

## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI

Codice fiscale 09244981214

REA n NA 1018688

Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

Il sottoscritto Giovanni Graziano (C.F. GRZ GNN 65P09 F839E), nato a Napoli (NA) il 9.09.1965, iscritto presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Napoli, con studio in Napoli (NA) alla Seconda Traversa Fumaroli n. 12 (c.a.p. 80146)

### PREMESSO

Che in data 15.07.2020 veniva nominato dal Consorzio AssoAdAstra consulente per la redazione del Piano Economico Finanziario e la valutazione tecnica economico, patrimoniale e finanziaria per il progetto di recupero della Caserma Muricchio, destinata ad attività di senior housing, di ambulatori medici e di laboratori di analisi cliniche ed altre attività marginali, sulla base delle ipotesi progettuali e della documentazione fornita dal Committente, redige il seguente piano economico finanziario

### PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il piano economico-finanziario, di seguito elaborato per il progetto Caserma Muricchio, permette di effettuare una valutazione preventiva della fattibilità finanziaria del progetto.

Esso contiene:

- l'indicazione dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della gestione;
- la specificazione della quota annuale di ammortamento degli investimenti;
- la dimostrazione della disponibilità delle risorse finanziarie necessarie a coprire il costo dell'investimento.

Lo scopo principale del piano economico-finanziario è quello di stimare:

- la redditività attesa dell'investimento per gli azionisti;
- il fabbisogno finanziario in termini di ammontare e caratteristiche;
- la capacità d'indebitamento del progetto.

Il piano economico-finanziario deve rendere evidente:

- che il flusso attualizzato dei ricavi è almeno sufficiente per la realizzazione dell'impianto e per la gestione del servizio;
- che i flussi di cassa generati permettono di far fronte ai pagamenti legati alla realizzazione e al funzionamento dell'impianto.

## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI

Codice fiscale 09244981214

REA n NA 1018688

Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

Per poter elaborare il piano economico-finanziario, vengono effettuate alcune ipotesi (dati input) dalla cui elaborazione risulteranno gli schemi di Conto economico e Stato patrimoniale previsionali e il calcolo dei flussi di cassa generati dall'investimento.

I principali dati input analizzati sono:

Investimenti e manutenzioni straordinarie, distinti a loro volta in investimenti diretti ed indiretti.

Gli investimenti diretti sono rappresentati da:

- costo di adeguamento del complesso immobiliare;
- oneri accessori;
- oneri di manutenzione straordinaria.

Gli investimenti indiretti invece sono costituiti da:

- Iva sul valore degli investimenti diretti;
- costi per le garanzie e le polizze assicurative;
- interessi capitalizzati.

### Ricavi operativi

I ricavi di esercizio differenziati per tipologia (ad es. tariffari e non tariffari) devono essere determinati sulla base di ciò che risulta dall'analisi della domanda (attuale e potenziale) dei beni e/o servizi che saranno prodotti.

### Costi di gestione

La natura dei costi operativi dipende dalle modalità di gestione dell'immobile. Nel piano saranno rappresentati tutti i costi legati alla gestione del bene, quali ad esempio:

- costi del personale;
- costi per acquisti di beni e servizi;
- costi di manutenzione ordinaria;
- costi di assicurazione;
- costi per godimento di beni di terzi;
- spese generali.

## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI  
Codice fiscale 09244981214  
REA n NA 1018688  
Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

### Ammortamenti

È necessaria la definizione del piano di ammortamento relativo all'investimento iniziale e agli altri oneri capitalizzati. Tale voce di costo spesso costituisce una parte rilevante dei costi totali di funzionamento. L'ammortamento sarà determinato col metodo finanziario che consente di portare in deduzione il costo totale dell'investimento iniziale sostenuto in quote costanti ripartite per ciascun' anno di durata della concessione computando in questa anche la frazione d'anno.

### Imposte

L'impatto economico-finanziario della gestione fiscale va spiegato tenendo conto delle modalità di calcolo e di versamento:

- delle imposte dirette (Ires e Irap);
- delle imposte indirette (Iva, registro ecc.).

### Capitale Circolante Netto (CCN)

L' andamento di questo investimento può essere analizzato tenendo in considerazione le seguenti variabili:

- tempi medi di incasso; -
- tempi medi di pagamento.

## ANALISI TECNICA E QUADRO ECONOMICO

Al fine di rendere sostenibile economicamente il progetto si propone una concessione di durata pari ad almeno 19 anni.

In tal modo gli investimenti realizzati dal Concessionario stimati per circa 2.600.000 (duemilionesecento mila /00) e relativi alla ristrutturazione ed adeguamento funzionale dell'immobile, alla manutenzione straordinaria dell'immobile, alla sua messa in sicurezza, all'ammodernamento degli impianti elettrici ed alla installazione di impianti di videosorveglianza, nonché l'acquisto di macchinari ed attrezzature per lo svolgimento dei servizi offerti, potranno essere ripagati con i ritorni previsti dai servizi che saranno offerti, meglio specificati nella precedente descrizione delle attività, e che si elencano:

## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI

Codice fiscale 09244981214

REA n NA 1018688

Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

1. Senior Housing
2. Servizi specialistici ambulatoriali;
3. Servizi diagnostici ed analisi cliniche;
4. Corsi di formazione e sale riunioni
5. Dispensario farmaceutico e servizi per il benessere psicofisico
6. Bouvette
7. Cucina e Mensa

Tali servizi, unitamente al front office, e alla segreteria saranno allocati all'interno della struttura, distinti per piano, come dalla scheda progetto e rivolti prevalentemente al personale della Difesa e per gli ospiti provenienti dalle FF.AA.

