



RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SU ESERCIZIO 2024

FONDAZIONE OPERE PIE G. DIDARI

Indirizzo di posta elettronica: operepiedidari@pec.it

Sito Web: www.operepiedidari.it

Tel. [0734-958089]

Via G. Didari n. 23 – 63816 Francavilla d'Ete (FM)

SOMMARIO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	3
PRESENTAZIONE DELLA STRUTTURA E PRINCIPI FONDAMENTALI	4
PREMESSA	4
MISSIONE DELLA FONDAZIONE	4
STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELL'ENTE	6
DIVISIONE DELLE COMPETENZE	6
PRINCIPALI ATTIVITÀ 2024	7
ANALISI DELLE ENTRATE	8
ANALISI DELLE ENTRATE DA ACCENSIONE DI PRESTITI	8
ANALISI DELLE SPESE	9
LE AZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE PER IL MONITORAGGIO DEI DUE MUTUI BANCARI IPOTECARI (TOTALE EURO 3,080 MILIONI)	10
RISULTATI	13
CONSIDERAZIONE FINALE	13
ANALISI DI PREVISIONE ANNO 2025	15
Entrate previste	15
Spese previste	15

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PRESIDENTE Gianluca Giandomenico

VICE PRESIDENTE Marta Liberini

CONSIGLIERI

Cinzia Simonetti

Giuseppe Didari

Wladimiro Bonifazi

REVISORE Sergio Cardinali

SEGRETARIO Alberto Cesetti

PRESENTAZIONE DELLA STRUTTURA E PRINCIPI FONDAMENTALI

PREMESSA

La Fondazione Opere Pie G. Didari di Francavilla d'Ete nasce, nella seconda metà del XIX secolo, dalle intenzioni del Sig. Giuseppe Didari. Il 30 luglio 1882, a Torino, il Re Umberto I su proposta del Ministro Segretario di Stato per gli affari dell'interno, presidente del Consiglio dei Ministri, a seguito del testamento del defunto Sig. Giuseppe Didari, il 19 ottobre 1874 decreta la costituzione dell'Ente Morale. Il Sig. Didari, infatti, disponeva con la propria eredità la fondazione di un ospedale in Francavilla d'Ete dedicato agli infermi e di un ricovero per i vecchi, tutto sotto l'amministrazione di una Commissione formata di cinque componenti, e cioè del parroco pro-tempore di S. Pietro, del sacerdote D. Giovanni Monti, di due consiglieri comunali e di un componente della famiglia Didari.

L'attività propria del costituito Ente morale, sotto la forma giuridica di IPAB, si è protratta fino all'anno 2012 quando è stata disposta la trasformazione nell'attuale Fondazione Opere Pie G. Didari.

La Fondazione, da quegli anni, stante la crescente domanda riscontrata in ordine alla richiesta di ospitalità per anziani ha ritenuto di dover e poter effettuare un ampliamento dell'edificio esistente maturando la decisione anche dall'esito di un'indagine commissionata riguardo alla domanda nel territorio di servizi alla persona in ambito geriatrico, dalla quale è emersa una rilevante dimensione dell'invecchiamento della popolazione, che comporta l'allungamento della speranza di vita e la crescita del numero delle Persone che si trovano nella Terza, Quarta e Quinta età. Nel 2017, pertanto, sono partiti i lavori per la costruzione dell'ampliamento della Casa di Riposo Residenza Protetta adiacente ed annessa alla Ala Storica, con la realizzazione di una nuova struttura di circa 2000 mq, disposta (ortogonalmente) al corpo storico, articolata su cinque livelli (di cui uno interrato).

MISSIONE DELLA FONDAZIONE

La Fondazione non ha scopo di lucro e persegue, in via principale, finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, svolgendo, ai sensi dell'art. 5 comma 1, lett. a) e c), del D.Lgs. n. 117/2017, la propria attività nei settori dell'assistenza sociale e socio-sanitaria a favore di persone anziane, di persone con disabilità e, più in generale, a favore di persone considerate fragili, anche se non appartenenti alla categoria degli anziani, nel rispetto della dignità della persona. La Fondazione promuove la migliore qualità di vita possibile per i propri ospiti, in considerazione dei loro peculiari bisogni assistenziali e socio-sanitari, attraverso una sorveglianza qualificata e continuativa, in stretta collaborazione con la famiglia e con i servizi del territorio.

