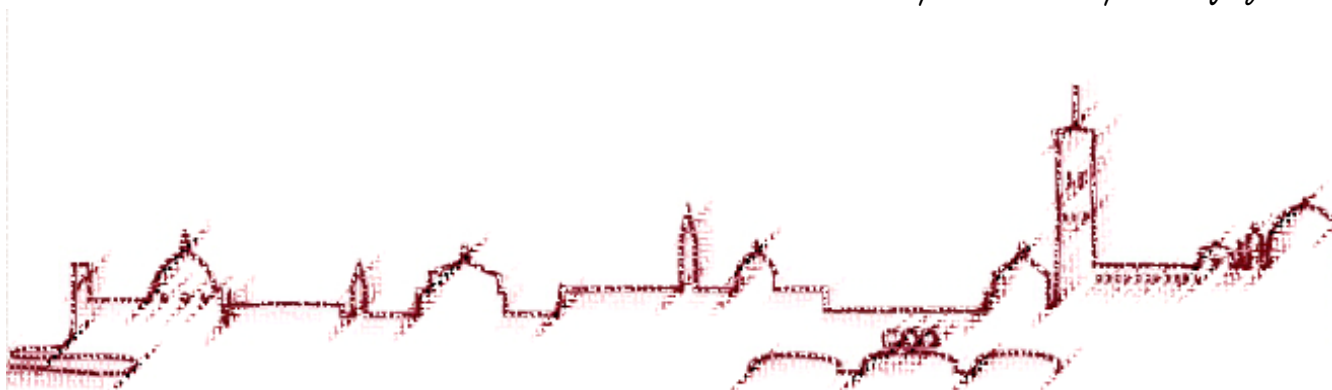


# Piano degli indicatori dei risultati attesi di bilancio 2020

ASP Firenze Montedomini

*Da sempre vicino alle persone fragili*



Il Piano degli indicatori e dei risultati attesi di ASP Firenze Montedomini è costituito da dieci indicatori, riguardarti dieci aree trasversali a tutti settori di intervento dell'Azienda.

## 1. PRESENZE DEL PERSONALE DIPENDENTE

Il presente indicatore è calcolato come segue:

Denominazione	<b>INDICATORE DI PRESENZA SUL POSTO DI LAVORO</b>
Codice	1
Focus della valutazione	Quantificare la presenza del personale dipendente sul posto di lavoro
Definizione operativa dell'indicatore e dei termini in cui è espresso	Valutare la presenza del personale dipendente sul posto di lavoro significa sia verificare la copertura complessiva dei vari Servizi, sia, per sottrazione, monitorare le assenze generali che vanno oltre le ferie.
Formula matematica	$\frac{\sum_i (GP_i \cdot (GL_i - F_i))}{\sum gg(lav)}$ $\frac{\sum gg(lav)}{\sum gg(dov) - \sum gg(fer)}$
Metrica	Percentuale (%) dei giorni lavorativi dovuti
Fonte dei dati	Archivio presenze del software Present
Documento di rilevazione	Scheda Rilevazione
Estensione e tempi della rilevazione	Rilevazione annuale
Soglia o standard di riferimento	90% dei giorni lavorativi dovuti
Note	Nel conteggio non sono considerati i dipendenti in aspettativa

2

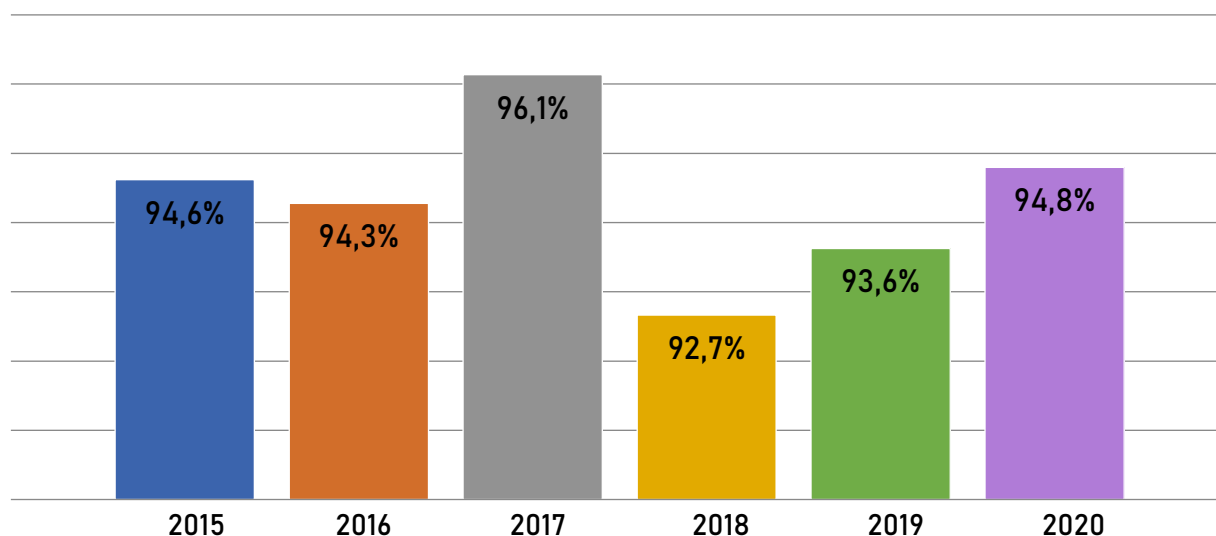
Nel bilancio dell'ASP una delle voci di costo più rilevanti è dato dal costo del personale, ormai da almeno dieci anni rappresentato quasi esclusivamente da personale di tipo amministrativo a seguito della scelta di esternalizzazione della gestione dei reparti di assistenza.

In un'ottica di massima efficacia e efficienza risulta fondamentale il monitoraggio degli standard legati al grado di presenza del personale in servizio.

Il valore è espresso in percentuale rispetto ai giorni utili di servizio nel corso di ogni anno solare ed i risultati confermano un valore sostanzialmente stabile nel corso degli ultimi cinque anni. I dati storici presentano un "picco" in positivo nel 2017 al quale è seguito un calo l'anno successivo ed un successivo trend di crescita nel corso dell'ultimo biennio raggiungendo nel 2020 una percentuale pari al 94,8%.