### II PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il progetto è valutato dagli aderenti al Consorzio per la sua capacità di generare flussi di cassa derivante dalla gestione, che costituiscono la fonte principale per rimborsare il debito e remunerare il capitale di partecipazione dei soci aderenti al progetto.

Per poter stabilire la durata di una Concessione si richiama l'art. 168 comma 2 del Codice degli Appalti: per le concessioni ultraquinquennali si prevede che la durata della Concessione non può superare il periodo di tempo necessario per recuperare gli investimenti effettuati dal Concessionario, in aggiunta ad una remunerazione del capitale investito. Per investimenti si intendono sia quelli iniziali sia in corso di concessione sostenuti dal Concessionario.

Applicando tale criterio e tenuto conto dell'analisi finanziaria di seguito sviluppata, risulta che il periodo di concessione non può essere inferiore a 19 anni.

L'avvio di un'iniziativa in project financing per la Concessione di un bene pubblico deve garantire benefici ad entrambi le parti in causa, l'amministrazione concedente e l'impresa proponente.

In particolare:

- L'amministrazione ha la possibilità di realizzare su un suo bene un'iniziativa di interesse e beneficio per la collettività, di ristrutturare e mettere in sicurezza un bene altrimenti lasciato all'incuria e all'abbandono, quindi aumentandone il valore commerciale senza alcun impatto economico sui conti pubblici e senza alcun rischio.

## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI

Codice fiscale 09244981214

REA n NA 1018688

Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

- Il privato ha la possibilità di prendere in gestione beni di importanza primaria e di notevole pregio, realizzare progetti innovativi facendo ricorso ad un aggregato di aziende, ciascuna specializzata nel proprio settore di attività.

### Dati finanziari

Il progetto sarà interamente finanziato dal promotore privato dell'iniziativa.

Di seguito si indicano le ipotesi di partenza da cui è stato sviluppato il business plan per definire nel dettaglio l'iniziativa sotto il profilo economico-finanziario e patrimoniale.

Innanzitutto è stato definito il peso delle varie attività che si intende avviare all'interno dello stabile della caserma, che sarà così suddiviso:

fatturato 100 di cui 20% piano terra; 60% piano primo e 20% piano secondo.

Il dato di partenza è il numero dei militari, fruitori dei servizi offerti, attualmente distribuito sul territorio campano e più in generale nel Sud Italia, distinto per tipo di forza armata:

Categoria	Esercito	Marina	Aeronautica
Campania	25.581	6.299	6.233
Puglia	16.030		
Basilicata	1.180		
Calabria	3.603		
Sicilia	15.142		
Totale	61.536	15.748	20.776

Da tale dato scaturiscono le ipotesi che consentono di elaborare i prospetti economico-finanziari per tipologia di attività e dei servizi offerti, in via esemplificativa distinti per piano, nonostante l'attività di senior housing occupa gran parte degli spazi dell'intero edificio.

Così ad esempio al piano primo sono previsti ambienti destinati a diverse specialistiche ambulatoriali/ amministrativi destinati prevalentemente alle obbligatorie visite periodiche ai sensi del Dlgs 81/08, con carico di lavoro per 12 h ore al giorno e con una media di 3 visite all'ora al costo unitario per paziente di circa 30 euro.

Mentre per il laboratorio diagnostico il dato a regime è di circa 200.000 prelievi su base annua con un costo medio ad esame di € 4,00.

## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI

Codice fiscale 09244981214

REA n NA 1018688

Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

Al primo ed al secondo piano invece vengono offerti servizi di senior housing/amministrativi all'interno di n. 24 locali. Si tratta di residenze semplicemente socio-assistenziali, e/o soluzioni abitative leggere, con un costo medio di € 1.200,00 per il personale in quiescenza della Difesa.

Infine al piano terra verranno collocate la buvette e la mensa che dovranno far fronte al flusso di persone che quotidianamente avranno accesso alla struttura. In questo caso la stima viene effettuata ipotizzando il numero degli accessi ed il consumo medio di ciascun soggetto presente nella struttura.

Inoltre sono realizzate sale destinate alla formazione professionale e riunioni, ipotizzando corsi di strategia militare, psicologia, ecc. Si stimano circa 150 giornate di corso l'anno per un'aula di 40 allievi. Le attività formative saranno svolte in applicazione del "Progetto Sbocchi Occupazionali" sottoscritto tra l'Autorità Militare e la Regione Campania. In ultimo si ipotizza anche la realizzazione di un armadio farmaceutico per far fronte sia ai bisogni di medicinali per il benessere psicofisico della persona per le attività collocate ai piani superiori sia come punto vendita per militari e familiari che vorranno accedere per ottenere i servizi offerti a prezzi concordati.

