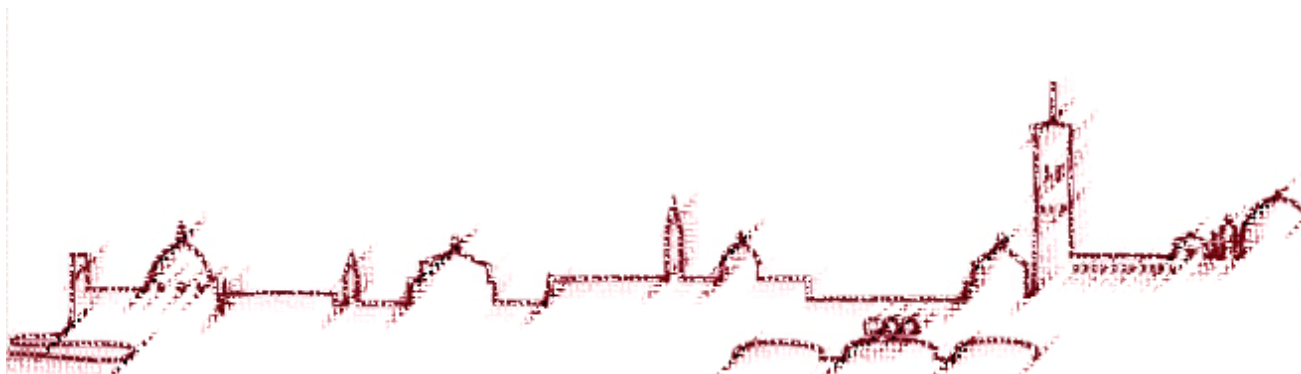


Piano degli indicatori dei risultati attesi di bilancio 2024

ASP Firenze Montedomini

Da sempre vicino alle persone fragili



Piano degli indicatori dei risultati attesi di bilancio 2024

Sommario

Gli indicatori strategici di ASP Firenze Montedomini.....	3
1. Presenze personale dipendente.....	3
2. Rapporto fatturato / incassato (crediti per rette)	4
3. Rapporto canoni di locazione / incasso canoni	5
4. Numero di unità immobiliari libere.....	6
5. Valore investimenti.....	6
5 bis. Valore investimenti annuale / Alienazioni.....	7
6. Percentuale di occupazione RSA/RA/CD.....	8
7. Indice di copertura costi Centro Servizi e Formazione.....	9
8. Indice di pagamento ai fornitori (GG)	9
9. Indice di copertura dei debiti	10
10. Incidenza area straordinaria.....	11

La banca dati sul reporting aziendale contiene informazioni riguardarti almeno dieci aree trasversali a tutti settori di intervento dell'Azienda.

Vediamoli nel dettaglio, in estrema sintesi:

Gli indicatori strategici di ASP Firenze Montedomini

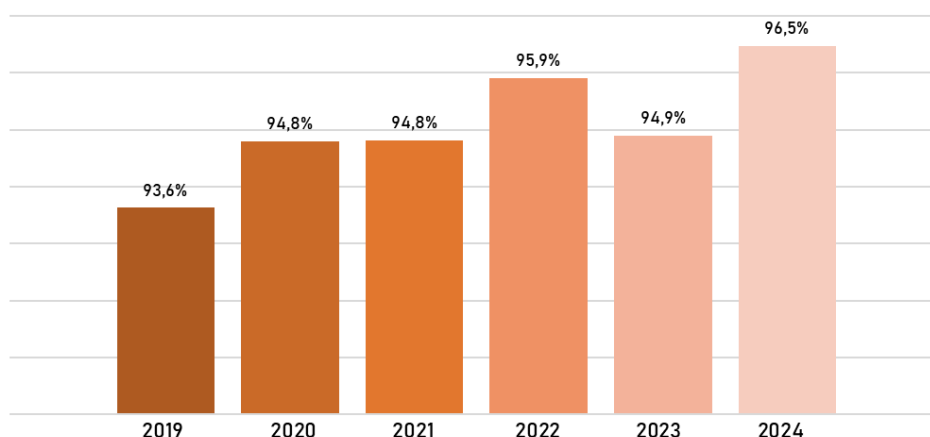
La banca dati sul reporting aziendale contiene informazioni riguardarti dieci aree trasversali a tutti settori di intervento dell'Azienda. Tali indicatori sono oggetto anche della relazione di accompagnamento al Bilancio Consuntivo 2024, potrebbero essere suscettibili di minime variazioni future ma forniscono già una preziosa informazione sostanzialmente quasi definitiva.