È importante sottolineare come, nel corso del 2020, sia stato utilizzato per la prima volta lo strumento del lavoro da domicilio nei primi mesi di lock down durante la scorsa primavera e successivamente, benché in forma più moderata in occasione della cosiddetta “seconda ondata” che ha colpito, non solo la Toscana, ma anche nello specifico le residenze gestite dall’Azienda.

### Indicatore presenza sul posto di lavoro



## 2. RAPPORTO FATTURATO / INCASSATO (CREDITI PER RETTE)

3

Denominazione	<u>RAPPORTO INCASSI / FATTURATO RETTE</u>
Codice	2
Focus della valutazione	Il focus della valutazione è il monitoraggio dei crediti per rette incassati in rapporto a quanto fatturato per tali servizi. Maggiore sarà l'indicatore e minore saranno state le perdite su crediti nel corso di ogni singolo anno.
Definizione operativa dell'indicatore e dei termini in cui è espresso	L'indicatore è espresso in valori percentuali in cui, in linea teorica, il 100% significherebbe aver incassato tutti i crediti esigibili.
Formula matematica	L'indicatore è dato dal rapporto tra i crediti maturati nel corso di un esercizio (indicato come "n") e ancora non incassati alla data del 31/03/n+1.
Metrica	Valori espressi in %
Fonte dei dati	Contabilità
Documento di rilevazione	Gestionale contabilità
Estensione e tempi della rilevazione	Indicatore annuale rilevabile ogni 31/03/n+1 in riferimento all'anno n

Soglia o standard di riferimento

Soglia minima 90% - standard di riferimento 95%

Il monitoraggio dei crediti per rette evidenzia, da anni, una delle maggiori criticità dell'ASP vista la particolare tipologia di utenza che l'azienda accoglie presso le proprie strutture. Come noto, la tipologia di utenza è suddivisa in soggetti convenzionati con a proprio carico una parte della quota sociale calcolata in base alle capacità reddituali (ISEE) e ospiti privati i quali corrispondono l'intero ammontare della retta composto dalla somma tra la quota sanitaria e la quota sociale. Tenuto conto del turn-over, nel corso del 2020 gli ospiti complessivi ospitati presso i suddetti reparti sono stati 251 e sul relativo fatturato è fondamentale una attenta attività di monitoraggio dei crediti al fine di limitare il più possibile il rischio di inesigibilità.

L'anno appena passato, a causa del Covid-19, ha letteralmente stravolto i processi di ammissione presso le residenze. Il numero di ingressi si è ridotto notevolmente anche al fine di contenere al massimo il rischio di contagio e tutelare la salute degli utenti presenti. Per lunghi periodi si è assistito a un vero e proprio "blocco" dei nuovi ingressi che ha, progressivamente portato inevitabilmente alla riduzione delle percentuali di occupazioni. A conferma di quanto specificato, la seguente tabella sottolinea il decremento degli ospiti con quota sociale a proprio carico:

	2016	2017	2018	2019	2020
Numero ospiti con fatturato	264	293	295	322	251

4

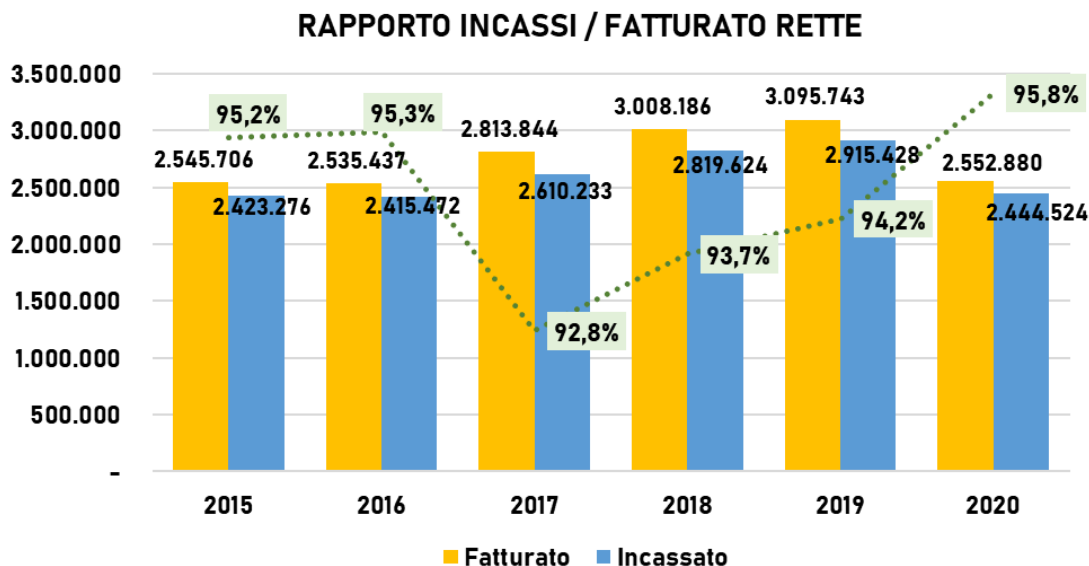
I risultati evidenziano una percentuale, nel 2020 pari al 95,8% migliorando in modo importante il dato dell'anno precedente. La variazione positiva assume un valore ancora più importante, tenuto conto del contesto economico nazionale e che indirettamente avrebbe potuto portare ad un aumento della morosità degli ospiti delle RSA.

L'obiettivo minimo e lo standard di tale indicatore, a nostro avviso, dovrebbe assestarsi in modo stabile su valori intorno al 95% e pertanto il risultato raggiunto nel 2020 assume una rilevanza notevole anche in virtù della fragilità che contraddistingue, spesso, gli ospiti accolti presso le strutture di Montedomini.

Ricordiamo infatti che le principali morosità sono costituite da soggetti principalmente privi di patrimonio, in condizioni di impignorabilità dei redditi percepiti (pensione inferiore al limite minimo), in condizione di fragilità e solitudine. Capita inoltre di trovarsi, da un punto di vista giuridico su cosiddetti "vicoli ciechi" ad esempio nei casi di successive formali rinunce all'eredità da parte dei familiari.

In termini assoluti purtroppo la morosità media degli ultimi tre anni annua ammonta a un valore pari a circa 160.000 euro con l'auspicio che le successive azioni di recupero del credito (sia stragiudiziali e giudiziali) portino a risultati positivi.