La Fondazione può ospitare e/o gestire, quindi, direttamente o indirettamente, in regime libero e/o convenzionato, tutte le attività riguardanti la Casa di Riposo, le Residenze Protette (RP), le residenze sanitarie assistenziali (RSA), le Residenze Sanitarie Riabilitative (RSR), le Residenze Sanitarie per demenze ed Alzheimer (ASUR).

Attualmente, la Fondazione Opere Pie G. Didari eroga servizi residenziali per anziani con le seguenti caratteristiche:

- CASA DI RIPOSO, struttura residenziale a prevalente accoglienza alberghiera destinata ad accogliere:
 - anziani autosufficienti che per loro scelta preferiscono usufruire dei servizi di assistenza offerti;
 - Persone anziane o prossime all'anzianità con particolare situazione di fragilità personale o sociale.
- RESIDENZA PROTETTA, definita come struttura ad elevata integrazione socio sanitaria, destinata ad accogliere:
 - Anziani non autosufficienti di grado medio o totali bisognosi di assistenza residenziale e sanitaria;
- RESIDENZA PROTETTA DEMENZE
 - Anziani con forme di demenza: soggetti che presentano deficit cognitivi senza rilevanti disturbi comportamentali, previa valutazione dell'Unità di Valutazione Integrata (UVI) della compatibilità del singolo paziente con la struttura ospitante.

La Fondazione assicura l'organicità e l'armonizzazione dei servizi infermieristico, medico, alberghiero e socioassistenziale.

Ogni ala della struttura, dalla storica alla nuova, è organizzata per accogliere sia persone che hanno un buon livello di autosufficienza sia persone con un livello ridotto di autosufficienza o che necessitano di un costante monitoraggio dello stato di salute e relative cure.

Tale impostazione, di tipo socio-sanitaria, giustifica la presenza al suo interno dell'ambulatorio medico e dell'infermeria. Per ogni ala è presente anche il refettorio, il bagno assistito, la guardiola, i locali a servizio del personale, la cappellina per l'esercizio del culto, mentre nel collegamento tra le strutture è presente un punto distribuzione bevande calde e snack.

Al primo piano della nuova ala è posizionata l'accettazione e la Direzione. Gli uffici amministrativi e la presidenza sono situati nel piano rialzato della Ala storica.

Al piano seminterrato sono situati alcuni locali di servizio (depositi), la cucina composta da isola cottura, locali dispensa e sala lavaggio.

Tutte le camere siano esse singole o doppie garantiscono all'ospite una vita autonoma nei momenti della giornata in cui non deve ricorrere a servizi collettivi. Ogni unità di alloggio è costituita da una stanza con relativo servizio igienico ed è composta da un letto articolato con spondine laterali a scomparsa, un comodino e un armadio a due ante che rispondono ai requisiti richiesti dalla normativa vigente. Inoltre dispone di servizi interni di chiamata di emergenza, cavo TV e allaccio telefonico.

STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELL'ENTE

La Fondazione Opere Pie G. Didari è gestita da un Consiglio di Amministrazione nominato dal Sindaco di Francavilla d'Ete con carica decennale. L'attuale C.d.A. è stato nominato con Decreti del Sindaco del Comune di Francavilla d'Ete nn. 05 del 07/06/2021 e 06 del 09/06/2021.

Il revisore è il Dott. Sergio Cardinali, nominato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 04 luglio 2024 per il triennio 2024-2026, fino all'approvazione del bilancio del terzo esercizio.

Il Consiglio di Amministrazione con Delibera N. 23 del 28/06/2021 ha affidato la gestione dei servizi socioassistenziali della Casa di riposo e residenza protetta, in regime di Global Service, alla NOI Cooperativa Sociale per il periodo luglio 2021 – giugno 2026. In data 30/06/2021 è stato stipulato con la predetta Cooperativa Sociale il contratto di appalto che prevede fra l'altro in capo alla stessa l'individuazione della figura del Direttore e Responsabile di Struttura.