Riteniamo però utile e importante riportare anche in questo documento questi dati con la finalità di raccontare nel modo più compiuto possibile l'andamento di questo 2024.

Vediamoli nel dettaglio, in estrema sintesi:

1. Presenze personale dipendente

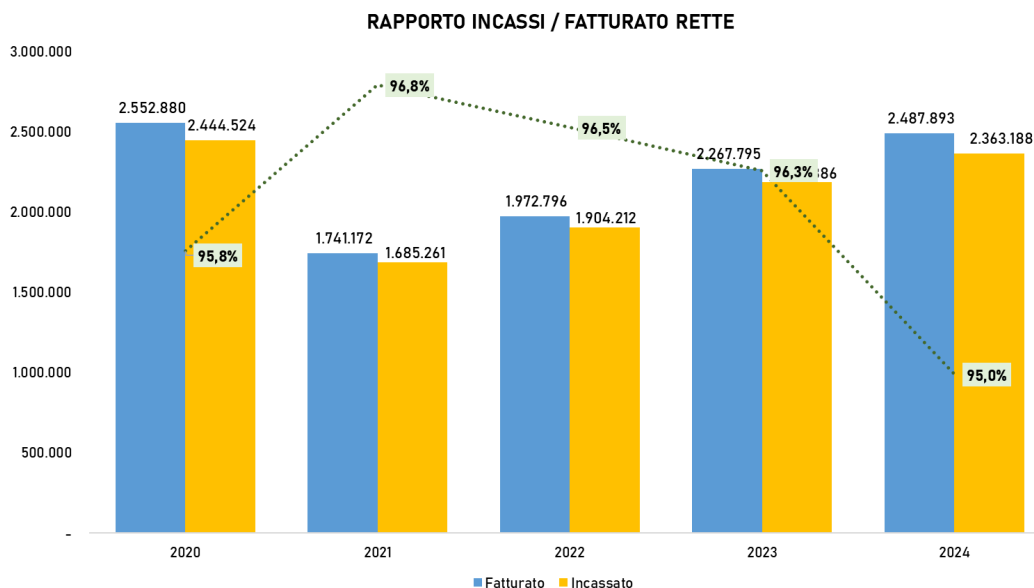
Indicatore presenza sul posto di lavoro



3

Si rileva negli anni un andamento piuttosto stabile dell'indicatore di presenza sul posto di lavoro. Per il 2024 l'indicatore presenta una percentuale del 96,5%, la più alta degli ultimi 5 anni, che conferma anche per quest'anno un valore ben al di sopra dello standard di riferimento, fissato al 90%. I contrapposti indici di assenza ai minimi, inoltre, evidenziano un'alta partecipazione del personale alla vita lavorativa dell'azienda.