Va infine evidenziato che, in termini assoluti la morosità specifica che nel 2020 si è ridotta a circa 108.000 euro potrebbe anche essere, in parte, favorevolmente condizionata della riduzione del fatturato pari a oltre mezzo milione di euro.



### 3. RAPPORTO FATTURATO / INCASSATO (CREDITI PER FITTI)

Denominazione	<b>RAPPORTO INCASSI / CANONI DI LOCAZIONE</b>	<b>5</b>
Codice	3	
Focus della valutazione	Il focus della valutazione è il monitoraggio dei crediti per affitti incassati in rapporto a quanto dovuto sia in termini di canoni di locazione che quota parte dell'imposta di registro a loro carico. Maggiore sarà l'indicatore e minore saranno state le perdite su crediti nel corso di ogni singolo anno.	
Definizione operativa dell'indicatore e dei termini in cui è espresso	L'indicatore è espresso in valori percentuali in cui, in linea teorica, il 100% significherebbe aver incassato tutti i crediti esigibili.	
Formula matematica	/	
Metrica	Valori espressi in %	
Fonte dei dati	Contabilità	
Documento di rilevazione	Gestionale contabilità	
Estensione e tempi della rilevazione	Indicatore annuale rilevabile ogni 31/03/n+1 in riferimento all'anno n	
Soglia o standard di riferimento	Soglia minima 90% - standard di riferimento 95%	

In analogia con quanto sopra espresso per i crediti derivanti da rette, è stato costruito un identico indicatore che tiene conto del rapporto tra i canoni di locazione incassati nel corso dell'anno e i canoni di locazione dovuti nel medesimo arco di tempo relativamente sia a contratti con finalità abitative che commerciali.

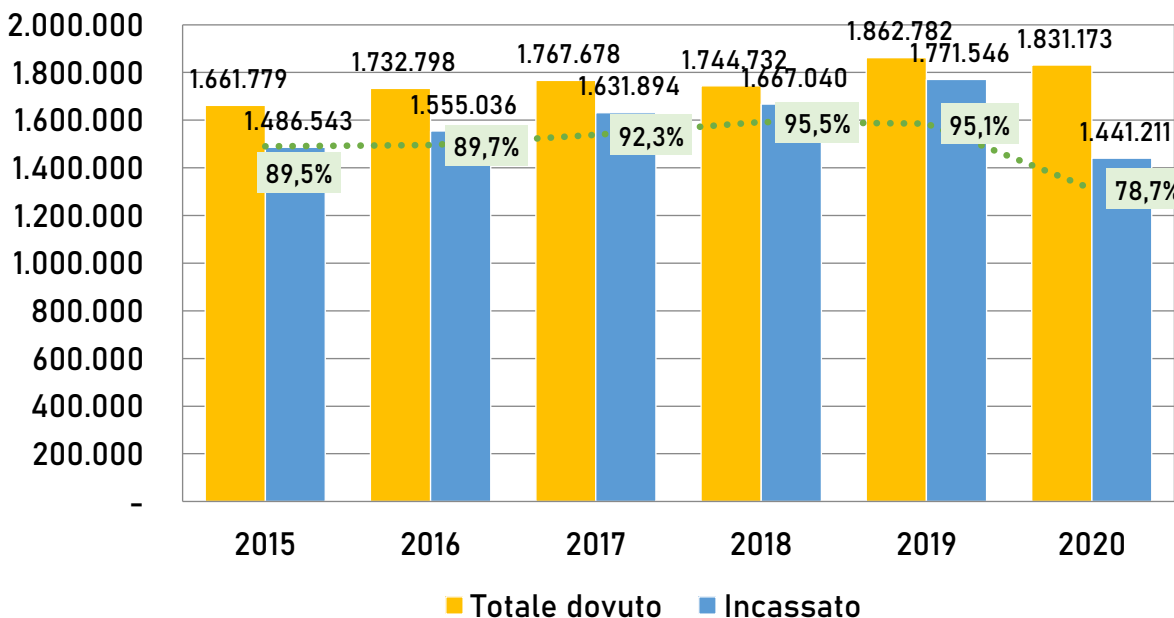
In condizioni "pre-Covid-19" il tasso di morosità legata alle locazioni si è sempre assestato stabilmente su percentuali molto basse. Ad esempio nel triennio 2017-2019 è stato di poco superiore al 5%. L'anno 2020 sotto questo profilo ha generato una notevole criticità legata alla mancanza di liquidità a cui hanno dovuto far fronte diversi locatari, principalmente aventi contratti di natura commerciale.

I contratti di questa natura, benché rappresentino un numero abbastanza ridotto rispetto al totale dei contratti di locazione hanno una incidenza quantificabile in oltre due terzi del totale dei ricavi da locazione del bilancio di Montedomini.

Nel contesto nazionale l'emergenza sanitaria ha avuto enormi risvolti anche da un punto di viste economico e sociale e questo ha avuto un peso ancora più elevato nelle città d'arte in cui la contrazione dei flussi turistici ha avuto e sta tutt'ora avendo riflessi devastanti da un punto di vista economico.

Per fare un esempio, a partire dal mese di marzo 2020 il tasso di morosità dei canoni di locazione di natura diversa dall'abitativo ha superato il 30% dei canoni dovuti che in termini assoluti equivale a oltre 400 mila euro di crediti non riscossi con inevitabili riflessi sulla liquidità di ASP Firenze Montedomini. L'Azienda sta monitorando con attenzione le diverse posizioni debitorie al fine di contenere al massimo l'attuale morosità e trovare le opportune soluzioni future anche in virtù delle conseguenti problematiche legate al fabbisogno finanziario.

### RAPPORTI CANONI LOCAZIONE/ INCASSO CANONI



#### 4. UNITÀ IMMOBILIARI LIBERE

Denominazione	<b>NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI LIBERE</b>
Codice	4
Focus della valutazione	Il focus della valutazione è centrato sul monitoraggio delle unità libere, non utilizzate per attività istituzionali o per la messa a reddito.
Definizione operativa dell'indicatore e dei termini in cui è espresso	L'indicatore è espresso in valori assoluti e tiene conto di tutte le unità catastali non utilizzate ad esclusione delle sedi istituzionali o immobili inseriti nel piano di alienazione.
Formula matematica	/
Metrica	Unità
Fonte dei dati	File excel
Documento di rilevazione	Documentazione interna
Estensione e tempi della rilevazione	Annuale
Soglia o standard di riferimento	Riduzione progressiva nell'ordine delle 5-10 unità ogni anno.

