

Piano Economico Finanziario per la gara a  
procedura aperta per l'affidamento in  
regime di concessione della gestione  
dell'ospedale di Cortina D'Ampezzo  
(Codivilla-Putti) con lavori di  
ristrutturazione e completamento  
dell'immobile- CIG 7687498409

# Ospedale di Cortina D'Ampezzo

*GVM Care and Research*

## Piano Economico Finanziario<sup>1</sup>

Conto economico €/000.000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ricavi da prestazioni	3,16	5,9	7,1	11,4	14,4	18,0	20,9	23,8	26,1	27,2	27,2	27,2	27,2	27,2	27,2	27,2	27,2	27,2	27,2	27,2	11,9
Ricavi intra-regionali	2,16	3,86	4,75	6,30	6,30	6,30	6,30	6,30	6,30	6,30	6,30	6,30	6,30	6,30	6,30	6,30	6,30	6,30	6,30	6,30	3,48
Ricavi per non residenti	0,00	0,08	0,17	2,31	4,75	7,64	9,95	12,25	13,95	14,51	14,51	14,51	14,51	14,51	14,51	14,51	14,51	14,51	14,51	14,51	5,81
Ricavi non SSN	0,00	0,00	0,23	0,77	1,34	2,04	2,61	3,19	3,76	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	1,54
Funzioni + ticket	1,00	2,00	2,00	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	1,02
yoy growth %	0%	88%	20%	60%	26%	25%	16%	14%	10%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-56%
Sterilizz. Amm.	0,21	0,40	0,79	0,97	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
yoy growth %	0%	91%	100%	22%	9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Totale Ricavi</b>	<b>3,4</b>	<b>6,3</b>	<b>7,9</b>	<b>12,4</b>	<b>15,5</b>	<b>19,1</b>	<b>22,0</b>	<b>24,8</b>	<b>27,1</b>	<b>28,2</b>	<b>28,2</b>	<b>28,2</b>	<b>28,2</b>	<b>28,2</b>	<b>28,2</b>	<b>28,2</b>	<b>28,2</b>	<b>28,2</b>	<b>28,2</b>	<b>28,2</b>	<b>12,9</b>
yoy growth %		88%	25%	56%	25%	23%	15%	13%	9%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-54%
Personale	1,56	2,84	3,74	5,35	6,46	7,21	7,70	8,15	8,67	9,04	9,04	9,04	9,04	9,04	9,04	9,04	9,04	9,04	9,04	9,04	4,64
% personale su ricavi	50%	48%	52%	47%	45%	40%	37%	34%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	39%
Consumo beni	0,14	0,28	0,73	1,50	1,95	2,46	2,90	3,33	3,75	3,88	3,88	3,88	3,88	3,88	3,88	3,88	3,88	3,88	3,88	3,88	1,67
Servizi sanitari	0,07	0,12	0,58	1,08	1,37	1,69	1,98	2,25	2,56	2,64	2,64	2,64	2,64	2,64	2,64	2,64	2,64	2,64	2,64	2,64	1,13
Servizi non sanitari	0,72	0,94	1,17	1,99	2,50	3,00	3,13	3,26	3,39	3,43	3,43	3,43	3,43	3,43	3,43	3,43	3,43	3,43	3,43	3,43	1,58
Manutenzioni	0,18	0,24	0,32	0,52	0,64	1,02	1,02	1,02	1,20	1,45	1,48	1,48	1,48	1,48	1,60	1,60	1,70	1,70	1,70	1,70	0,84
Oneri diversi di gestione	1,73	1,78	1,83	1,88	1,93	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	0,89
<b>EBITDAR</b>	<b>(1,05)</b>	<b>0,12</b>	<b>(0,42)</b>	<b>0,08</b>	<b>0,64</b>	<b>1,66</b>	<b>3,19</b>	<b>4,79</b>	<b>5,50</b>	<b>5,75</b>	<b>5,72</b>	<b>5,72</b>	<b>5,72</b>	<b>5,60</b>	<b>5,60</b>	<b>5,50</b>	<b>5,50</b>	<b>5,50</b>	<b>5,50</b>	<b>5,50</b>	<b>2,16</b>
% EBITDAR su ricavi	-33%	2%	-6%	1%	4%	9%	15%	20%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	20%	20%	20%	20%	20%	18%
Canoni di locazione	0,21	0,26	0,40	0,53	0,69	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,36
Codivilla	0,00	0,00	0,00	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,00
Putti	0,21	0,26	0,40	0,41	0,57	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,36
