupero si avranno i seguenti miglioramenti:

- La porzione che insiste su Via Farini subirà dei ripristini strutturali relativi al manto di copertura (tetto) e agli infissi, atti al miglioramento delle condizioni di lavoro nei locali attualmente utilizzati;
- La porzione che insiste su Corso d'Augusto vedrà una ristrutturazione degli ambienti interni dei piani 1° e 2° al fine di adibirli a ulteriori uffici a servizi del Centro per l'Impiego di Rimini.

#### **Costo dell'intervento:**

| QTE (Quadro tecnico economico) | Percentuale rimborsata da F/di Statali PNRR     | Quota rimanente a carico ASP |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|
| € 2.525.383,57                 | 85% QTE fino alla concorrenza di € 1.968.199,95 | € 557.183,62                 |

Detto QTE afferisce però esclusivamente:

- alle attività svolte dalla stazione appaltante delegata, ACER della Provincia di Rimini, che si occupa dalla fase di redazione e approvazione del Progetto esecutivo al collaudo dell'opera;
- alle attività inerenti verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Rimangono pertanto escluse dal suddetto QTE (e quindi conseguentemente a totale carico dell'ASP "Valloni Marecchia") tutte le attività di redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica dell'intervento.

Dette prestazioni, erogate dalla Società di Ingegneria Studio T.I. di Rimini, ammontano complessivamente ad **€ 164.680,15** iva inclusa (€ 143.998,71 per PFTE fabbricato Corso Augusto - € 20.681,44 per PFTE fabbricato Via Farini).

#### **Tempi previsti per la fine lavori:**

I lavori di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo di tutto il fabbricato, a seguito di esperimento di gara d'appalto, sono stati consegnati in data 15/10/2025 e l'ultimazione dei lavori è stabilita nel tempo massimo del 17/07/2026.

#### **Obiettivi dell'investimento:**

L'intervento di che trattasi, pur non comportando dei vantaggi diretti per quanto attiene alla riduzione dei costi di esercizio, ovvero di aumento dei ricavi, permette però un'evidente valorizzazione di uno dei fabbricati di maggior valore e prestigio all'interno del patrimonio immobiliare dell'ASP.

Detta valorizzazione, auspicabilmente, verrà finanziata per la maggior parte del costo complessivo, da Fondi Statali (Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali) transitati sul PNRR.

Per poter intercettare detto finanziamento, è necessario ottenere entro il 31/05/2026 (e comunque non oltre il 30/06/2026) il c.d. collaudo statico completo dei certificati di conformità degli impianti (evidentemente da acquisire anche in anticipo rispetto alla fine lavori ufficiale prevista per il 17/07/2026).

L'intercettazione di detti fondi, previsti dal D.M. del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali n. 74 del 28/06/2019, costituisce già di per se un'occasione che ASP non poteva permettersi di perdere.

Inoltre va evidenziato che detto intervento, in particolare sul fabbricato ubicato su Corso d'Augusto, comporta anche opere strutturali necessarie per aumentare i livelli di sicurezza, in particolare in relazione alla risposta alle sollecitazioni sismiche (vedasi il PFTE elaborato in data 10/02/2025, paragrafo 6 pag. "PROGETTO STRUTTURALE").

Dette opere strutturali, necessarie al progetto di ristrutturazione e restauro conservativo di che trattasi, si rivelano utili anche al fine della futura valorizzazione dei piani terra e seminterrato di detto fabbricato, che rimangono nelle disponibilità dell'ASP (in quanto non interessati dal contratto di locazione in favore del Centro per l'Impiego).

Conseguentemente è volontà dell'ASP, come peraltro verrà ufficializzato nei documenti programmatici di prossima approvazione, provvedere alla ristrutturazione anche di detti piano terra e seminterrato (ristrutturazioni, evidentemente a totale carico di ASP, ad oggi ancora non quantificate), allo scopo di procedere poi alla locazione di detti locali quali negozi o uffici (trattasi di n. 6 locali con relative pertinenze per complessivi 270 mq circa al P.T., oltre ad ulteriori 4 locali adibiti a sgombero nel seminterrato per ulteriori 110 mq circa) al fine di conseguire i relativi canoni di locazione con evidente impatto positivo sui Conti Economici dell'ASP per gli anni a venire.