### SENIOR HOUSING

L'Istat ha reso noti i risultati del Censimento generale del 2018 e 2019. Ne emerge un Paese "sempre più vecchio". Se nel 1951 avevamo meno di un anziano per ogni bambino oggi per ogni bambino abbiamo cinque anziani con l'indice di vecchiaia (dato dal rapporto tra la popolazione di 65 anni e più e quella con meno di 15 anni) notevolmente aumentato passando dal 33,5% del 1951 a quasi il 180% del 2019.

Fatte queste premesse, una risposta alle esigenze abitative dei nuovi over 65 proviene dal senior housing. La formula del senior housing, che si rivolge ad anziani autosufficienti proprio con l'obiettivo di promuovere l'invecchiamento attivo, prevede un sistema di alloggi indipendenti organizzati intorno a una serie di servizi comuni. Si tratta di immobili dotati di funzioni private e collettive in grado di coniugare le esigenze di indipendenza della persona con quelle di socialità e prima assistenza.

Un sistema che si distingue dalle soluzioni classiche dell'abitare per l'accesso a spazi comuni (ristoranti, biblioteche, palestre, ecc.) e per la possibilità di godere di alcuni servizi "dedicati".

## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI

Codice fiscale 09244981214

REA n NA 1018688

Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

I principali servizi offerti per gli ospiti della ex Caserma Muricchio possono brevemente riassumersi in:

- Erogazione servizi alberghieri inclusivi della somministrazione pasti;
- attività di aiuto alle persone e di supporto nell'espletamento delle funzioni e delle attività quotidiane, sia diurne che notturne
- assistenza tutelare e di segretariato sociale;
- attività a sostegno dell'autonomia individuale e sociale tese a raggiungere il miglior livello possibile di qualità della vita dell'ospite attraverso la valorizzazione delle capacità organizzative e dei processi decisionali;
- laboratori abilitativi, ricreativi o espressivi;
- eventuali prestazioni sanitarie anche di tipo infermieristico in funzione delle esigenze degli ospiti di cui al D.M. n. 308/2001, allegato A, sezione: Strutture residenziali a prevalente accoglienza alberghiera.

Ogni camera deve contenere uno o due letti un tavolino da notte per letto, un mobile armadio, un tavolo scrittoio con una sedia, una poltroncina per ogni letto, uno spazio cucina e dispensa.. L'attrezzatura da cucina deve comprendere almeno un lavello e un doppio bacino con scolapiatti, un piano di cottura, un piano di lavoro, un frigorifero..

Gli alloggi devono essere sufficientemente spaziosi da permettere all'anziano di scegliere di consumarvi i pasti, accudire le proprie faccende domestiche e di trascorrere il proprio tempo libero al suo interno.

Ogni camera da letto deve essere dotata di un locale per i servizi igienici. Il locale servizi igienici deve contenere il vaso, il bidet o in alternativa una doccetta flessibile a parete, il lavabo (del tipo a mensola) e la doccia con sedile (ricavata a livello del pavimento e dotata di apparecchio a telefono con flessibile); il locale, di dimensioni tali da consentire l'ingresso e la rotazione di una carrozzina, deve essere allo stesso livello della camera da letto e dotato di un campanello di allarme di corrimano di sostegno all'altezza di cm. 80 dal pavimento; la porta del locale deve aprirsi verso l'esterno e deve avere una larghezza minima di cm. 85.

Il Consorzio si impegna a fornire un programma di intervento e le modalità temporali ed organizzative delle attività socio assistenziali all'approvazione del progetto.



## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI  
Codice fiscale 09244981214  
REA n NA 1018688  
Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

Le prestazioni in Senior Housing prevedono un costo a carico del personale della Difesa in servizio ed in quiescenza con un costo medio a camera di € 1.200,00:

### PERSONALE IMPIEGATO NELLE ATTIVITA':

**Coordinatore** In possesso di laurea magistrale in psicologia o in sociologia, in scienze dell'educazione, in scienze della formazione, in scienze dei servizi sociali, o equipollenti, con esperienza di almeno un anno nel settore dei servizi sociali, o in alternativa, in possesso di esperienza almeno quinquennale nel settore dei servizi sociali.

**Figure professionali di I livello** Con formazione specifica su tematiche socio-assistenziali e di assistenza alla persona.

**Figure professionali di II livello** Con formazione specifica in attività laboratoriali, ricreative e di animazione socio-culturale.