2. Rapporto fatturato / incassato (crediti per rette)



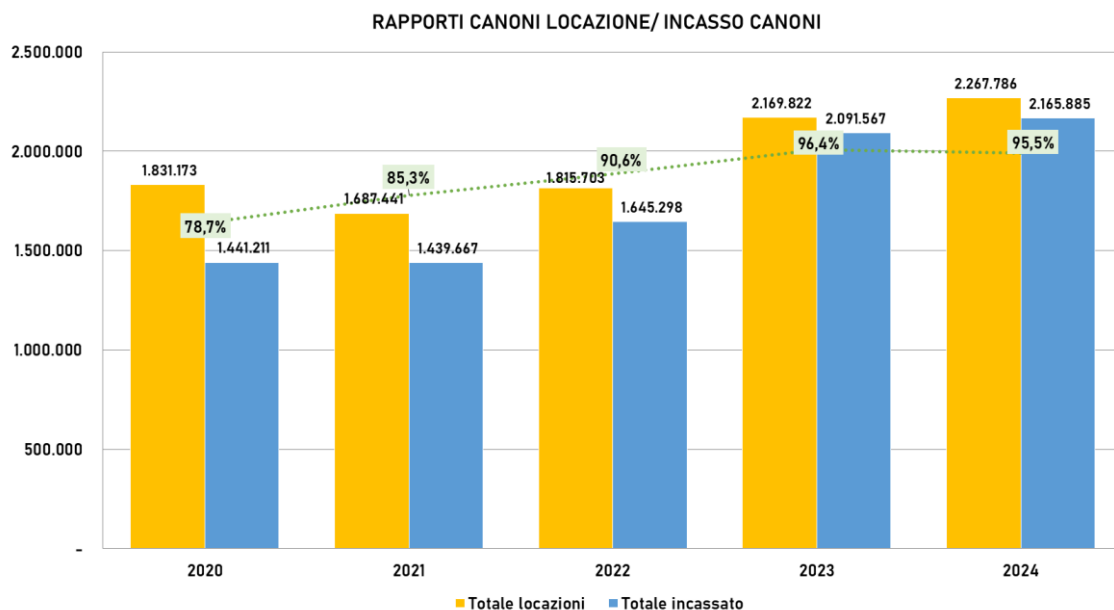
Rispetto al tema dei crediti, l'indicatore più appropriato risulta il rapporto tra il totale incassato e il totale fatturato prendendo come riferimento l'anno solare che coincide con l'esercizio di bilancio. Con riferimento all'importante dato dei crediti da rette, i risultati evidenziano una percentuale molto elevata, pari al 95% per il 2024, registrando un livello leggermente inferiore all'anno precedente. La tabella di riepilogo fornisce un maggiore dettaglio rispetto ai valori assoluti e in particolar modo il rapporto tra il dovuto e l'incassato.

	2020	2021	2022	2023	2024
Crediti dovuti	108.356	55.911	68.584	84.909	124.705
Fatturato	2.552.880	1.741.172	1.972.796	2.267.795	2.487.893
Incassato	2.444.524	1.685.261	1.904.212	2.182.886	2.363.188
Indicatore	95,8%	96,8%	96,5%	96,3%	95,0%

Il dato costante sul tasso di morosità, intorno al 4,1% nel corso dell'ultimo triennio, è davvero confortante e frutto di un'attenta, tempestiva e scrupolosa attività di monitoraggio.

Dal grafico si nota una significativa ulteriore inversione sul dato complessivo del fatturato, che si attesta a 2.487.893, raggiungendo i valori precedenti alla pandemia, pur dovendo tener presente che rispetto al 2020 vi è stata una riduzione complessiva dei posti letto avvenuta con la chiusura della struttura Principe Abamelek.

