

STIMA PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE, ADEGUAMENTO TECNOLOGICO E COMPLETAMENTO DELLA RSA"

Cod.		Descrizione coordinata	U.M.	Q.tà	P.U.	Importo
1	Manutenzione straordinaria infissi esterni	Verifica, ripristino o sostituzione integrale degli infissi esterni esistenti, comprensiva di eventuale rimozione e smaltimento dei serramenti deteriorati, sostituzione di tapparelle e accessori, adeguamento dei sistemi di chiusura e tenuta, installazione di nuovi serramenti ad alte prestazioni termoacustiche conformi ai requisiti energetici e di sicurezza vigenti, con eliminazione di infiltrazioni e ponti termici.	mq	40	€ 300,00	€ 12.000,00
2	Manutenzione balconi e strutture esterne	Interventi di risanamento conservativo delle facciate, dei balconi e degli elementi esterni mediante ripristino di intonaci e calcestruzzi ammalorati, trattamento dei ferri di armatura ossidati, rifacimento di pavimentazioni e battiscopa, impermeabilizzazioni, tinteggiature protettive e opere complementari necessarie al ripristino delle condizioni di sicurezza, durabilità e decoro architettonico	corpo	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00
3	Installazione impianto fotovoltaico ≥ 70 kWp	Realizzazione di impianto fotovoltaico con potenza nominale non inferiore a 70 kWp sulle falde esposte a sud, comprensivo di moduli ad alta efficienza, strutture di supporto, inverter, quadri elettrici, sistemi di monitoraggio, collegamenti alla rete, dispositivi di protezione e opere accessorie necessarie all'integrazione con gli impianti elettrici della struttura e al miglioramento dell'efficienza energetica complessiva dell'edificio.	cad/kW	70	€ 1.300,00	€ 91.000,00
4	Manutenzione straordinaria e adeguamento impianto termico e idrico-sanitario	Riqualificazione ed adeguamento degli impianti termici, di climatizzazione ed idrico-sanitari mediante sostituzione e integrazione di fan-coils, corpi scaldanti e raffrescanti, collettori, valvole, apparecchi sanitari, sistemi di termoregolazione e distribuzione fluidi, nonché eventuali impianti di ventilazione meccanica, ricambio aria e controllo termoigrometrico. Gli interventi comprenderanno anche la verifica ed adeguamento delle reti di scarico, esalazione e smaltimento reflui, al fine di garantire efficienza energetica, continuità di esercizio e conformità ai requisiti sanitari e normativi vigenti per strutture socio-sanitarie	corpo	1	€ 40.000,00	€ 40.000,00
5	Adeguamento ed integrazione impianti elettrici e speciali	Adeguamento funzionale e normativo degli impianti elettrici interni ed esterni mediante realizzazione e revisione di quadri elettrici generali e di zona, integrazione delle linee di distribuzione, sostituzione dei corpi illuminanti con sistemi LED ad alta efficienza, installazione di nuove prese e dispositivi elettrici, implementazione dei sistemi testaletto e chiamata infermieristica, realizzazione della rete dati e fonia, integrazione con impianto fotovoltaico, verifica dell'impianto di terra e del sistema parafulmine, nonché alimentazione delle centrali tecnologiche e delle apparecchiature sanitarie, al fine di garantire sicurezza, continuità elettrica ed efficienza impiantistica nel rispetto della normativa vigente.	corpo	1	€ 30.000,00	€ 30.000,00
6	Manutenzione straordinaria interna dell'edificio	Interventi di riqualificazione interna finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali ed alberghiere della struttura, mediante risanamento delle superfici murarie, tinteggiature con prodotti lavabili e sanificabili, sostituzione di porte interne, battiscopa e pavimentazioni deteriorate, nonché eventuali modifiche distributive interne con demolizione e ricostruzione di tramezzature e realizzazione di opere accessorie necessarie all'adeguamento organizzativo e gestionale della RSA, comprensive di sanificazioni e finiture a perfetta regola d'arte.	corpo	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00
7	Manutenzione straordinarie aree esterne e pertinenze	Riqualificazione delle aree esterne mediante interventi di pulizia generale, manutenzione delle pavimentazioni e delle recinzioni, revisione dei cancelli di accesso, sistemazione ed integrazione del verde e degli arredi esterni, nonché opere accessorie finalizzate al miglioramento delle condizioni di sicurezza, accessibilità, decoro e fruibilità degli spazi pertinenziali della struttura socio-sanitaria.	corpo	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
8	Integrazione arredi e dotazioni alberghiere della RSA	Fornitura ed integrazione degli arredi sanitari, alberghieri e funzionali necessari al completo allestimento della struttura, comprensivi di postazioni per camere di degenza, arredi per cucine di reparto, uffici, ambulatori, palestra, lavanderia, stileria e guardaroba, nonché di ogni ulteriore elemento di arredo utile al corretto funzionamento della RSA, nel rispetto dei requisiti di sicurezza, ergonomia, durabilità, sanificabilità e conformità alle normative vigenti per strutture socio-sanitarie.	corpo	1	€ 30.000,00	€ 30.000,00
9	Integrazione attrezzature sanitarie ed ausili assistenziali	Fornitura ed integrazione di attrezzature biomedicali, dispositivi medici ed ausili assistenziali necessari alla gestione sanitaria ed assistenziale degli ospiti della RSA, comprensivi di sistemi per mobilizzazione e igiene assistita, letti ed ausili sanitari, apparecchiature elettromedicali, dispositivi per emergenza e monitoraggio clinico, sistemi per ossigenoterapia e supporto ventilatorio, armadi e frigoriferi farmaceutici, carrelli sanitari e ogni ulteriore dotazione necessaria a garantire adeguati standard assistenziali, nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, marcatura CE e dispositivi medici.	corpo	1	€ 30.000,00	€ 30.000,00
10	Opere e forniture complementari per completamento struttura	Esecuzione di opere accessorie e forniture complementari necessarie al completamento funzionale della struttura, comprensive di attivazione e adeguamento degli allacci ai pubblici servizi, variazione ed implementazione delle utenze, eventuale realizzazione o integrazione di centri cottura, fornitura di mezzi per trasporto e movimentazione, nonché di ogni ulteriore opera, impianto o dotazione ritenuta necessaria per assicurare la piena operatività, efficienza gestionale e continuità dei servizi della RSA.	corpo	1	€ 32.000,00	€ 32.000,00