**Altro Figure professionali** con formazione specifica in servizi alberghieri.

**Altre figure professionali e volontari** funzionali alla realizzazione delle attività.

### SALUTE: AMBULATORI MEDICI LABORATORIO DI ANALISI CLINICHE

#### PREMESSA

Tra le priorità delle politiche sociali europee la tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori costituisce attualmente uno degli ambiti più rilevanti delle politiche sociali europee come confermato dal nuovo quadro strategico in materia di salute e sicurezza sul lavoro 2014-2020, nel quale sono state individuate tra le principali sfide e obiettivi per l'Ue il miglioramento della prevenzione delle malattie legate al lavoro affrontando i rischi attuali ed emergenti, con particolare attenzione alle patologie causate dall'amianto. Fornire risposte integrate e di qualità alle esigenze dei lavoratori. L'accordo – promosso dal ministero della Difesa-Segretariato generale e Direzione nazionale degli armamenti in linea di coerenza con le direttive della Commissione europea – ha la finalità di sperimentare soluzioni pratiche in materia di prevenzione che contribuiscano a diffondere la cultura della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro. Il Ministero della Difesa intende, infatti, fornire risposte integrate e di qualità alle esigenze di salute e sicurezza dei lavoratori potenzialmente esposti a fibre aerodisperse di amianto nell'ambito di siti, ambienti lavoro e aeromobili dei reparti delle Forze armate



## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI  
Codice fiscale 09244981214  
REA n NA 1018688  
Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

Il Consorzio Assoadastra fa proprie le indicazioni contenute nel programma di riorganizzazione della Difesa quale riforma dello strumento militare che oltre a un corposo ridimensionamento del numero di militari prevede anche un riordino delle strutture organizzative, compresa la sanità militare. Gli ospedali e gli ambulatori dedicati agli uomini in divisa avranno così in modo strutturale la possibilità di aprirsi all'esterno, attraverso convenzioni con le Regioni e con la sanità privata in grado di garantire competenza ed efficienza nei servizi offerti e riduzione dei costi di assistenza.

Il progetto intende valorizzare non soltanto la struttura immobiliare ma riprendere l'antica destinazione della Caserma Muricchio con vocazione sanitaria attraverso il lavoro di professionalità private

La riduzione graduale del servizio obbligatorio ha prodotto modifiche nello svolgimento delle attività già assegnate alla Sanità militare. Inoltre la legge finanziaria del 2006 (l.23 dicembre 2005, n. 266) ha ridotto in misura significativa le risorse destinate alla spesa sanitaria, in misura da non garantire con normalità gli obblighi della normativa antinfortunistica previsti dal d.lgs. n. 81 del 2008 e successive modificazioni. Il costo della sanità militare per lo Stato è eccessivo e quindi diventa obbligatorio per l'Amministrazione Militare prevedere nuove forme di collaborazione con la sanità pubblica e privata così da garantire una offerta di servizi sanitari non solo al personale della difesa ma anche ai cittadini del territorio ed attuare una diversificazione delle prestazioni offerte per orari di servizio, che si estendono alla intera giornata lavorativa, e ad un pieno utilizzo delle apparecchiature per la diagnostica che, allo stato rimangono inutilizzate ogni giorno per quasi la metà delle ore di disponibilità del servizio. Le esperienze in altri paesi europei consentono di ritenere che il sistema di rete tra istituzioni militari e civili rappresenta l'unico mezzo per far fronte alle necessità degli appartenenti all'Amministrazione Militare: in Inghilterra, in seguito alla Spending Review del 2009, il Parlamento ha deciso che il rapporto costi/benefici della sanità militare inglese, data l'esiguità del suo bacino d'utenza, non giustificava più l'esigenza di ospedali militari in patria. Altrove, cioè in Francia e in Germania, hanno scelto di aprire completamente a tutti 24h su 24h il servizio di sanità militare.

*La forte sinergia tra istituzioni militari e civili a supporto della popolazione vede la condivisione delle proprie capacità nell'esclusiva tutela degli interessi nazionali.*

Il processo di valorizzazione degli immobili pubblici tiene conto delle diverse necessità ed esigenze mutevoli della pubblica amministrazione e, a causa di questo cambiamento, un

## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale


Piazza Garibaldi 26 NAPOLI  
Codice fiscale 09244981214  
REA n NA 1018688  
Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

consistente numero di immobili pubblici risulta essere sotto utilizzato se non dismesso; tuttavia l'insieme di questi beni può ancora costituire una risorsa da riscoprire come elemento strategico nel processo di valorizzazione del territorio. L'attività di valorizzazione degli immobili pubblici deve essere intesa come un'opportunità per instaurare un dialogo e delle sinergie con il territorio che li accoglie attraverso la messa a sistema dell'intervento di riqualificazione del bene con gli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale al fine di portare dei vantaggi alla collettività in termini di servizi e di sviluppo. In questa logica risulta quindi fondamentale considerare la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ed in particolare quello ex militare, non tanto come l'obiettivo da raggiungere, quanto il mezzo attraverso il quale innescare processi di valorizzazione culturale e sociale del territorio e processi di riqualificazione degli immobili e dei contesti urbani.