3. Rapporto canoni di locazione / incasso canoni



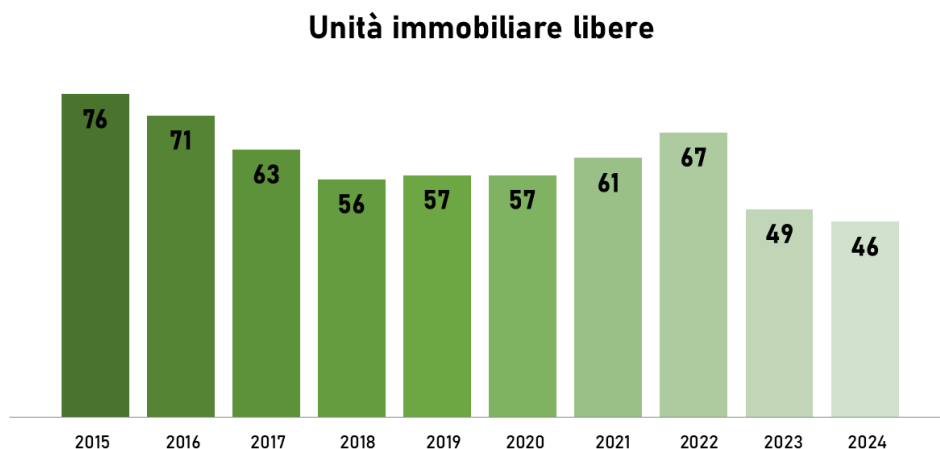
Anche nel caso del rapporto tra i canoni di locazione e il loro incasso, possiamo ripetere quanto detto prima per il dato delle rette. Cresce, infatti, l'ammontare dei canoni da locazione, i quali raggiungono un valore pari a euro 2.267.786, dato in ulteriore crescita rispetto all'anno precedente

	2020	2021	2022	2023	2024
Crediti dovuti	389.962	247.774	170.405	78.255	101.901
Affitti dovuti	1.813.043	1.670.734	1.797.726	2.148.339	2.245.333
Imposta di registro dovuta	18.130	16.707	17.977	21.483	22.453
Totale locazioni	1.831.173	1.687.441	1.815.703	2.169.822	2.267.786
Totale incassato	1.441.211	1.439.667	1.645.298	2.091.567	2.165.885
Indicatore	78,7%	85,3%	90,6%	96,4%	95,5%

5

Nel dettaglio vediamo che il 2024 evidenzia un tasso di recupero del credito che si assesta al 95,5%, lievemente inferiore rispetto all'anno precedente, ma confermando un trend in crescita negli ultimi 5 anni. Con questo dato, sia percentuale che assoluto, si registrano valori che possono essere una solida base futura per l'Azienda.

4. Numero di unità immobiliari libere



Questo dato, come ricordato tutti gli anni, va sempre contestualizzato con il complessivo stato di conservazione del patrimonio di ASP Firenze Montedomini.

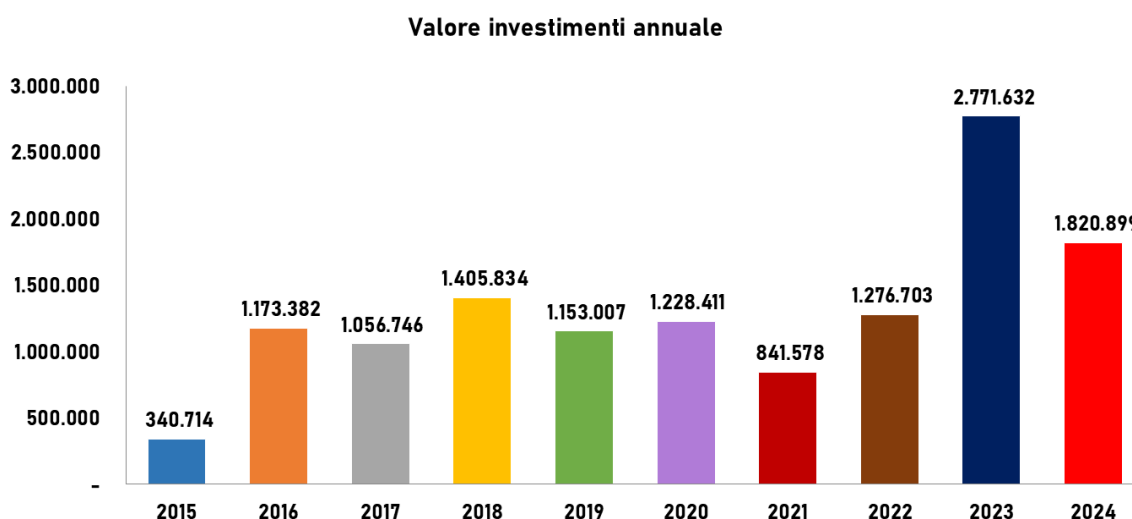
Le unità immobiliari hanno da sempre necessità di grandi manutenzioni, in alcuni casi di totale ristrutturazioni e nel corso degli ultimi anni, a partire dal 2015, il dato è sempre in costante riduzione, in ragione degli importanti investimenti fatti.