DIVISIONE DELLE COMPETENZE

PARTI INTERESSATE	REQUISITI E ASPETTATIVE
Consiglio di amministrazione	Definizione degli obiettivi generali Conformità della normativa Attività di indirizzo e di controllo a garanzia della qualità dei servizi e dell'interesse collettivo
Direzione e responsabile die Struttura	Efficacia ed efficienza processi Soddisfazione utenti e familiari Miglioramento continuo
Revisore dei conti	Correttezza economico finanziaria della Fondazione opere Pie G. Didari Economicità della gestione Corrispondenza del bilancio di esercizio alle risultanze della gestione
Ospiti	Servizio sociosanitario soddisfacente Servizio sociosanitario conforme alle proprie esigenze Erogazione servizio sociosanitario in sicurezza e degli standard assistenziali riconosciuti a livello nazionale ed internazionale

Le figure professionali operanti nella struttura della Fondazione Opere Pie G. Didari sono:

DIRETTORE	
RESPONSABILE DI STRUTTURA	
Servizi alberghieri e socio-sanitari per anziani	Coordinatore Infermieristico
	Infermiere
	Coordinatore OSS
	OSS
	Animatore
	Cuoco
	Aiuto Cuoco
	Addetto Pulizia/Lavanderia
	Fisioterapista
	Psicologo
	Reception

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato o compromesso in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e 5, codice civile.

La struttura denominata "Fondazione Opere Pie G. Didari sita nel Comune di Francavilla D'Ete (FM) in Via G. Didari n. 23 è autorizzata ai sensi della Legge Regionale 30 settembre 2016, n. 21 per le prestazioni di:

- Casa di Riposo per Anziani Autosufficienti in regime residenziale con una dotazione di n. 10 posti letto tipologia CR Cod ORPS 601779;
- Residenza Protetta per Anziani non Autosufficienti in regime residenziale con una dotazione di n. 72 posti letto tipologia R3 Cod ORPS 600190 con richiesta di case mix Residenza Protetta per persone con demenza R3D (60%).

PRINCIPALI ATTIVITÀ 2024

- Ottimizzati i servizi OSS, animazione e gestione ambienti esterni e cura del verde.
- Ottenuta nuova autorizzazione all'esercizio ai sensi della LR 21/2016: Autorizzazione Titolo Unico Suap n.2097 del 10/04/2024 per n.10 posti per casa di riposo e n.72 posti per residenza protetta con richiesta di case mix residenza protetta per persone con demenza (60%).
- Avviato l'iter di accreditamento ai sensi della LR 21/2016: 15 ottobre inoltrata alla Regione Marche domanda di accreditamento istituzionale.
- Progettato su edificio storico della struttura impianto fotovoltaico solare termico per efficientamento produzione acqua calda sanitaria e i riscaldamenti.
- Predisposto progetto per attivare nell'ala nuova della struttura servizio di Centro Diurno per persone non autosufficienti.

ANALISI DELLE ENTRATE

Il valore della produzione si compone, principalmente, di:

- rette corrisposte direttamente dagli ospiti o dai loro familiari/coobbligati;
- ricavi a rilievo sanitario ovvero derivanti da convenzioni con Azienda Sanitaria Territoriale (AST) di Fermo.

Al 31 dicembre 2024 la capacità ricettiva della struttura risulta così articolata: 27 posti letto privati ovvero 10 posti letto per casa di riposo e 17 come residenza protetta, 5 posti letto in convenzione con AST di Fermo come Residenza Protetta per demenza (RP demenza) e 50 posti letto convenzionati come Residenza Protetta (RP), per un totale complessivo di 82 posti letto.

Nel corso del 2024 si è potuto osservare l'effetto pieno degli aumenti tariffari deliberati nel settembre 2023 e applicati ai solo ospiti privati, come anche gli aumenti tariffari riconosciuti dall' Azienda Sanitaria Territoriale (Ast di Fermo) per i posti letto convenzionati come Residenza Protetta (n. 25) e Residenza Protetta Dementi (n. 5) a seguito di DGR n. 1950 del 12/12/2023.

Tutte le modifiche tariffare rilevate nel corso dell'esercizio 2023 sono entrate a regime e hanno contribuito in maniera significativa al miglioramento del risultato economico dell'esercizio.

Insieme al consulente legale della Fondazione, semestralmente, si effettua un controllo dei "clienti morosi" con avvio, se del caso, di procedure atte al recupero forzoso delle somme.