Sono enormi le potenzialità connesse alla valorizzazione delle aree e beni militari come volano per lo sviluppo economico per il territorio attraverso l'attivazione di nuove attività economiche e sociali in funzione della vocazione socio-economica del contesto di riferimento

### I NOSTRI AMBULATORI SPECIALISTICI

I locali e gli spazi per attività ambulatoriale saranno adeguati alla tipologia e al volume delle prestazioni da erogarsi. Assenza di barriere architettoniche che limitano l'accesso all'ambulatorio da parte di portatori di handicap. In tutti i locali saranno assicurate l'illuminazione e la ventilazione naturali, secondo i regolamenti vigenti. Per particolari esigenze, la illuminazione e la ventilazione naturali potranno essere sostituite od integrate da sistemi realizzati secondo le norme UNI. I locali ove si eseguono le prestazioni saranno dotati di pavimenti con superfici lavabili e disinfettabili, rivestimenti delle pareti verticali impermeabili, lavabili e disinfettabili fino all'altezza minima di 2,00 m.. La superficie minima del locale ambulatorio non sarà inferiore a 16 mq, in funzione anche della tipologia delle prestazioni erogate. Il locale di attesa presenta un adeguato numero di posti a sedere rapportato ai picchi di numerosità. Impianto telefonico per utenti. Spazi adeguati per accettazione e attività amministrative. Servizi igienici riservati per utenti, con almeno un servizio igienico fruibile da portatori di handicap. Sale per l'esecuzione delle prestazioni che garantiscano il rispetto della privacy dell'utente, in funzione della tipologia delle prestazioni. Lavamani in sala di visita dotato di comandi non manuali. Spazio/locali per deposito di materiale pulito. Spazio/locali per deposito di materiale sporco. Spogliatoi e servizi igienici



## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI

Codice fiscale 09244981214

REA n NA 1018688

Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

distinti per il personale. Gli arredi utilizzati saranno realizzati in acciaio inossidabile o comunque metalli non ossidabili. L'organizzazione interna di gestione delle attività ambulatoriali prevede la registrazione di tutte le prestazioni effettuate, corredate dalle generalità riferite dal paziente e dalla data di esecuzione delle prestazioni/attività; per la specialistica, il referto deve contenere: • sintetica descrizione del problema esposto e dei dati clinici salienti; • conclusioni diagnostiche (di certezza o di sospetto); • accertamenti e/o terapie e/o programmi riabilitativi consigliati.

L'elenco di tutte le prestazioni erogate nell'ambulatorio sarà portato a conoscenza degli utenti (es.: foglio informativo, cartellone affisso in sala d'attesa ecc.) con le modalità di accesso; si garantisce il ritiro dei referti in tutti i giorni feriali e in almeno alcuni pomeriggi della settimana; durante lo svolgimento dell'attività ambulatoriale viene prevista la presenza di almeno un medico, indicato quale responsabile delle attività cliniche svolte nell'ambulatorio; saranno registrate tutte le prestazioni effettuate, corredate dalle generalità riferite dal paziente e dalla data di esecuzione delle prestazioni/attività; per la specialistica, il referto conterrà una sintetica descrizione del problema esposto e dei dati clinici salienti; le conclusioni diagnostiche (di certezza o di sospetto); gli accertamenti e/o terapie e/o programmi riabilitativi consigliati. I registri delle prestazioni specialistiche saranno adeguatamente conservati e disponibili per eventuali verifiche ed ispezioni da parte dei soggetti abilitati ai sensi delle vigenti disposizioni; le impegnative ed i fogli di lavoro vanno conservati per 5 (cinque) anni; sarà presente un manuale per pulizia ambiente, con le procedure di disinfezione e di sterilizzazione, decontaminazione e per la gestione e lo smaltimento dei rifiuti; tutti i materiali, farmaci, confezioni soggetti a scadenza, devono portare in e deve essere presente un documento con l'elenco di tutte le prestazioni erogate nell'ambulatorio; saranno indicati i responsabili delle attività cliniche

Il costo medio previsto per ciascuna visita specialistica a favore dei dipendenti del Ministero della Difesa è di € 30,00 (trenta).

Il personale addetto alle attività ambulatoriali specialistiche è costituito dai seguenti professionisti:

**DIRETTORE SANITARIO** con i seguenti compiti: a) coordinamento e vigilanza delle diverse figure professionali operanti nella struttura (personale medico, infermieristico, di pulizia e tecnico), dell'orario, della osservanza delle norme di legge in materia di rapporto di lavoro.

## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI  
Codice fiscale 09244981214  
REA n NA 1018688  
Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

b) obblighi amministrativi periodici inerenti all'attività della struttura (contributi al Consorzio Assoadastra, oneri per utenze, imposte e tasse, eccetera) c) vigilanza sul regolare funzionamento delle apparecchiature diagnostiche e terapeutiche installate e sull'applicazione delle norme vigenti in materia, del sistema di disinfezione e sterilizzazione, del sistema di smaltimento dei rifiuti, gestione del rischio clinico, trascrizione e archiviazione dei referti, carta dei servizi sanitari d) vigilanza affinché chiunque ed a qualunque titolo operi nella struttura si comporti con dignità, sollecitudine e decoro e nel rispetto del regolamento interno

**MEDICI SPECIALISTI** medici specialisti previsti nelle attività ambulatoriali secondo il piano di lavoro prestano la loro attività professionale secondo gli orari ed i tempi concordati individualmente col Direttore sanitario e la struttura ospitante. Ogni singolo Specialista è totalmente responsabile dal punto di vista medico – legale e professionale del proprio operato. Per i dati personali dei pazienti è tenuto al trattamento dei medesimi ai sensi della Legge Privacy.