Resta sempre un dato costante, vale a dire quello del forte turn over dei nostri inquilini, che rende complesso tenere basso questo dato che è in costante movimento.

Il dato relativo al 2024 evidenzia un numero di 46 unità libere; dato che per coerenza e per un corretto confronto rispetto agli esercizi precedenti, tuttavia, include 8 unità immobiliari inserite nel piano di alienazione approvato con Deliberazione del CdA n. 21 del 21/12/2022 e ulteriori 5 unità immobiliari già aggiudicate a seguito di bando per locazione.

6

5. Valore investimenti

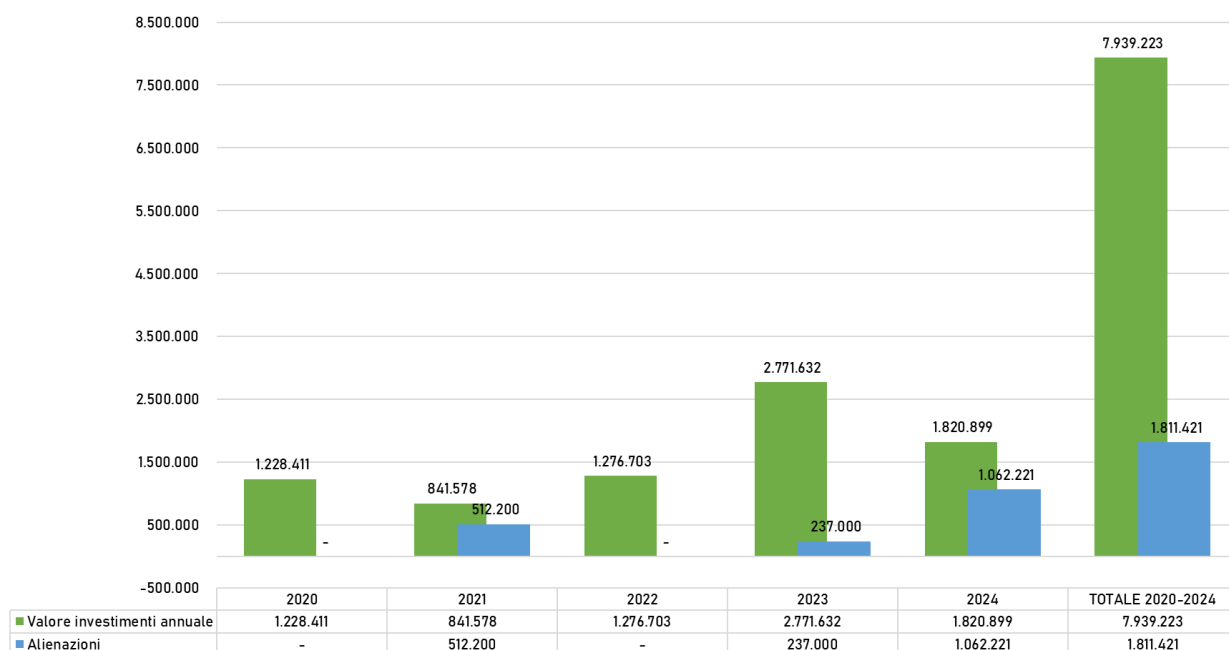


Il dato degli investimenti si conferma, anche per l'anno 2024, molto elevato, attestandosi intorno al 1,8 milioni, e rappresenta anche in questo caso il notevole impegno profuso in questi anni dall'Azienda per la messa in sicurezza e adeguamento normativo delle strutture, unito nella maggior parte dei casi a ulteriori interventi volti al miglioramento qualitativo delle residenze.

