

## ELEMENTI RILEVANTI DEL PROGETTO

Si riportano di seguito, in sintesi, gli elementi salienti caratterizzanti la fattibilità dell'intervento oggetto di analisi del presente documento.

**Tab.1/1 Elementi rilevanti del progetto**

**(1/2)**

Elementi rilevanti	Valori / descrizione
OBIETTIVI DEL PROGETTO	<p>L'iniziativa progettuale consta nella realizzazione di un presidio residenziale polifunzionale di carattere sanitario ed assistenziale per anziani in località Pratolungo nel Comune di Mezzanego con funzione di servizio ad un territorio identificabile nell'area vasta costituita, in primis, dall'Ambito Territoriale Sociale n°55 e, in un'ottica di maggior respiro, dai 19 Comuni liguri componenti il Distretto socio-sanitario n°15 dell'ASL n°4. E' previsto che la struttura inoltri richiesta di accreditamento istituzionale ad ALISA, l'azienda sanitaria ligure, al fine di convenzionare una quota dei posti letto col Sistema Sanitario Regionale ligure.</p> <p>Obiettivo primario del progetto è di garantire alla popolazione residente sul territorio elevati standing di qualità di vita, dedicando maggior attenzione alla componente demografica anziana, in continua crescita negli anni, specie in prospettiva, fornendo servizi sanitari ed assistenziali di eccellenza e riducendo, al contempo, le problematiche ed i disagi legati alla gestione dell'anziano, parzialmente o totalmente non autosufficiente, che i famigliari si trovano quotidianamente ad affrontare. Tale obiettivo è strettamente connesso con altri 2:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ mitigare fenomeni di spopolamento delle aree interne, spesso orograficamente impervie seppur paesaggisticamente suggestive, non solo del territorio comunale mezzaneghese ma anche della Val Sturla e delle vallate adiacenti, preservando la cultura dei luoghi e contrastando l'abbandono di terreni e boschi coltivati e, quindi, fenomeni di degrado idrogeologico;</li><li>▪ creare nuova occupazione e contribuire allo sviluppo economico dell'area, derivante dall'insediamento del predetto centro di eccellenza sanitario ed assistenziale innovativo e ad elevata specializzazione a servizio, quanto meno, dell'intero Ambito Territoriale Sociale n°55.</li></ul>
CARATTERISTICHE DELL'OPERA E DELL'AREA IN CUI È INSERITA	<p>La struttura polifunzionale di carattere sanitario ed assistenziale si articola su 6 livelli per una superficie di circa 4.250 mq e con capacità di 89 posti letto, costituita funzionalmente da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) di mantenimento in grado di ospitare 35 anziani;</li><li>▪ una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) post-acuzie in grado di ospitare 40 anziani o persone di varia età;</li><li>▪ un'unità di degenza specializzata (Nucleo Alzheimer) per 14 persone affette da patologie neuro-degenerative;</li><li>▪ un Centro Diurno Integrato (CDI) di 2° livello per 15 ospiti.</li></ul> <p>Il nuovo edificio verrà realizzato su una superficie di complessivi 10.000 mq, localizzata in un'area nella località Pratolungo, in quanto l'area in oggetto, che si presenta con terrazzamenti ampi e quasi pianeggianti, non troppo esposta all'inquinamento acustico e facilmente accessibile, vista la vicinanza con la SP 26Bis.</p> <p>Il sito di progetto è in effetti situato a circa 500 m da Borgonovo Ligure e rispetta anche quanto indicato dalla Conferenza dei Sindaci di Ambito Sociale che esprimeva, già nel 2010, parere favorevole ad un progetto di costruzione di una struttura Residenziale Sanitaria ed Assistenziale nella predetta località del Comune di Mezzanego. Tale parere evidenziava come la localizzazione di Pratolungo fosse particolarmente favorevole allo scopo, in funzione della posizione geografica che il sito assume nel contesto territoriale di riferimento, posto sostanzialmente lungo la direttrice stradale SP 586, asse di primaria connessione dei territori dei Comuni dell'Ambito n° 55 e di collegamento tra l'entroterra e la fascia costiera, quest'ultima maggiormente dotata di servizi e di infrastrutture di trasporto.</p>