Il valore della produzione, tuttavia, è strettamente influenzato non solo dal tempo di permanenza degli ospiti, ma in misura ancora più rilevante dai tempi di reinserimento successivi alle dimissioni. Una gestione efficiente dei subentri, infatti, consente di ridurre al minimo i giorni di vuoto e quindi di ottimizzare la capacità produttiva della struttura. Per quanto riguarda i posti convenzionati con l'AST di Fermo, i tempi di reinserimento non sono interamente sotto il controllo della Fondazione, in quanto dipendono dalle tempistiche e procedure autorizzative dell'Azienda Sanitaria stessa.

I ricavi dell'esercizio desumibili dal bilancio e concorrenti alla formazione del complessivo dato del valore della produzione, nell'ammontare totale di € 2.385.684,86 risultano di poco inferiore rispetto alla previsione € 2.510.899,61 (approvato Cda del 27-06-2024) ma superiore rispetto all'esercizio 2023 con uno scostamento positivo di € 203.398,60.

Anno	2020	2021	2022	2023	2024
Valore della produzione	1.414.141,41	1.891.414,00	2.028.120,58	2.182.286,26	2.385.684,85

ANALISI DELLE ENTRATE DA ACCENSIONE DI PRESTITI

Durante l'esercizio finanziario 2024 la Fondazione Opere Pie G. Didari non ha fatto ricorso ad alcuna forma di indebitamento.

ANALISI DELLE SPESE

Le spese sostenute dalla Fondazione, desumibili dal bilancio e concorrenti alla formazione del complessivo dato del costo della produzione, nel totale complessivo di € 2.210.984,51 risultano superiori rispetto all'esercizio 2023 con uno scostamento di € 39.999,27.

Anno	2020	2021	2022	2023	2024
Costi della produzione	1.659.032,16	2.095.495,23	2.124.544,50	2.170.985,24	2.210.984,51

Le voci più rilevanti sono:

- **Servizi esternalizzati** (Globalservice): € 1.760.394,64
- **Ammortamenti**: € 247.761,31
- **Oneri di gestione e costi vari**: € 38.353,38
- **Oneri finanziari-Mutui** (€ 126.280,91)
- **Costi per organi istituzionali**: € 66.904,76

I costi della produzione, in particolare quelli relativi alla gestione operativa, risultano in aumento rispetto all'esercizio precedente. Tale incremento è riconducibile non solo ad un ampliamento dei servizi erogati, bensì all'aumento generalizzato dei prezzi dei beni e dei servizi, che ha inciso anche su forniture, materiali di consumo, canoni e prestazioni professionali.

Il peso della manutenzione sia ordinaria che straordinaria, operando su due corpi di fabbrica, ala nuova e ala storica, si mantiene costantemente elevato. L'ala storica, infatti, non ha mai beneficiato negli anni di interventi strutturali significativi e oggi presenta criticità che richiedono frequenti interventi di adeguamento e conservazione. Allo stato attuale, tutto ciò incide in maniera rilevante sui costi di gestione, riducendo la possibilità di pianificare una significativa riduzione della spesa per manutenzione nel breve periodo se non con investimenti strutturali e mirati.

Il calcolo degli ammortamenti è stato determinato ai sensi di legge e sono stati ricostruiti lo storico e i prospetti per ogni cespite attivo.

E' stato significativo anche l'incremento della voce degli "oneri finanziari", determinato principalmente dall'aumento dei tassi d'interesse applicati al mutuo principale della Fondazione (2,6 milioni di euro, tasso variabile, durata 20 anni) che fa riferimento al tasso variabile Euribor a sei mesi.

Nel corso del 2024 il presidente Gianluca Giandomenico, la vicepresidente Marta Liberini e il segretario Alberto Cesetti hanno sostenuto incontri con diversi istituti bancari (Banca Intesa, Carifermo, Banco Marchigiano) al fine di ridefinire il mutuo a tasso variabile la cui ricaduta, con l'innalzamento dei tassi di interesse, stava suscitando preoccupazione per l'equilibrio economico-finanziario della struttura. Tuttavia, la situazione monitorata costantemente, è sotto controllo e in sostanziale equilibrio dovuto dagli effetti dell'aumento delle entrate, dal contenimento dei costi di gestione senza diminuire la qualità dei servizi e dalla sospensione di due quote capitali (dicembre 2023 e giugno 2024).