Dall'analisi dei dati si nota come fino al 2015, a causa di una importante sofferenza finanziaria, l'ASP non fosse in condizione di procedere con investimenti, se non per minime situazioni improrogabili, mentre dal 2016 il valore degli investimenti ha mediamente sempre superato il milione di euro annuo, oltre al dato particolarmente rilevante del 2023, legato al progetto Villaggio Montedomini.

5 bis. Valore investimenti annuale / Alienazioni

Valore investimenti annuale / Alienazioni 2020-2024

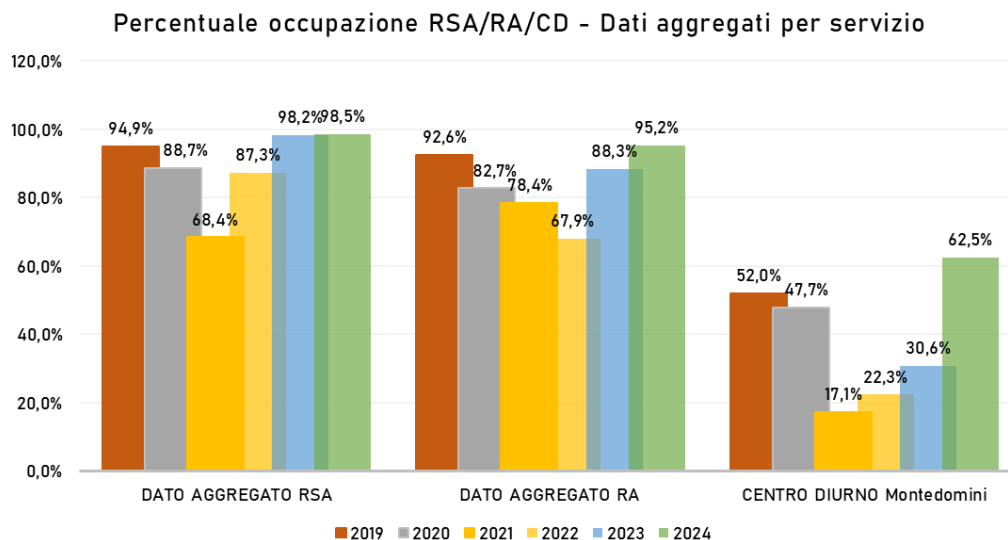


In correlazione con l'indicatore precedente legato all'ammontare totale degli investimenti, è stato predisposto un indicatore che evidenzia le forme di finanziamento di tali investimenti attraverso una correlazione dei proventi straordinari derivanti da vendite rispetto agli investimenti attuati.

Complessivamente, analizzando il periodo 2020-2024, dal grafico è possibile comprendere come a fronte di circa 1,8 milioni di euro di dismissioni immobiliari avvenute nel corso dei diversi anni, l'Azienda ha prodotto investimenti per oltre 7,9 milioni di euro.

Il presente indicatore risulta molto importante per rappresentare, anche rispetto a soggetti terzi, come complessivamente i disinvestimenti siano stati in modo costante, totalmente ed esclusivamente finalizzati all'esecuzione di nuovi investimenti sull'ingente patrimonio immobiliare aziendale.

6. Percentuale di occupazione RSA/RA/CD



Da sempre, la percentuale di occupazione nelle nostre strutture è il dato che rappresenta in maniera diretta e chiara la situazione dell'Azienda.

Basta guardare i dati relativi agli anni 2021 e 2022 per comprendere, ad esempio, l'effetto fortemente negativo del Covid.

Il 2024 registra un dato molto elevato, pari al 98,5%, per le RSA (trattandosi di un dato medio, significa avere le strutture sempre piene), al pari si evidenzia anche il dato il rialzo della struttura RA., che si assesta al 95,2%.