Dalla locazione dei locali a Piano terra si prevede di ottenere dei maggiori ricavi per affitti per un importo di circa € 20.000,00 all'anno.

-----

## Riepilogo degli impatti economici

| <b>Interventi</b>                                                       | <b>Costo d'investimento</b>                                                                                          | <b>Miglioramento risultato economico annuo (maggiori ricavi o minori costi)</b> | <b>Decorrenza</b> | <b>Note</b>                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estinzione Mutuo                                                        | 0                                                                                                                    | 15.000                                                                          | 2024              | Minori costi per interessi passivi.                                                                                            |
| Efficientamento energetico impianto di illuminazione                    | 155.986,52                                                                                                           | 32.166,52                                                                       | Marzo 2026        | Minori costi utenze                                                                                                            |
| Efficientamento energetico per installazione di nuove 4 pompe di calore | 245.967,74                                                                                                           | Stime ancora da elaborare                                                       | 2026              | Minori costi utenze                                                                                                            |
| Adeguamento antincendio                                                 | 531.735,76                                                                                                           | 44.348,00                                                                       | 2027              | Minori costi del personale                                                                                                     |
| Ristrutturazione edificio in P.zza Malatesta                            | 22.307                                                                                                               | 16.896                                                                          | 06.2026           | Maggiori ricavi per maggiori affitti                                                                                           |
| Nuova locazione terreni agricoli                                        | 0                                                                                                                    | 44.000                                                                          | 2027              | Maggiori ricavi per affitti                                                                                                    |
| Alloggi con servizi per anziani (Rimini – Santarcangelo)                | 0                                                                                                                    | 103.000                                                                         | 2025              | Maggiori ricavi per aggiornamento oneri a rilievo sanitario                                                                    |
| Alloggi con servizi (I Tigli)                                           | 1.502.655,12 (Da Fondi PNRR)                                                                                         | 46.000                                                                          | Luglio 2026       | Maggiori ricavi per aggiornamento oneri a rilievo sanitario                                                                    |
| Palazzo Palloni (piano primo e secondo)                                 | 2.690.063,72 di cui € 1.968.199,95 da F.di statali PNRR tramite il centro per l'impiego ed € 721.863,77 a carico ASP | 0                                                                               | Luglio 2026       |                                                                                                                                |
| Palazzo Palloni (piano terra)                                           | Da determinare                                                                                                       | 20.000                                                                          | Fine 2027         | I locali del piano terra (6 locali per complessivi 270 m.q. oltre seminterrato) potranno essere affittati come negozi o uffici |
| <b>Totale</b>                                                           | <b>5.148.715,86</b>                                                                                                  | <b>321.410,52</b>                                                               |                   |                                                                                                                                |

Dalla tabella riepilogativa risulta una spesa per investimenti di € 5.148.715,86 così finanziata:

- € 1.502.655,12 da Fondi PNRR per ristrutturazione fabbricato “I Tigli”;
- € 1.968.199,95 da Fondi Statali PNRR per il tramite del Centro per l'impiego per ristrutturazione “Palazzo palloni”;
- € 1.677.860,79 da risorse proprie (contabilmente allocate alla voce “Contributi in conto capitale”) a disposizione dell'ASP, derivanti dalla vendita del Palazzo Valloni.

A fronte degli interventi indicati nella tabella sopra citata si stima di ottenere un miglioramento del risultato economico annuo pari ad euro 321.410,52.

-----

Si dà atto che, in sede di coordinamento associativo regionale delle ASP, è attualmente in corso un confronto in merito all'ipotesi di determinare l'IRAP secondo il metodo commerciale, con applicazione dell'aliquota del 3,9% sul reddito d'impresa, in alternativa all'attuale metodo retributivo, basato sulle retribuzioni del personale, con aliquota pari all'8,5%.