Voce QTE	Importo
Totale stima sommaria interventi	€ 300.000,00
Lavori e forniture	€ 240.000,00
Arredi e attrezzature	€ 60.000,00
Spese generali	€ 12.800,00
IVA lavori 10%	€ 24.000,00
IVA forniture 22%	€ 13.200,00
Totale generale quadro economico	€ 350.000,00

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA (PEF) – PROIEZIONE A 15 ANNI

Categoria	Voce	Valori giorno	Valori anno	Valori 15 anni
RICAVI	Retta x 60 degenti (139,91 €/giorno)	€ 8.394,60	€ 3.064.029,00	€ 45.960.435,00
RICAVI	Altri ricavi (bar, trasporti, servizi persona, ecc.)	€ 300,00	€ 109.500,00	€ 1.642.500,00
TOTALE RICAVI	Totale ricavi	€ 8.694,60	€ 3.173.529,00	€ 47.602.935,00
COSTI	Personale RSA	€ 4.000,00	€ 1.460.000,00	€ 21.900.000,00
COSTI	Oneri della sicurezza	€ 50,00	€ 18.250,00	€ 273.750,00
COSTI	Acquisto farmaci	€ 225,00	€ 82.125,00	€ 1.231.875,00
COSTI	Servizio pulizia e sanificazione	€ 300,00	€ 109.500,00	€ 1.642.500,00
COSTI	Servizio per lavanderia	€ 150,00	€ 54.750,00	€ 821.250,00
COSTI	Forniture per ristorazione	€ 1.470,00	€ 536.550,00	€ 8.048.250,00
COSTI	Manutenzione ordinaria	€ 70,00	€ 25.550,00	€ 383.250,00
COSTI	Costi energia ed utenze	€ 250,00	€ 91.250,00	€ 1.368.750,00
COSTI	Canone di concessione aggiornato	€ 287,67	€ 105.000,00	€ 1.575.000,00
COSTI	Acquisti vari (cancelleria, materiali consumo, ecc.)	€ 100,00	€ 36.500,00	€ 547.500,00
COSTI	Ammortamento oneri arredo e adeguamento struttura	€ 95,00	€ 34.675,00	€ 520.125,00
COSTI	Altri investimenti	€ 150,00	€ 54.750,00	€ 821.250,00
COSTI	Spese generali (assicurazioni, automezzi, spese varie, imposte, ecc.)	€ 250,00	€ 91.250,00	€ 1.368.750,00
TOTALE COSTI	Totale costi incluso canone	€ 7.397,67	€ 2.700.150,00	€ 40.502.250,00
MARGINE	Margine operativo	€ 1.296,93	€ 473.379,00	€ 7.100.685,00
MARGINE %	Margine percentuale sui ricavi	14,92%	14,92%	14,92%