Il presente indicatore non è espresso sotto forma di rapporto percentuale rispetto ad un totale e ipotetico 100% in quanto risulta maggiormente indicativo e immediato il puro e semplice dato del numero assoluto di unità immobiliari attualmente non utilizzate per scopi istituzionali o per la messa a reddito.

Lo standard di riferimento è fissato nella riduzione progressiva del numero assoluto di unità immobiliari inutilizzate, annualmente tra 5 e 10 unità.

Rispetto a questo obiettivo, nel corso degli ultimi due anni si è assistito ad un incremento del numero di immobili liberi anche se il dato necessita di un opportuno approfondimento.

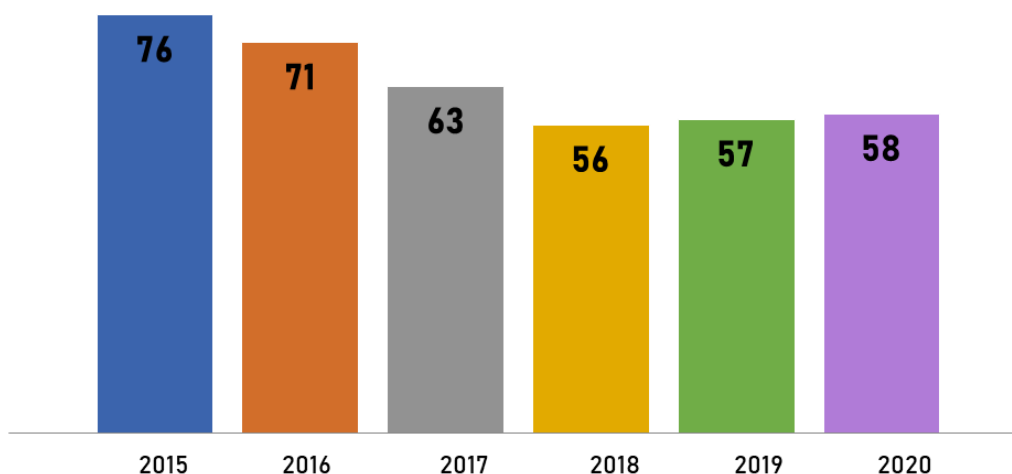
Nel corso del 2020 le unità sono passate da 57 a 58 anche se, di fatto, il numero totale degli immobili è aumentato di 5 unità per effetto di nuovi accatastamenti e per due veri e propri frazionamenti di immobili (uno in Via del Porcellana e uno in Via Carducci).

Tenuto conto di questo elemento, il vero confronto tra il dato del 2019 e del 2020 vedrebbe il numero di unità immobiliari libere ridursi da 57 a 53.

Rispetto al dato al 31/12/2020 pesa l'incidenza relativa a 5 risoluzioni di contratti a seguito di decessi o di risoluzioni volontarie dei contratti.

L'operazione di recupero dell'importante patrimonio ad oggi inutilizzato, compatibilmente con le risorse finanziarie a disposizione, dovrà proseguire certamente anche nel prossimo triennio al fine di massimizzare i ricavi da locazione, principale fonte di entrata dell'ente sotto il profilo del trend di crescita. Per tale ragione risulta fondamentale il continuo monitoraggio di tale aspetto al Consiglio di Amministrazione di ASP Firenze Montedomini.

## Unità immobiliare libere



### 5. VALORE INVESTIMENTO ANNUALE

Denominazione	<u>VALORE DEGLI INVESTIMENTI ANNUALE</u>
Codice	5
Focus della valutazione	L'obiettivo della valutazione è il monitoraggio sotto il profilo economico, patrimoniale e finanziario del piano triennale degli investimenti
Definizione operativa dell'indicatore e dei termini in cui è espresso	Il valore è espresso in euro e valorizzato al lordo di contributi in conto impianti (sia di natura pubblica che privata) e ulteriori attività di found raising.
Formula matematica	Valore assoluto
Metrica	Euro
Fonte dei dati	Bilancio e contabilità
Documento di rilevazione	Bilancio e contabilità
Estensione e tempi della rilevazione	Annuale
Soglia o standard di riferimento	Piano degli investimenti coerente con il piano finanziario triennale

Nel corso del 2020 sono stati rilevanti gli investimenti riguardanti la ristrutturazione di immobili, svolti sia presso le sedi istituzionali che sul patrimonio non strumentale. Complessivamente l'importo risulta il più elevato dal 2015 e ammonta alla cifra complessiva di 1.228.411 euro.



Presso la sede centrale di Montedomini si rilevano investimenti in misura pari a circa 95.000 euro che hanno consentito principalmente tre importanti interventi:

- la completa ristrutturazione dell'intera facciata della sede la quale necessitava di un importante intervento di manutenzione straordinaria. Tale decisione è stata altresì dettata dalla possibilità di ottenere il "bonus facciate" previsto dalla legge di bilancio 2020 in misura pari al 90%;
- l'incarico tecnico professionale per la ristrutturazione del solaio e copertura dei locali dell'archivio storico avente importanti problematiche da un punto di vista strutturale e il cui intervento verrà pianificato nel corso del prossimo esercizio;
- il completamento della ristrutturazione del reparto denominato "Thouar" presso il quale, da fine marzo fino a fine luglio 2020, sono stati accolti utenti positivi al Covid-19 provenienti dalle RSA della zona Firenze, Prato, Pistoia. Una volta dismesso tale reparto Covid-19 è avvenuto il trasferimento degli ospiti del modulo RSA 1 il quale necessita di adeguamenti da un punto di vista di normativa antincendio.

Sul diffuso patrimonio immobiliare considerato non strumentale, nel corso dell'esercizio 2020 sono stati svolti investimenti per circa 870.000 euro.

Di questi ricordiamo l'importante ristrutturazione dell'intera porzione immobiliare situata in P.za S. Giovanni (incluso il restauro della Loggia del Bigallo concordato con la Soprintendenza dei Beni e della Attività Culturali) realizzata mediante lo strumento della sponsorizzazione tecnica sfruttando i proventi derivanti dall'attività pubblicitaria. Purtroppo a causa dell'emergenza epidemiologica tale intervento ha subito un forte rallentamento.