LE AZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE PER IL MONITORAGGIO DEI DUE MUTUI BANCARI IPOTECARI (TOTALE EURO 3,080 MILIONI)

Il Consiglio di Amministrazione (Presidente Gianluca Giandomenico; Vicepresidente Marta Liberini; Consiglieri: Cinzia Simonetti, Giuseppe Didari, Wladimiro Bonifazi) appena insediatosi il 07/06/2021 - in vista dell'incombenza del pagamento della rata n.1 dei mutui ipotecari in scadenza il 30 giugno - ha subito posto l'attenzione sull'ammontare debitorio della Fondazione, focalizzandosi soprattutto sul mutuo a tasso variabile di 2,6 milioni di euro stipulato nel 2017 e di durata ventennale.

L'altro mutuo in essere, sottoscritto nel 2020, è di importo 480.000 euro ed è a tasso fisso con durata 15 anni.

Un eventuale innalzamento dei tassi di interesse, quindi un aumento improvviso dei costi, avrebbe potuto minare l'equilibrio economico-finanziario della Fondazione e mettere a rischio l'erogazione dei servizi socio sanitari perché mentre le entrate di una residenza per anziani sono pressochè stabili o quantomeno preventivabili (quota rette + convenzioni con il SSR della Regione Marche), le uscite necessitano di un monitoraggio costante al fine di evitare contraccolpi negativi sul bilancio dettati da fattori esterni.

L'attenzione verso la situazione di bilancio ha fatto sì che già il 27 ottobre 2021, il C.d.A. ha convocato presso gli uffici della Fondazione i referenti della filiale di Macerata di Banca Intesa (che ha assorbito Banca Prossima) per ridiscutere eventuali modifiche del contratto in essere del mutuo (a tasso variabile) in modo da renderlo meno gravoso e più vantaggioso per la Fondazione.

Nell'occasione ci è stato riferito che si trattava di un mutuo ipotecario 'bloccato' e qualsiasi modifica o azione migliorativa non si sarebbe potuta effettuare.

Tuttavia, la banca si è dimostrata favorevole ad aprire, dietro apposita nuova progettualità con relativi business plan, altri canali di finanziamento qualora se ne rendesse necessario per approntare nuovi investimenti.

L'esplosione dei tassi di interessi bancari, che ha conosciuto il suo apice nel corso del 2023 fino ad inizio 2024, ha spinto il C.d.A. a mettere in campo azioni di contenimento dell'ammontare debitorio ma la sfavorevole congiuntura economico-finanziaria internazionale - come già comunicato con Pec al Sindaco di Francavilla d'Ete, Nicola Carolini, il 01/02/2024 nella relazione annuale - non ha consentito di trovare sul mercato interlocutori validi, seri e affidabili. L'idea era quella di accendere un nuovo mutuo per l'ammontare del residuo ma a tasso fisso ed estinguere quello in corso a tasso variabile che al momento si attestava intorno al 5.5%.

Il 21 agosto 2024 il presidente Gianluca Giandomenico, la vice Marta Liberini e il segretario Alberto Cesetti hanno incontrato il vertice della Carifermo, presso la sede centrale di Fermo.

Nell'occasione è stato riferito che l'istituto bancario non eroga a soggetti privati mutui a tasso fisso con durata oltre i 10 anni, e comunque solo per l'acquisto della prima casa.

Nel colloquio, il suggerimento che ci è stato proferito, è stato quello di aspettare un probabile calo dei tassi di interesse, atteso e auspicato dai mercati internazionali.

Il 29 agosto 2024, sempre Giandomenico, Liberini e Cesetti hanno sostenuto un incontro con i dirigenti del Banco Marchigiano, presso la filiale di Fermo.

Nell'occasione è stato riferito che l'istituto bancario, per operazioni di apertura di linee creditizie di importo superiore al milione di euro, deve ricorrere ad una partnership con la capogruppo Cassa Centrale Banca, in una procedura piuttosto lunga e complessa.

In dettaglio, nel colloquio informativo, è stato eventualmente ipotizzato un mutuo a tasso fisso nell'ordine del 4.5%. Tuttavia, il consiglio emerso durante l'incontro, è stato quello di aspettare qualche mese nell'auspicio di un probabile calo dei tassi, prospettato da tutti i mercati internazionali.

Il 18 ottobre 2024 Giandomenico, Liberini e Cesetti si sono recati a Macerata presso la filiale di Banca Intesa di Corso Cavour per un incontro con i referenti dell'istituto del Terzo Settore.