Canone marchio Istituto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>(1,26)</b>	<b>(0,13)</b>	<b>(0,82)</b>	<b>(0,46)</b>	<b>(0,05)</b>	<b>0,82</b>	<b>2,35</b>	<b>3,95</b>	<b>4,67</b>	<b>4,91</b>	<b>4,88</b>	<b>4,88</b>	<b>4,88</b>	<b>4,76</b>	<b>4,76</b>	<b>4,66</b>	<b>4,66</b>	<b>4,66</b>	<b>4,66</b>	<b>4,66</b>	<b>1,80</b>
% EBITDA su ricavi	-40%	-2%	-11%	-4%	0%	5%	11%	17%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	17%	17%	17%	17%	17%	15%
Ammortamenti e canoni di noleggio	0,47	0,98	1,24	1,41	1,48	1,27	1,27	1,29	0,97	0,77	0,55	0,44	0,65	0,65	0,66	0,63	0,60	0,59	0,59	0,59	0,42
Ammortamenti sterilizzati	0,21	0,40	0,79	0,97	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
<b>EBIT</b>	<b>(1,93)</b>	<b>(1,51)</b>	<b>(2,86)</b>	<b>(2,83)</b>	<b>(2,59)</b>	<b>(1,50)</b>	<b>0,04</b>	<b>1,61</b>	<b>2,65</b>	<b>3,09</b>	<b>3,28</b>	<b>3,39</b>	<b>3,18</b>	<b>3,06</b>	<b>3,05</b>	<b>2,98</b>	<b>3,01</b>	<b>3,02</b>	<b>3,02</b>	<b>3,02</b>	<b>0,33</b>
<b>RISULTATO DI ESERCIZIO</b>	<b>(1,93)</b>	<b>(1,51)</b>	<b>(2,86)</b>	<b>(2,83)</b>	<b>(2,59)</b>	<b>(1,50)</b>	<b>0,03</b>	<b>1,47</b>	<b>2,42</b>	<b>2,82</b>	<b>2,99</b>	<b>3,10</b>	<b>2,77</b>	<b>2,21</b>	<b>2,20</b>	<b>2,15</b>	<b>2,17</b>	<b>2,18</b>	<b>2,18</b>	<b>2,18</b>	<b>(4,47)</b>
Rendiconto finanziario €/000.000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
EBITDA esclusa sterilizzazione ammortamenti	(1,47)	(0,53)	(1,62)	(1,42)	(1,10)	(0,23)	1,30	2,90	3,62	3,86	3,83	3,83	3,83	3,71	3,71	3,61	3,61	3,61	3,61	3,61	0,75
Tasse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(0,00)	(0,14)	(0,23)	(0,27)	(0,29)	(0,29)	(0,41)	(0,85)	(0,85)	(0,83)	(0,84)	(0,84)	(0,84)	(0,84)	(0,01)
Delta circolante	(0,02)	(0,19)	0,00	(0,16)	(0,13)	(0,15)	(0,17)	(0,17)	(0,10)	(0,05)	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,64
Capex	(12,78)	(12,91)	(19,20)	(6,66)	(2,75)	(0,01)	(0,01)	(0,40)	(0,09)	(0,09)	(0,09)	(0,09)	(1,89)	(0,09)	(0,09)	(0,09)	(0,09)	(0,09)	(0,09)	(0,09)	0,00
Contributi	6,92	6,32	13,21	5,81	2,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dismissioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,28
<b>Flusso di cassa operativo</b>	<b>(7,35)</b>	<b>(7,31)</b>	<b>(7,59)</b>	<b>(2,44)</b>	<b>(1,24)</b>	<b>(0,39)</b>	<b>1,12</b>	<b>2,20</b>	<b>3,20</b>	<b>3,45</b>	<b>3,46</b>	<b>3,45</b>	<b>1,53</b>	<b>2,78</b>	<b>2,77</b>	<b>2,70</b>	<b>2,68</b>	<b>2,68</b>	<b>2,68</b>	<b>2,68</b>	<b>1,65</b>
<b>Flusso di casa all'equity</b>	<b>(7,35)</b>	<b>(7,31)</b>	<b>(7,59)</b>	<b>(2,44)</b>	<b>(1,24)</b>	<b>(0,39)</b>	<b>1,12</b>	<b>2,20</b>	<b>3,20</b>	<b>3,45</b>	<b>3,46</b>	<b>3,45</b>	<b>1,53</b>	<b>2,78</b>	<b>2,77</b>	<b>2,70</b>	<b>2,68</b>	<b>2,68</b>	<b>2,68</b>	<b>2,68</b>	<b>1,65</b>
Cumulata del risultato di esercizio	(1,93)	(3,44)	(6,30)	(9,14)	(11,72)	(13,23)	(13,19)	(11,72)	(9,30)	(6,48)	(3,48)	(0,39)	2,38	4,59	6,79	8,94	11,11	13,28	15,46	17,64	13,17
% utili cumulati / ricavi cumulati																				4,1%	3,0%
<b>TIR</b>	<b>3,5%</b>																				
<b>TIR dell'equity</b>	<b>3,5%</b>																				
%consumi su fatturato	5%	5%	10%	13%	13%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
%personale sul fatturato (esclusi amministrativi)	43%	45%	56%	53%	52%	47%	44%	42%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	47%
%altri costi sul fatturato	81%	49%	49%	44%	42%	41%	37%	35%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	35%	35%	35%	35%	35%	34%