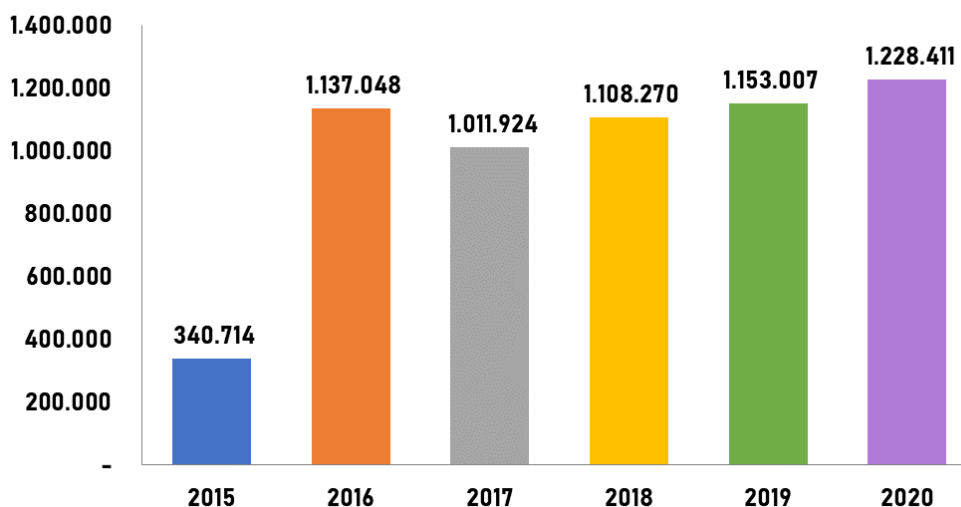
Inoltre, nel corso del 2020 si sono conclusi diversi interventi di ristrutturazione di singole unità immobiliari che hanno portato al recupero e conseguente messa reddito di almeno sette unità immobiliari. Tra questi interventi troviamo il consolidamento strutturale unito alla realizzazione di nuove fosse biologiche e la ristrutturazione di una parte degli immobili di via Carducci, il frazionamento di un appartamento di via Porcellana, la ristrutturazione di un appartamento di via Lippi e Macia, due appartamenti in via Vittorio Emanuele unito al rifacimento dell'intera facciata, un importante intervento su immobili situati in via Faenza 38 con la ristrutturazione di una unità immobiliare e il rifacimento del tetto e delle facciate. Riguardo al tema delle facciate, si è assistito anche alla compartecipazione di spese condominiali riguardanti interventi di natura straordinaria.

Ulteriori investimenti fanno riferimento alla realizzazione di nuovi impianti elettrici, idraulici o termici sia presso le sedi istituzionali che presso singole unità immobiliari, spese tecniche preliminari per l'acquisizione del certificato di prevenzione incendi e l'acquisto e la sostituzione di impianti di condizionamento presso i reparti e altri locali.

Nel corso del 2020 sono stati svolti importanti investimenti derivanti dalla sostituzione di infissi e porte esterne per un valore complessivo pari a circa 120.000 euro.

In molti casi, le suddette ristrutturazioni e investimenti, sono stati effettuati beneficiando dei cosiddetti bonus di riqualificazione energetica e bonus facciate che consentiranno nei prossimi esercizi di usufruire di importanti detrazioni dalle imposte sui redditi.

### Valore investimenti annuale



## 6. PERCENTUALE DI OCCUPAZIONE IN RSA

Denominazione	PERCENTUALE OCCUPAZIONE RSA
Codice	6
Focus della valutazione	Monitoraggio delle percentuali di occupazione dei reparti.
Definizione operativa dell'indicatore e dei termini in cui è espresso	Indicatore espresso in % come rapporto tra le giornate di presenza rispetto alle giornate annue massime
Formula matematica	/
Metrica	%
Fonte dei dati	Gestionale contabilità e rette
Documento di rilevazione	Gestionale contabilità e rette
Estensione e tempi della rilevazione	Annuale
Soglia o standard di riferimento	Standard RA e RSA > 95 %

10

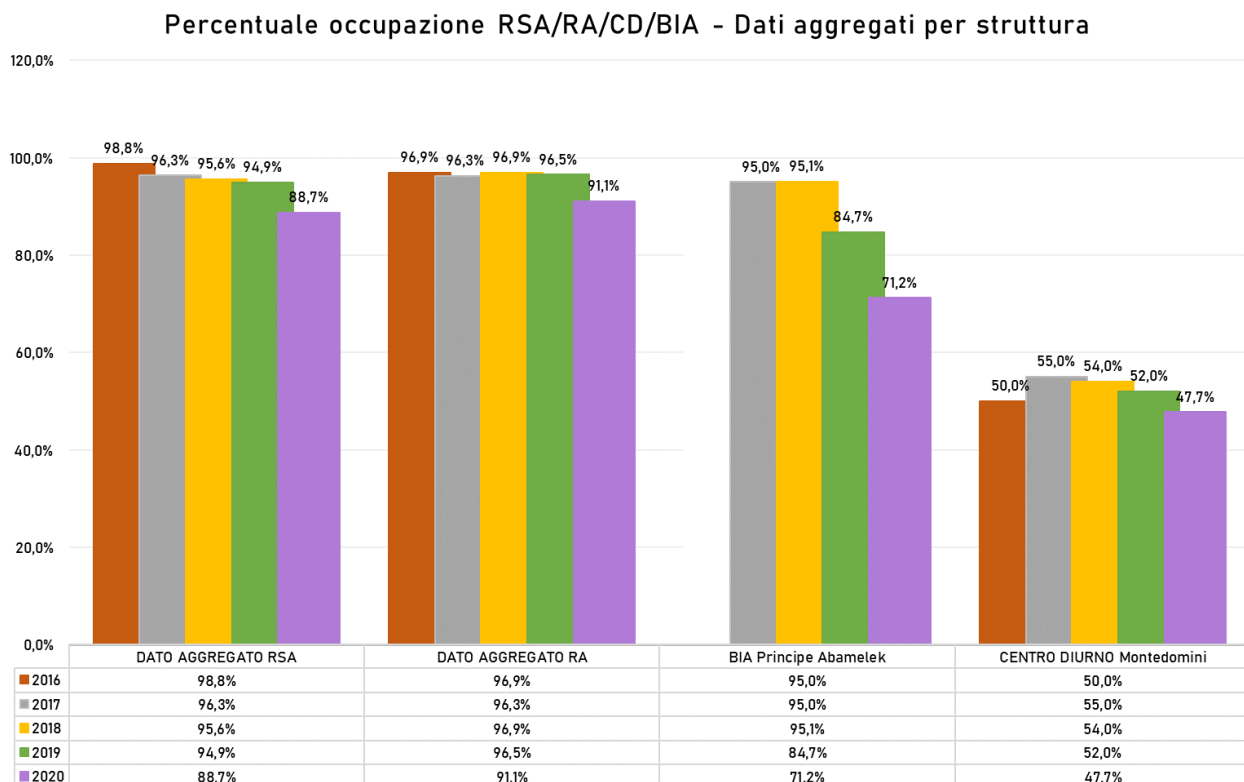
Per l'ASP certamente il principale scopo statutario riguarda l'attività socio assistenziale di accoglienza di anziani presso i presidi RSA, BIA, Autosufficienti e Centro Diurno Alzheimer "Athena". Rispetto alla soglia di riferimento standard fissata al 95% per i reparti RSA e RA i dati storici dimostrano come, in situazioni di "normalità" pre-Covid-19 l'obiettivo sia stato sostanzialmente raggiunto in tutto il periodo preso in riferimento.