**Tab.1/1 Elementi rilevanti del progetto**

**(2/2)**

Elementi rilevanti	Valori / descrizione
UTENZA POTENZIALE ANNUA	In funzione dell'elevato livello di fabbisogno di servizi residenziali socio-sanitari per anziani espressi dal territorio di area vasta a cui appartiene il Comune di Mezzanago, si ritiene che il tasso di occupazione degli 89 posti letto in dotazione alla nuova struttura, oltre ai 15 posti resi disponibili dal Centro Diurno, sia prossimo al 100%.
TIPO DI OPERAZIONE IDENTIFICATA PER LO SVILUPPO DEL PROGETTO	Partnership Pubblico Privata (PPP) nella forma della "Finanza di progetto"
NORMA DI RIFERIMENTO	Art.183 del D.Lgs. n°50/2016 (Codice degli appalti)
PRINCIPALI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE PREVISTI	I costi degli interventi sono pressoché a totale carico dell'operatore privato, selezionato mediante apposita procedura di evidenza pubblica. Tali interventi consistono: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nella realizzazione di un nuovo e moderno edificio su 6 livelli dedito ad ospitare un presidio polifunzionale a carattere sanitario ed assistenziale per anziani, articolato nelle seguenti funzioni: RSA di mantenimento, RSA post-acuzie, Nucleo Alzheimer, Centro Diurno di 2°livello;</li> <li>▪ nei lavori di sistemazione dell'area pertinenziale al predetto edificio, dedicata a parcheggi, viabilità interna e giardino;</li> <li>▪ nella completa dotazione della struttura di arredi ed attrezzature necessarie per il funzionamento del presidio residenziale sanitario ed assistenziale dedicato agli anziani.</li> </ul>
PRINCIPALI ATTIVITÀ RELATIVE ALLA GESTIONE DELL'OPERA	L'operatore privato provvederà a gestire i servizi di residenza sanitaria ed assistenziale offerti dalla nuova struttura, riscuotendo per singolo ospite ed a seconda dei casi, una tariffa in regime di accreditamento con il S.S.R. o a libero mercato. L'operatore privato effettuerà, inoltre, la manutenzione ordinaria delle opere realizzate e pagherà, infine, un canone di concessione annuo all'Amministrazione Comunale.
DURATA DELL'INIZIATIVA IN CONCESSIONE	60 anni
TEMPI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA	4 anni
TEMPI DI GESTIONE	56 anni
COSTO D'INVESTIMENTO DELL'OPERA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realizzazione dell'opera: 10.350.000,00 € (comprensivi di IVA)</li> <li>▪ Manutenzione straordinaria al 31° anno: 1.203.600,00 € (comprensivi di IVA)</li> </ul>
COSTO D'INVESTIMENTO STRUMENTALE AL FUNZIONAMENTO DEL PRESIDIO RESIDENZIALE POLIFUNZIONALE	873.642,00 € (comprensivi di IVA)
COSTO D'INVESTIMENTO TOTALE	12.427.242,00 € (comprensivi di IVA)
CANONE ANNUO DI CONCESSIONE	18.000,00 € (al netto di IVA)
INDICATORI DI SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA PER L'OPERATORE PRIVATO	I valori degli indici sotto riportati superano le rispettive soglie di accettazione: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ VAN: 605.532,91 €</li> <li>▪ TIR: 5,68 %</li> <li>▪ Payback period attualizzato: 52 anni</li> <li>▪ ADSCR: 1,32</li> <li>▪ LLCR: 1,42</li> <li>▪ PLCR: 1,42</li> </ul>
OCCUPAZIONE DIRETTA GENERATA	75,5 ULA (Unità di Lavoro Annue) così articolate: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 68 area sanitaria</li> <li>▪ 4 area tecnica</li> <li>▪ 3,5 area amministrativa</li> </ul>