<sup>1</sup> Si precisa che il Piano Economico Finanziario è redatto nell'ipotesi che, considerati i tempi tecnici di aggiudicazione della concessione, la stipula del contratto e la consegna dei lavori avvengano a metà anno 2019. Pertanto si considera come data finale della concessione giugno 2039, per un totale complessivo di 20 anni di concessione in coerenza con quanto stabilito dal Capitolato Tecnico.

Investimenti	Pubblico	INAIL	Privato	Totale
<b>immobilizzazione materiali</b>	-	-	<b>12.379.612</b>	<b>12.379.612</b>
attrezzature sanitarie	-	-	8.231.823	<b>8.231.823</b>
arredi	-	-	2.649.261	<b>2.649.261</b>
altro	-	-	1.498.528	<b>1.498.528</b>
<b>fabbricati</b>	20.000.000	15.000.000	10.200.000	<b>45.200.000</b>
Codivilla e casette	20.000.000	-	10.200.000	<b>30.200.000</b>
Putti	-	15.000.000	-	<b>15.000.000</b>
<b>Totale</b>	<b>20.000.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>22.579.612</b>	<b>57.579.612</b>
% investimento	47%		53%	

**I costi sono considerati al lordo dell'IVA**

Piano investimenti €	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<b>immobilizzazione materiali</b>	<b>3.626.000</b>	<b>3.370.000</b>	<b>1.625.246</b>	<b>470.000</b>	<b>10.328</b>	<b>10.328</b>	<b>10.328</b>	<b>398.361</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>1.885.246</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>
attrezzature sanitarie	2.691.000	1.660.000	1.287.869	270.000	7.377	7.377	7.377	278.689	63.115	63.115	63.115	63.115	1.327.869	63.115	63.115	63.115	63.115	63.115	63.115	63.115
arredi	700.000	810.000	308.033	100.000	2.213	2.213	2.213	90.164	19.672	19.672	19.672	19.672	418.033	19.672	19.672	19.672	19.672	19.672	19.672	19.672
altro	235.000	900.000	29.344	100.000	738	738	738	29.508	5.738	5.738	5.738	5.738	139.344	5.738	5.738	5.738	5.738	5.738	5.738	5.738
<b>fabbricati</b>	<b>9.154.730</b>	<b>9.540.000</b>	<b>17.571.551</b>	<b>6.191.360</b>	<b>2.742.359</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Codivilla	6.620.000	6.620.000	9.760.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Putti	2.534.730	-	4.667.551	5.055.360	2.742.359	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Casette	-	2.920.000	3.144.000	1.136.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Quota pubblico €</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>
Codivilla	4.384.106	6.317.881	8.545.695	752.318	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Putti (Inail)	2.534.730	-	4.667.551	5.055.360	2.742.359	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Quota privato €</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>
<b>immobilizzazione materiali</b>	<b>3.626.000</b>	<b>3.370.000</b>	<b>1.625.246</b>	<b>470.000</b>	<b>10.328</b>	<b>10.328</b>	<b>10.328</b>	<b>398.361</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>1.885.246</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>	<b>88.525</b>
attrezzature sanitarie	2.691.000	1.660.000	1.287.869	270.000	7.377	7.377	7.377	278.689	63.115	63.115	63.115	63.115	1.327.869	63.115	63.115	63.115	63.115	63.115	63.115	63.115
arredi	700.000	810.000	308.033	100.000	2.213	2.213	2.213	90.164	19.672	19.672	19.672	19.672	418.033	19.672	19.672	19.672	19.672	19.672	19.672	19.672
altro	235.000	900.000	29.344	100.000	738	738	738	29.508	5.738	5.738	5.738	5.738	139.344	5.738	5.738	5.738	5.738	5.738	5.738	5.738
<b>fabbricati</b>	<b>2.235.894</b>	<b>3.222.119</b>	<b>4.358.305</b>	<b>383.682</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Codivilla	2.235.894	302.119	1.214.305	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Putti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Casette	-	2.920.000	3.144.000	383.682	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-