Il 2020 presenta dei dati in controtendenza rispetto ai trend storici. La straordinarietà legata ad un evento come il Covid-19 ha avuto un impatto fortemente negativo rispetto alle percentuali di occupazione delle residenze a causa di un lungo periodo di interruzione dei nuovi ingressi nelle strutture gestite dall'ASP al fine di contenere i contagi e salvaguardare la salute degli ospiti accolti. Una volta ripresa la regolare attività i nuovi ingressi, è stato riscontrato una richiesta inferiore e un ritmo nelle ammissioni notevolmente inferiore rispetto ai normali standard.

A questo aspetto si aggiunge infine un elevato numero di dimissioni, di cui una parte, purtroppo anche per decesso. Riguardo alle RSA il valore medio del 2020, aggregato per tutte le strutture, si assesta a circa l'89%.

I dati relativi al Centro Diurno Alzheimer "Athena" dimostrano una bassa percentuale di occupazione rispetto ai potenziali 30 posti accreditati. Nel 2020 la percentuale di occupazione media si è assestata intorno al 47% anche a causa di un lungo periodo di chiusura del centro diurno ma tuttavia, purtroppo, la problematica legata ad una bassa domanda si riscontra ormai da diversi anni e dovremo trovare delle soluzioni per garantire la piena sostenibilità economica del servizio.

Anche per il modulo BIA (Bassa Intensità Assistenziale) si registra un nuovo calo rispetto agli anni precedenti a causa di una carenza di domanda e per liste di attesa comunali che non sempre consentono immediati nuovi ingressi al liberarsi di posti disponibili.



## 7 INDICE COPERTURA COSTI DEL CENTRO SERVIZI E FORMAZIONE

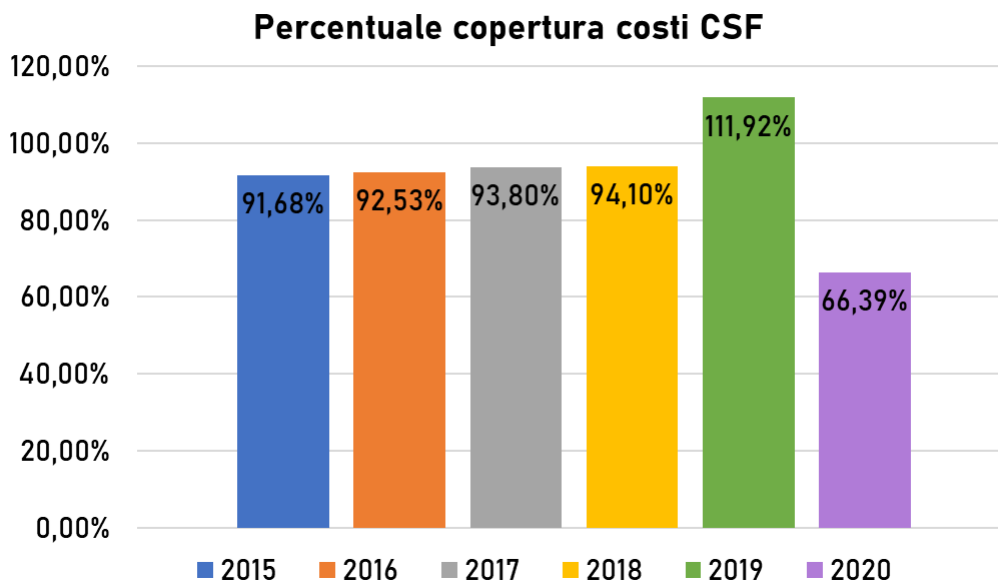
Denominazione	<b><u>AGENZIA FORMATIVA: PERCENTUALE DI COPERTURA DEI COSTI</u></b>
Codice	7
Focus della valutazione	Il focus della valutazione consiste nel monitorare la percentuale di copertura dei costi dell'agenzia mediante i ricavi caratteristici del centro di profitto
Definizione operativa dell'indicatore e dei termini in cui è espresso	Il valore è espresso in percentuale
Formula matematica	
Metrica	%
Fonte dei dati	Bilancio d'esercizio
Documento di rilevazione	Foglio di calcolo e contabilità
Estensione e tempi della rilevazione	Annuale
Soglia o standard di riferimento	Soglia minima 90% - standard di riferimento 100%

12

La principale attività commerciale di ASP Firenze Montedomini è rappresentata dal Centro Servizi e Formazione la cui contabilità viene attentamente tenuta in modo analitica in uno specifico centro di profitto. L'attività è svolta da un periodo relativamente recente con un progressivo miglioramento dei risultati economici. Al fine di verificarne regolarmente tale trend è stato costruito uno specifico indicatore che ne misura la capacità da parte delle entrate del centro di profitto di coprirne tutti i costi ad esso annessi.

Nel 2019 l'attività del Centro Servizi e Formazione, per la prima volta, aveva rilevato un valore positivo, ovvero superiore al 100% il quale attestava che il totale dei costi del servizio erano stati coperti dai relativi ricavi.