Ricordiamo che Montedomini possiede 156 posti letto accreditati, a cui si aggiungono 22 posti di RA e 30 del Centro Diurno Alzheimer

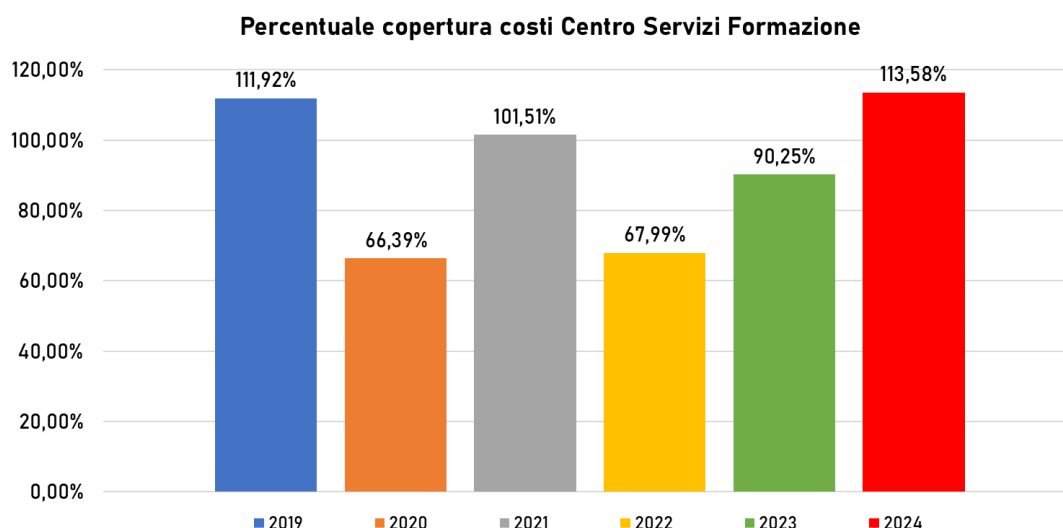
8

Il dato del Centro Diurno Alzheimer "Athena" evidenzia una significativa e importante inversione di tendenza, con una percentuale sostanzialmente oltre il doppio del dato precedente. In termini assoluti, il dato del Centro Diurno è tornato a livelli di sostenibilità di occupazione per il 2024, anche se ancora lontani dal potenziale. Resta in ogni caso confortante, considerato che si è trattato di un servizio in perdita per moltissimi anni.

7. Indice di copertura costi Centro Servizi e Formazione

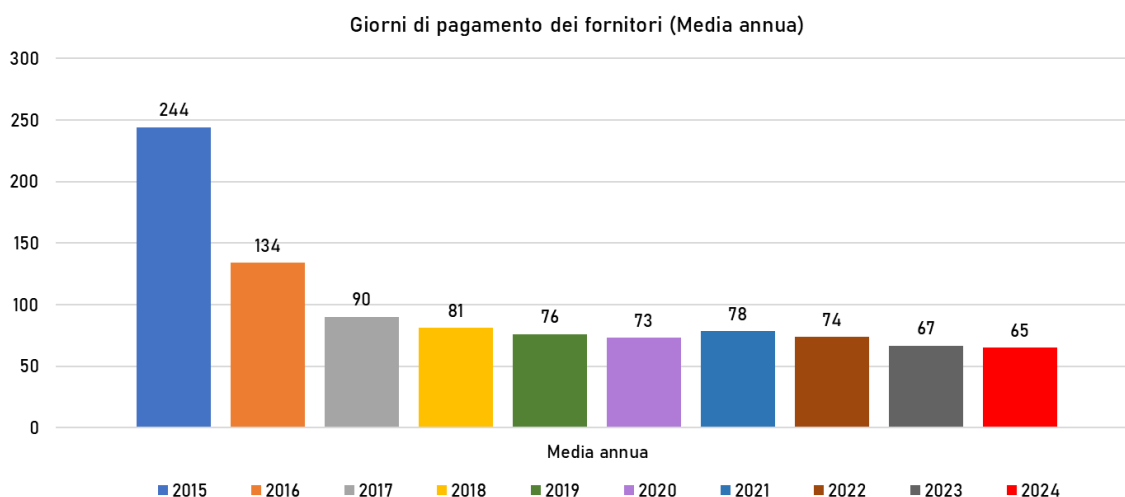
Per il Centro Servizi e Formazione si è trattato di un anno davvero importante. Il completamento dei lavori di adeguamento antincendio e il superamento della fase pandemica, ha permesso di aver un periodo di piena attività e massima occupazione delle sale, sempre più richieste e apprezzate, anche in ragione dei lavori di ammodernamento.