### ELENCO DELLE ATTREZZATURE PREVISTE PER GLI AMBULATORI SPECIALISTICI

Gli ambulatori saranno dotati delle attrezzature e strumenti nel rispetto della normativa vigente ed in particolare, oltre all'arredo di routine sono previsti i seguenti requisiti tecnologici

#### CARDIOGRAFIA

**ECOCARDIOGRAFIA:** Ecocardiografo Monodimensionale e Bidimensionale, con sistema Doppler pulsato, continuo ed a codice di colore, dotato di almeno due sonde, una a bassa ed una ad alta frequenza, con sistema automatico interno di misurazioni e con monitoraggio elettrocardiografico.

**ELETTROCARDIOGRAFIA DINAMICA:** Analizzatore per ecg dinamico - 4 registratori per ecg dinamico fino ad un rapporto di 1:8 analizzatore/registratori; Elettrocardiografo a 3 canali (in dotazione alla struttura cardiologica e disponibile per il tempo necessario per l'esecuzione delle prestazioni di elettrocardiografia dinamica).

**ANGIOLOGIA:** Ecocolordoppler Doppler c w Gasanalisi transcutanea Treadmil

**MALATTIE DELL'APPARATO RESPIRATORIO:** spirometro completo emogasometro



**CONSORZIO ASSOADAstra**  
Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI  
Codice fiscale 09244981214  
REA n NA 1018688  
Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

**OCULISTICA:** carrello per strumentario chirurgico ottotipo lampada a fessura oftalmometro tonometro schiascopio a lampada oftalmoscopio (se indiretto, set di lenti per biomicroscopia) cassetta lenti frontifocometro attrezzature lavaggio vie lacrimali

**OTORINOLARINGOIATRIA:** audiometro con cabina silente e tavolo di comando poltrona girevole carrello per strumentario chirurgico

**UROLOGIA E NEFROLOGIA :** ecografo.

**MEDICINA INTERNA:** ecografo

**DERMATOLOGIA:** poltrona reclinabile due carrelli per medicazione carrello per strumentario chirurgico

**ODONTOIATRIA:** - poltrona-riunito odontoiatrico, provvisto di turbina, micromotore, siringa aria/acqua, cannula di aspirazione, lampada alogena; apparecchio RX di piccole dimensioni in numero variabile - carrello per la gestione dell'emergenza; piccola sterilizzatrice

**NEUROFISIOPATOLOGIA:** elettroencefalografo, elettromiografo

**ASSISTENZA PSICOLOGICA**

**LABORATORIO DI ANALISI CLINICHE**

E' inoltre prevista una zona di circa mq 150 ove saranno allocati i locali per le analisi cliniche da prelievo.

Le attività ambulatoriali saranno svolte a favore dei dipendenti civili e militari del Ministero della Difesa e dei soci degli enti no profit.

Nell'ambulatorio sarà realizzato un documento che descriva tutti i servizi e le prestazioni offerte dal Laboratorio ed in cui sono esplicitati gli esami che vengono eseguiti direttamente - con quali procedure ed attrezzature - e quelli che vengono inviati ad altre strutture.



**CONSORZIO ASSOADAstra**  
Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI  
Codice fiscale 09244981214  
REA n NA 1018688  
Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

Sarà realizzato un manuale delle procedure diagnostiche, contenente, per ogni esame, almeno i seguenti servizi : - preparazione dell'utente agli esami; - modalità di raccolta, trasporto e conservazione del campione; - caratteristiche e descrizione del metodo analitico impiegato; - modalità di compilazione, trasmissione e consegna dei referti.

Sul piano organizzativo verranno predisposti documenti/schede per il riconoscimento degli utenti; - l'identificazione dei campioni; - il trasferimento del materiale biologico dalle zone di prelievo al laboratorio; - i processi di sanificazione ambientale (pulizia ambientale, disinfezione, disinfestazione, decontaminazione, ecc.); - lo smaltimento dei rifiuti; - l'approvvigionamento e la gestione dei reagenti, reattivi e farmaci; - reagenti, materiale di controllo, materiale di calibrazione devono presentare etichette che ne indichino: identità, titolo o concentrazione, condizioni di conservazione raccomandate, data di preparazione e di scadenza ove necessario e ogni altra informazione necessaria per l'uso corretto.

Con il sistema di archiviazione saranno conservati : - i risultati degli esami effettuati sugli utenti (conservati per almeno un anno); - i risultati dei controlli di qualità interno conservati per un anno e quelli esterni per almeno tre anni.

Particolare attenzione sarà rivolta ai programmi di Controllo interno di Qualità.

I costi delle attrezzature del laboratorio di analisi sono a carico del ns. partner.

Il costo medio previsto per ciascuna analisi di routine per il personale della Difesa è di € 4,00 (quattro)

Il personale addetto alle analisi cliniche è costituito da:

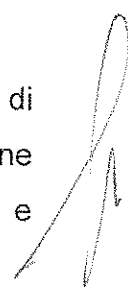
#### **DIRETTORE RESPONSABILE**

Il direttore responsabile che avrà, tra gli altri, i seguenti compiti: scelta metodi di analisi, verifica idoneità attrezzature ed ambienti di lavoro, firma dei referti delle analisi, controllo la regolare tenuta dei preparati, l'applicazione del regolamento interno e delle norme in materia di tutela del lavoro.