Nel 2020 invece si è scesi drasticamente ad un livello molto più basso della media dei 5 anni precedenti. Il bilancio analitico evidenzia un risultato negativo dovuto ad una forte contrazione dei ricavi derivanti dal noleggino delle sale presso la struttura del Fuligno pari a circa 70 mila euro al quale non ne consegue una proporzionale riduzione dei costi gestionali diretti, soprattutto a causa di una forte incidenza del costo del personale.



## 8. INDICATORE DI PAGAMENTO FORNITORI (espresso in giorni)

Denominazione	<b>INDICATORE DI PAGAMENTO FORNITORI (GG)</b>
Codice	8
Focus della valutazione	Monitoraggio dei tempi di pagamento dei debiti verso fornitori al fine di verificare eventuali sofferenze di cassa e/o maggior indebitamento.
Definizione operativa dell'indicatore e dei termini in cui è espresso	Il valore è espresso in giorni, ovvero del tempo che intercorre tra la data delle fatture passive e la data di emissione del mandato di pagamento.
Formula matematica	/
Metrica	Giorni
Fonte dei dati	Foglio di calcolo e contabilità
Documento di rilevazione	Foglio di calcolo e contabilità
Estensione e tempi della rilevazione	Trimestrale
Soglia o standard di riferimento	Soglia minima 90GG - standard di riferimento 60GG

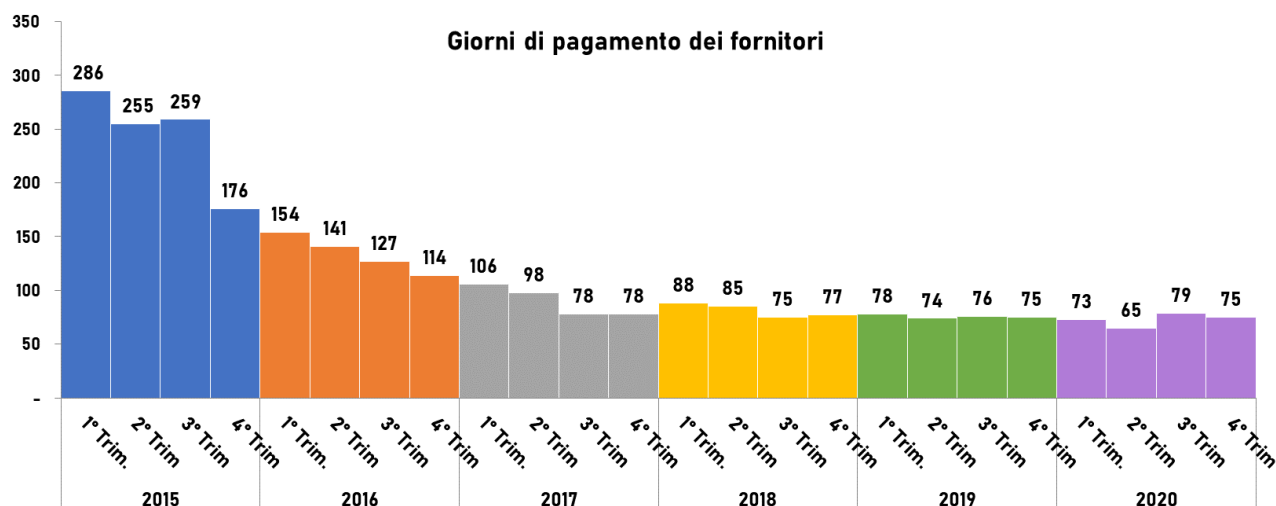
Al fine di verificare l'assetto patrimoniale dell'Azienda, con uno specifico indicatore volto a monitorarne l'aspetto debitorio nei confronti dei fornitori, si è ritenuto utile la rilevazione dell'indice dei giorni medi di pagamento ai fornitori.

Nel corso dell'ultimo triennio il valore medio si è stabilizzato su una soglia inferiore agli 80 giorni.

Il grafico precedente illustra chiaramente come ASP Firenze Montedomini sia riuscita a passare da tempi molto lunghi di pagamento (oltre 280 giorni nel primo trimestre 2015) a solo 75 giorni nell'ultimo trimestre di riferimento, ovvero il IV trimestre 2020.

Al fine di mantenere questi standard sarà fondamentale monitorare con attenzione nel corso dei prossimi esercizi la situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda anche in considerazione delle risultanze del conto economico e dell'ingente piano di investimenti in programma nel prossimo triennio.

L'importanza di tale indicatore dato, tra l'altro, per scongiurare il rischio di eventuali oneri finanziari (dati da potenziali interessi di mora) che i vari fornitori potrebbero esigere per ritardati pagamenti rispetto ai tempi previsti dalla normativa e dai contratti con essi stipulati.



## 9. INDICE DI COPERTURA DEBITI

Denominazione	<b>INDICE DI COPERTURA DEBITI</b>
Codice	9
Focus della valutazione	Monitoraggio dell'equilibrio aziendale sotto il profilo patrimoniale e finanziario
Definizione operativa dell'indicatore e dei termini in cui è espresso	L'indicatore è espresso in % sottoforma di rapporto tra l'attivo circolante (crediti al netto del fondo svalutazione crediti + disponibilità liquide) e il totale dei debiti
Formula matematica	/
Metrica	%
Fonte dei dati	Bilancio consuntivo

Documento di rilevazione	Bilancio consuntivo
Estensione e tempi della rilevazione	Annuale
Soglia o standard di riferimento	Crescita valore %

L'indice di copertura dei debiti, espresso in percentuale è dato dal rapporto tra l'attivo circolante (crediti al netto dello specifico fondo svalutazione più le disponibilità liquide) e i debiti presenti in bilancio.

La crescita del presente indicatore sta a significare una crescente stabilità patrimoniale e finanziaria di ASP Firenze Montedomini.

Il valore espresso è rappresentato in una duplice forma, al lordo e al netto dei debiti a medio e lungo termine, rappresentati per l'Azienda esclusivamente da due rapporti di mutui il cui valore residua al 31/12/2020 a 3.869.854 euro. In altre parole, il secondo indicatore prende in considerazione, al denominatore, soltanto i debiti a breve termine.