Nel colloquio, molto aperto e confidenziale, è stato riferito che per strutture socio sanitarie non era e non è opportuno sottoscrivere mutui a tasso variabile poichè la forte aleatorietà potrebbe rappresentare un rischio per l'equilibrio economico-finanziario delle stesse e che comunque si sarebbe impegnata, confrontandosi con il CdA della banca, ad "alleggerire" alcuni costi fissi di commissioni, eventualità poi respinta.

Sempre nel colloquio è emerso che durante l'anno 2025 si potrebbe aprire una finestra in cui i mutui a tasso variabile potranno essere trasformati a tasso fisso, ovviamente in base ai tassi di mercato del momento. Tuttavia, nella discussione informale, è emerso che - dopo alcuni tagli del costo del denaro decisi dalla BCE - non è da escludere a partire dal 2026 un nuovo innalzamento dei tassi.

ANALISI DEL PATRIMONIO

Lo stato patrimoniale riclassificato della Fondazione, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è desumibile dal rendiconto finanziario contenuto all'interno della nota integrativa.

L'attivo patrimoniale ammonta a € 5.539.332,42, ed è composto principalmente da:

- Immobilizzazioni materiali: € 4.970.537,59
- Disponibilità liquide: € 359.975,74
- Crediti verso utenti e Regione Marche: € 188.505,93

Il passivo totale è di € 5.488.668,00, con:

- Patrimonio netto: € 2.339.258,79
- Debiti per mutui e prestiti: € 2.433.859,60
- Altri debiti (fornitori, utenti, imposte, ecc.): € 653.757,25.

Il rafforzamento del patrimonio netto, legato al risultato positivo d'esercizio, rappresenta un importante segnale di tenuta e di fiducia nella continuità economico-patrimoniale dell'ente.

RISULTATI

L'analisi dei dati del conto economico dell'esercizio 2024 evidenzia un utile di esercizio di € 50.664,42, dopo tre anni consecutivi di risultati negativi:

Anno	2021	2022	2023	2024
Risultato di esercizio	-235.876,08	-135.859,46	-109.446,18	50.664,42

Il risultato è stato raggiunto nonostante le difficoltà economiche generali, il rincaro dei beni e servizi e l'aumento dei costi operativi. Si tratta di un traguardo significativo per un ente senza scopo di lucro che opera in un settore delicato come quello dell'assistenza socio-sanitaria ai soggetti fragili.

L'esercizio 2024 si chiude positivamente, grazie a un attento controllo dei costi, alla piena occupazione dei posti letto e all'entrata a regime degli adeguamenti tariffari. La gestione è stata condotta con equilibrio, pur in un contesto difficile, e dimostra la solidità organizzativa e la capacità di adattamento della Fondazione.

Permangono tuttavia elementi di criticità:

- Elevato peso delle manutenzioni dell'ala storica;
- Costi gestionali non comprimibili;
- Tempi di reinserimento ospiti convenzionati dipendenti da AST.

Per il 2025, l'obiettivo è consolidare il miglioramento economico, mantenere elevati livelli qualitativi nell'assistenza, modernizzare la dotazione strumentale dei reparti cucina e lavanderia, per garantire migliori prestazioni lavorative ottimizzando tempi e risorse e valutare possibili interventi di riqualificazione dell'immobile sede storica. Il CDA, tenuto conto dell'andamento e della previsione dei tassi bancari per i mutui per l'anno 2025, ritiene opportuno mettere in atto, entro il 31 dicembre 2025, tutte le azioni possibili per la rimodulazione del principale mutuo in essere a tasso variabile trasformandolo a tasso fisso.

CONSIDERAZIONE FINALE

L'esercizio 2024 si chiude con un risultato economico positivo, che rappresenta un segnale importante di ripresa e stabilizzazione per la Fondazione. Dopo anni di difficoltà economico-finanziarie, la gestione è riuscita a riequilibrare i conti attraverso un insieme di misure coerenti: razionalizzazione delle spese, adeguamento delle tariffe, piena valorizzazione della capacità ricettiva e presidio costante dei costi operativi.

Tuttavia, questo equilibrio resta ancora delicato e soggetto a fattori esterni, in particolare:

- la rigidità dei meccanismi di convenzionamento e dei tempi di reinserimento imposti dall'AST;
- la pressione inflattiva che continua a incidere sui costi di gestione;
- l'onerosità degli impegni finanziari in essere, aggravati dall'andamento sfavorevole dei tassi variabili.