#### **COLLABORATORI E TECNICI DI LABORATORIO**

#### **PIANO TERRA**

Il piano terra è destinato all'accoglienza, ad attività di formazione professionale, di dispensario farmaceutico e del benessere psicofisico destinato alla distribuzione di medicinali di uso comune prodotti medicinali, presidio medico chirurgici, cosmesi e



## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI  
Codice fiscale 09244981214  
REA n NA 1018688  
Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

nutrizione, ed ai servizi accessori di mensa, buvette e servizi igienici per il personale impegnato ed i pazienti della struttura.

Al piano terra, oltre ai servizi, uffici ed agli spazi comuni si trovano le zone destinate all'accoglienza ed il controllo delle persone in visita presso la struttura nei locali indicati in planimetria.

I servizi di accoglienza, di controllo e sorveglianza, delle sale riunioni, delle attività di formazione ed annessi servizi accessori di mensa e buvette.

Il dispensario farmaceutico e di benessere psicofisico, è una attività diversa da una farmacia, destinata alla distribuzione di medicinali di uso comune e di pronto soccorso già confezionati. Il dispensario in oggetto garantisce un servizio in orario sia la mattina, sia il pomeriggio dal lunedì al venerdì. Offrirà forniture di prodotti medicinali, presidio medico chirurgici, parafarmaco, pronto soccorso, cosmesi e nutrizione. Sarà inoltre possibile

il servizio di spedizione a domicilio a partire da un importo (da definire), sarà possibile altresì il servizio di misurazione della pressione, esami di prima istanza, misurazione dell'udito, analisi della pelle, esame delle intolleranze alimentari, esami della massa magra e massa grassa

Per le attività formative e didattiche si tiene conto che lo sviluppo del capitale umano si configura sempre più come un percorso permanente lungo tutta la carriera lavorativa, che necessita quindi di un'articolazione formativa differenziata e bilanciata nel corso della vita della persona. Il sistema dell'Education è chiamato a formare nuove professionalità e al contempo a preparare i lavoratori all'aggiornamento continuo delle proprie competenze, anche attraverso uno scambio tra conoscenze, discipline e culture diverse.

Siamo gli ultimi in Europa per giovani laureati che, a distanza di tre anni dalla fine degli studi, hanno trovato lavoro: sono appena il 58,7%, rispetto al 93,1% di Malta, al 92,7% della Germania, al 75,7% della Francia al 73% della Spagna (dati Eurostat 2020). La crisi Covid ha ridotto ancora il tasso di occupazione. E se guardiamo meglio all'interno della statistica generale, il tasso del Mezzogiorno è molto più basso di quello medio dell'Italia: una marginalità nella marginalità. Proprio nel tempo dominato dalla "economia della conoscenza", affrontiamo la competizione europea e internazionale poco e male attrezzati.

Avevamo già una quota di laureati molto al di sotto della media Ue, appena il 28% dei giovani tra i 30 e i 34 anni, contro il 40,3% europeo. È un tasso di abbandono della scuola del 14,5%, quart'ultimi in Europa. **Intelligenze sprecate**, capacità umiliate, progetti di crescita infranti. E



## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI

Codice fiscale 09244981214

REA n NA 1018688

Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

una scala sociale, naturalmente, bloccata: senza studio non ci sono né lavoro né reddito migliori.

### INDIVIDUAZIONE DEI RISCHI

Nel contratto di concessione dell'immobile il trasferimento del rischio in capo al consorzio comporta l'allocazione a quest'ultimo, oltre che del rischio di costruzione, anche del rischio di disponibilità o, nei casi di attività redditizia verso l'esterno, del rischio di domanda dei servizi resi, per il periodo di gestione dell'opera come definiti, rispettivamente, dall'articolo 3, comma 1, "lettere aaa), bbb e ccc dell'art 180 codice degli appalti". Il contenuto del contratto verrà definito tra le parti in modo che il recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti dal Consorzio per eseguire il lavoro o fornire il servizio, dipenda dall'effettiva fornitura del servizio o utilizzabilità dell'opera o dal volume dei servizi erogati in corrispondenza della domanda e, in ogni caso, dal rispetto dei livelli di qualità contrattualizzati.

Il Modello di Riequilibrio previsto è fondato sul Caso base, definito come "Caso Base iniziale e ogni suo aggiornamento successivo determinato dall'applicazione del Modello economico finanziario" ossia del programma informatico che consente la rilevazione dei parametri economico finanziari e delle previsioni dei flussi di cassa, di conto economico e stato patrimoniale del Concessionario durante la fase di progettazione, costruzione e di gestione, elaborato sulla base dei presupposti del Piano Economico Finanziario..