In termini assoluti i dati di origine utilizzati per la costruzione dell'indicatore sono i seguenti:

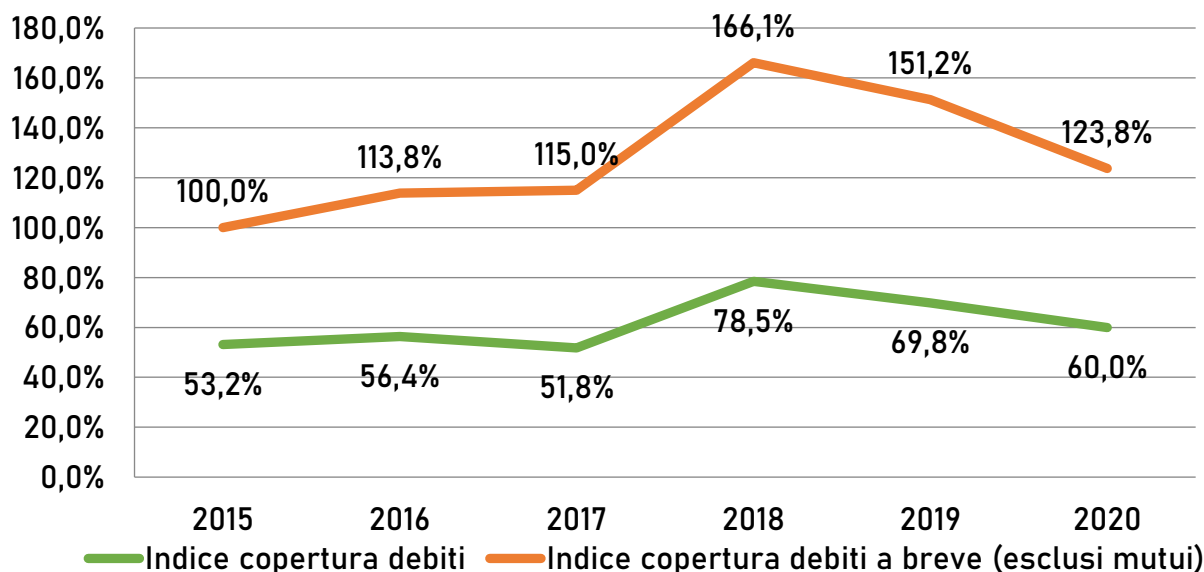
	2018	2019	2020
Totale Attivo circolante	7.176.677	5.289.132	4.502.586
<i>(di cui crediti)</i>	<i>4.537.739</i>	<i>3.779.421</i>	<i>3.891.216</i>
<i>(di cui disponibilità liquide)</i>	<i>2.632.678</i>	<i>1.509.196</i>	<i>610.858</i>
Debiti totali	9.146.929	7.596.167	7.508.431
<i>(di cui debiti per mutui)</i>	<i>4.825.782</i>	<i>4.111.451</i>	<i>3.869.854</i>
Indice copertura debiti	78,5%	69,8%	60,0%
Indice copertura debiti a breve (esclusi mutui)	166,1%	151,2%	123,8%

Il valore è ricavato dal bilancio d'esercizio, per tale ragione sono disponibili dati storici che per significatività abbiamo rappresentato a partire dal 2013.

Analizzando il trend storico si notano due importanti miglioramenti del rapporto di copertura dei debiti in occasione dell'accensione del mutuo avvenuta nel 2015 per un importo pari a 5 milioni di euro al quale è seguito un importante piano di alienazioni patrimoniali il cui aspetto più rilevante è riferito al 2018, anno di perfezionamento dell'alienazione dell'Istituto Demidoff per complessivi 3,9 milioni di euro.

Il dato relativo al 2020 rileva una nuova flessione, dopo quella del 2019 e la motivazione è legata principalmente alla riduzione di oltre un milione delle disponibilità liquide, destinate al pagamento degli importanti investimenti effettuati nel corso dell'anno, oltre che al risultato negativo del conto economico.

### Indice di copertura debiti



## 10. INCIDENZA DELL'AREA STRAORDINARIA

Denominazione	INCIDENZA AREA STRAORDINARIA
Codice	10
Focus della valutazione	La finalità è quella di monitorare l'incidenza dell'area straordinaria del conto economico del bilancio al raggiungimento del pareggio d'esercizio.
Definizione operativa dell'indicatore e dei termini in cui è espresso	L'indicatore è espresso in valori assoluti (euro) e calcolato partendo da uno schema di bilancio riclassificato, come differenza tra il risultato della gestione straordinaria meno il risultato d'esercizio.
Formula matematica	/
Metrica	Euro
Fonte dei dati	Bilancio
Documento di rilevazione	Bilancio
Estensione e tempi della rilevazione	Annuale
Soglia o standard di riferimento	soglia minima valore annuo inferiore al valore medio dell'ultimo trimestre

Il trend relativo al periodo 2014-2019 ha registrato un progressivo miglioramento rispetto all'incidenza dell'area straordinaria al raggiungimento del pareggio economico di bilancio.



Nel 2020 l'ammontare degli accantonamenti risulta particolarmente elevato e ammonta a 287.210 euro di cui, 249.159 relativi al rischio di svalutazione crediti mentre la parte restante sul fondo rischi gestionali. L'incidenza dell'area straordinaria al raggiungimento del pareggio economico è pertanto pari a 346.807 al lordo degli accantonamenti e pari a 59.597 al netto degli stessi. Il medesimo dato, calcolato senza tener conto degli accantonamenti evidenzia un trend più stabile nell'ultimo triennio.

In estrema sintesi, il peggioramento è dovuto alla riduzione del valore della produzione derivante dall'attività caratteristica, dei ricavi da locazione e dei proventi derivanti dalle attività commerciali tipo la mensa e il Centro Servizi e Formazione al quale è contrapposta una struttura dei costi della produzione caratterizzata da un basso grado di elasticità. Come si nota anche dal grafico si assiste ad un netto peggioramento di tale indice rispetto agli esercizi precedenti con l'auspicio che si tratti solo di un singolo anno anche se, il 2021 presenta al momento un elevato grado di incertezza. Nel complesso il trend di buona parte degli indicatori fa emergere la straordinarietà dell'anno 2020, difficilmente confrontabile con gli altri anche per la assoluta imprevedibilità e rapidità degli eventi accaduti.

### Incidenza area straordinaria