La Fondazione è consapevole che il risultato positivo di quest'anno non deve essere considerato un punto di arrivo, ma uno stimolo a proseguire nel percorso di consolidamento economico, miglioramento strutturale e rafforzamento dell'identità sociale del proprio operato.

Sarà pertanto essenziale, nel prossimo futuro:

- mantenere un'elevata qualità dei servizi;
- cogliere ogni opportunità di finanziamento pubblico o privato;
- programmare interventi di riqualificazione, in particolare sull'ala storica della struttura;
- ampliare l'offerta dei servizi (centro diurno...) e ottenere più posti letto convenzionati (R3, R3D) con il SSR.
- rendere costante e certa la spesa per oneri finanziari derivanti da mutui.

Solo attraverso una gestione attenta e una visione strategica di medio-lungo termine sarà possibile garantire continuità, dignità e sostenibilità al servizio offerto dalla Fondazione, a beneficio degli ospiti, delle famiglie e della comunità locale.

Il Presidente
Gianluca Giandomenico



ANALISI DI PREVISIONE ANNO 2025

La presente sezione ha l'obiettivo di presentare un piano previsionale economico per l'anno 2025, elaborato sulla base dei risultati consuntivi dell'esercizio 2024. L'obiettivo è garantire una programmazione realistica e sostenibile dell'attività, tenendo conto dei vincoli strutturali, dei costi consolidati e della capacità di generare ricavi in modo coerente con l'andamento operativo effettivo.

Entrate previste

Le entrate da rette ospiti (privati e convenzionati) rappresentano anche per il 2025 la voce principale di ricavo.

Nel calcolo delle entrate da convenzione con AST Fermo, non si è adottato un criterio teorico di copertura totale dei posti disponibili per 365 giorni, bensì si è applicato un parametro correttivo, fondato sull'analisi dei dati 2024, che tiene conto:

- dei tempi medi di attesa tra un dimesso e un nuovo ingresso;
- dei ritardi procedurali legati all'AST, soprattutto per i posti riservati a RP e RP demenza.

Tale approccio più prudente e realistico consente di evitare una sovrastima dei ricavi e di impostare un budget sostenibile.

Spese previste

I costi della produzione sono stati stimati in continuità con il 2024, tenendo conto di:

- aumento del corrispettivo del Global Service a seguito dell'entrata in vigore del nuovo CCNL delle Cooperative Sociali, che prevede nell'anno 2025 oltre ad un aumento del costo del personale con aumenti tabellari anche la corresponsione allo stesso della quattordicesima mensilità;
- incrementi attesi nei contratti di servizio esternalizzati (indicizzati);
- mantenimento dei costi di manutenzione, in particolare sull'ala storica, che continuerà a richiedere interventi puntuali non differibili;
- stabilità nei costi per organi istituzionali e assicurazioni;
- contenimento dei costi amministrativi generali, salvo variazioni straordinarie.

Per gli oneri finanziari, è stato considerato il proseguimento del mutuo a tasso variabile, ipotizzando una stabilizzazione dei tassi, ma mantenendo un margine prudenziale per eventuali ulteriori rincari.

Nella determinazione del costo degli ammortamenti 2025 si è tenuto conto della maggiore aliquota di ammortamento per i beni entrati in funzione nell'anno 2024.

Il conto economico del previsionale 2025 chiude con un risultato operativo EBIT di Euro 202.714,91, al netto delle quote di ammortamento per 250.000 euro, per un risultato ante imposte di Euro 90.214,91, in aumento rispetto al risultato di esercizio 2024.

Per quanto riguarda i flussi finanziari si è partiti dalla situazione al 1° gennaio 2025, suddividendo il passivo tra debiti a breve termine e a lungo termine.

Gli anticipi dai privati sono stati prudenzialmente collocati tra il passivo a breve termine anche se l'effettivo rimborso è previsto solo in fase di trasferimento e/o decesso, che viene immediatamente integrato con la retta del nuovo ospite.

La lista di attesa dei nuovi ospiti è numericamente significativa.

Il C.d.A si impegna costantemente a monitorare le attività di gestione e l'andamento dei flussi di cassa.

Il Presidente
Gianluca Giandomenico