Ai fini della determinazione dell'Equilibrio Economico Finanziario, l'Ente Concedente e il Concessionario faranno riferimento ai Parametri Economico Finanziari risultanti dal Caso Base, che potrà riflettere modifiche nei principali presupposti e nelle condizioni fondamentali ivi inserite. Il Concessionario o l'Ente Concedente avranno diritto al riequilibrio nel caso in cui si verifichi una lesione dell'Equilibrio determinata da: a - Evento Favorevole; b - Evento Destabilizzante.

Il diritto delle parti al riequilibrio resta comunque subordinato alla lesione dell'Equilibrio intesa quale impatto minimo sui parametri finanziari da quantificare convenzionalmente. Ai fini dell'impatto di un determinato evento destabilizzante o di un evento favorevole sull'equilibrio economico finanziario deve essere previsto un meccanismo di misurazione del rendimento



## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI

Codice fiscale 09244981214

REA n NA 1018688

Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

economico finanziario del Progetto in qualsiasi momento del corso della durata dello stesso, per assicurare la congruità delle misure di riequilibrio.

Entro 10 giorni dal verificarsi dell'evento lesivo dell'Equilibrio ovvero in caso di Evento Favorevole, entro 10 giorni dalla relativa richiesta dell'Ente Concedente, il Concessionario procederà, di concerto con l'Ente Concedente, ad un'applicazione del Modello Economico Finanziario che rilevi: a - I Parametri Economico Finanziari alla data di applicazione del Modello Economico Finanziario senza considerare l'impatto dell'evento o circostanza che ha dato luogo alla Lesione dell'Equilibrio; b - I Parametri Economico Finanziari alla data dell'applicazione del Modello Economico Finanziario in considerazione dell'impatto dell'evento o circostanza che ha dato luogo alla Lesione dell'Equilibrio trasmettendo tempestivamente all'Ente Concedente copia dell'applicazione del Modello Economico Finanziario e di ogni ulteriore documentazione comprovante la misura della Lesione dell'Equilibrio. E' inteso che, ove alcuno degli eventi e circostanze elencati dia luogo a mutamento in senso favorevole al Concessionario, il Riequilibrio dovrà essere effettuato a vantaggio del Concedente. Entro i 30 giorni successivi alla trasmissione dell'applicazione del Modello Economico Finanziario, l'Ente Concedente e il Concessionario procederanno in buona fede alla verifica delle condizioni finanziarie del Progetto e all'esame delle disposizioni del contratto di Convenzione e ne concorderanno la revisione, che potrà prevedere, in via alternativa o congiunta

-a) L'incremento o la riduzione dei Corrispettivi; b) - Il pagamento di importi (una tantum o periodici) a titolo di indennizzo; c) - L'anticipazione o la proroga del termine di scadenza della Concessione sino a ripristinare l'Equilibrio Economico Finanziario in modo che i parametri Finanziari vengano ricondotti ai livelli rilevati in relazione alla data antecedente il verificarsi della Lesione dell'Equilibrio, ai sensi dell'Art. 143, comma 8 del Codice.

A seguito della revisione dell'Equilibrio Economico Finanziario il Caso Base sarà sostituito dall'applicazione del Modello Economico Finanziario posto a base della revisione;

E' fatto salvo il diritto del Concessionario al recesso



## CONSORZIO ASSOADAstra

Impresa Sociale

Piazza Garibaldi 26 NAPOLI  
Codice fiscale 09244981214  
REA n NA 1018688  
Tel. 3928977742 - Pec: assodifesa1@pec.it

### CANONI DI LOCAZIONE

Per quanto sopra esposto il Consorzio prevede un canone di locazione annuo di € 48.000,00 a decorrere dall'avvio delle attività. Per il periodo intercorrente tra il contratto di concessione e l'inizio di attività il Consorzio si impegna a versare un canone ridotto di € 12.000, annui, con l'obbligo di conferire la differenza pari ad € 36.000,00, in relazione al mese di decorrenza, nel periodo di durata della concessione.

Inoltre, considerato il notevole impegno economico finanziario, pari ad e 2.600.000,00 destinato alla ristrutturazione e messa in sicurezza dell'immobile, dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Concessionario non è prevista alcuna integrazione del canone in relazione al fatturato che verrà realizzato.

### CONCLUSIONI

Dalle stime effettuate i risultati finali economici, patrimoniali e finanziari ottenuti, consentono di affermare che l'iniziativa presenta aspetti positivi per i tre indirizzi di attività sopra indicati, per il recupero e la salvaguardia di un fabbricato storico da anni dismesso ed, infine per l'offerta di servizi socio sanitari e socio assistenziali a favore degli appartenenti alle FF.AA. e loro familiari a condizioni economicamente vantaggiose e di sicura convenienza se confrontate con i costi di altre strutture private e senza sottostare ai lunghi tempi di attesa previsti nelle strutture sanitarie pubbliche.

La società di progetto ha stimato di generare, nel corso dei 19 anni della concessione, € 18.000.000 di flussi di cassa totali, ricavi a regime oltre i 5 mln di euro, occupare personale dipendente a regime nel numero di circa 60 persone, oltre collaboratori e professionisti. Infine l'aspetto più significativo dell'iniziativa è l'opportunità di offrire servizi formativi, sociali e sanitari a vantaggio dell'intera collettività.