Tale modalità di determinazione dell'imposta potrebbe comportare un potenziale risparmio per l'ASP in termini di onere IRAP, stimato, in via meramente presuntiva e non verificata, in euro 100.000.

L'eventuale adozione del metodo commerciale presupporrebbe tuttavia la qualificazione dell'intera attività dell'ASP come reddito d'impresa, con impattanti riflessi sulla gestione contabile e fiscale dell'Ente, nonché la perdita dell'esenzione IMU per le strutture ad uso istituzionale.

Sono in corso ulteriori approfondimenti in ordine ai presupposti e ai fondamenti normativi di tale ipotesi, anche alla luce della qualificazione dell'ASP, ai sensi della normativa regionale vigente quale Ente pubblico non economico locale.

## -----

### Considerazioni finali

Il presente Piano di Rientro ha l'obiettivo di garantire il progressivo allineamento dei conti economici dell'ASP al rispetto degli equilibri finanziari, assicurando nel contempo la continuità e l'efficienza dei servizi sanitari erogati.

I bilanci dell'ASP registrano delle perdite annue in media pari a circa € 300.000; entro la fine del 2027 l'ASP stima, con le operazioni sopra illustrate, un miglioramento dei propri conti economici per un valore annuo di € 321.410,52, simile alle proprie perdite annuali medie.

Permangono tuttavia fattori di variabilità e ingovernabilità che influenzano la sostenibilità economica finanziaria dell'ASP.

Fra questi possiamo citare:

- costi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle Strutture (Negli ultimi anni i costi di manutenzione delle strutture hanno subito un incremento significativo, dovuto a diversi fattori concomitanti. In primo luogo, l'aumento dei prezzi dei materiali e delle tariffe applicate dalle imprese specializzate. A ciò si aggiungono le più recenti normative in materia di sicurezza e adeguamento degli impianti, che richiedono interventi tecnici più complessi e frequenti. Ulteriori pressioni derivano dall'invecchiamento progressivo degli edifici e degli impianti, che necessitano di un maggior numero di interventi per garantire gli standard qualitativi e di sicurezza richiesti a delle strutture dedicate all'assistenza degli anziani. L'ASP come si evince dagli investimenti citati e da altri non indicati, in quanto riguardano interventi di manutenzione ordinari di natura ciclica, sta procedendo ad un graduale rinnovo degli impianti e ad una programmazione della manutenzione ma l'aumento di tali costi permane).
- Aumento del costo del lavoro a seguito dei rinnovi contrattuali del personale dipendente;
- tensioni inflattive;
- adeguamento dei contratti di appalto in base alle regole del codice degli appalti;
- costi delle utenze (Tali costi variano di anno in anno in funzione delle tariffe contrattuali e delle condizioni atmosferiche. Si tratta di costi non sempre facilmente prevedibili e, di conseguenza, i risparmi stimati indicati precedentemente potrebbero non realizzarsi completamente. In ogni caso, senza gli investimenti effettuati l'ASP rimarrebbe totalmente esposta alle fluttuazioni del mercato);
- trattamento previdenziale per il personale dipendente. (risultano a totale carico delle ASP i costi del personale assente per maternità, congedi parentali, malattie, permessi L.104 e assegni familiari. Per garantire, nei propri servizi, la continuità assistenziale le ASP devono provvedere a garantire la sostituzione del personale assente per i motivi sopra elencati con elevati costi a carico dei propri bilanci);
- ricavi bloccati derivanti da rette e da oneri stabiliti dalla Regione.

Per affrontare tali problematiche, oltre alle operazioni già indicate, l'ASP intende procedere:

- con un potenziamento dei processi di programmazione, monitoraggio e rendicontazione al fine di un miglioramento dell'efficienza gestionale e del controllo della spesa.
- diffondendo una cultura della sostenibilità economica finanziaria che non deve essere solo una preoccupazione dei vertici ma di tutto il personale.