Il risultato del 2024 è il più alto degli ultimi 6 anni e rappresenta un punto di forza indiscutibile per l'Azienda ed è descritto nel grafico sottostante.



8. Indice di pagamento ai fornitori (GG)

9



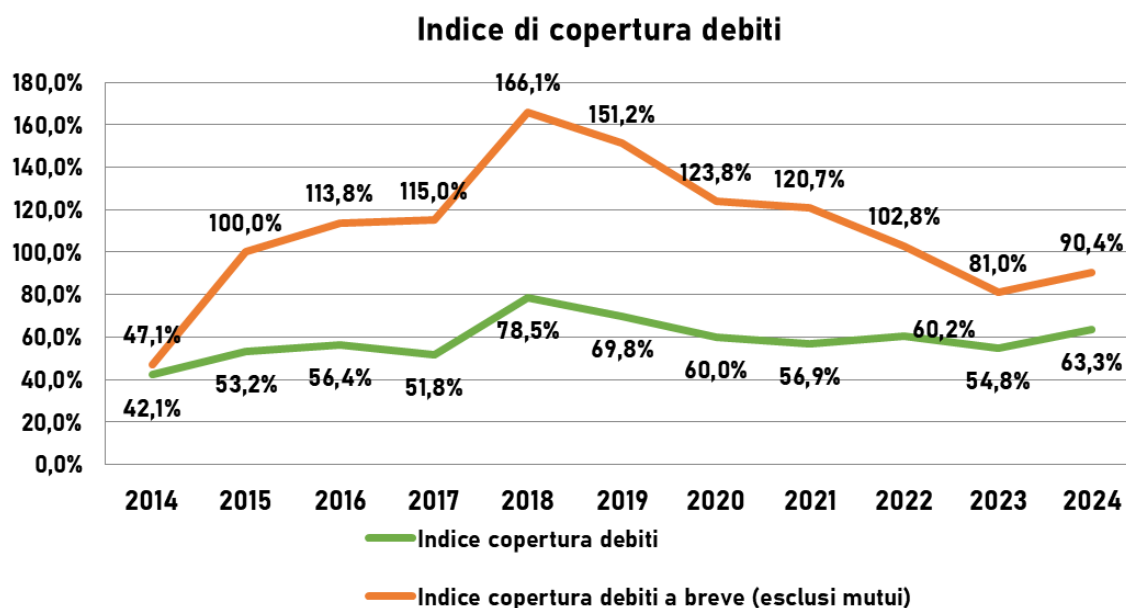
Rispetto ai giorni medi di pagamento ai fornitori si conferma un dato allineato ai precedenti esercizi mentre il *trend* storico degli ultimi nove anni registra un miglioramento netto, passando da un valore medio annuo di 244 giorni nel 2014 a 65 del 2024.

Il grafico è rappresentato con un indice espresso con cadenza trimestrale come pubblicato nella relativa sezione di Amministrazione Trasparente > Pagamenti dell'amministrazione > Dati sui pagamenti del nostro sito aziendale.

Il dato importante sta nel fatto di essere riusciti a mantenere dei tempi di pagamento sostanzialmente invariati sia negli anni contraddistinti dal Covid che anche nell'ultimo anno di forte criticità legata ai crescenti costi delle materie prime.

9. Indice di copertura dei debiti

Il seguente grafico indica il rapporto della componente debitoria dell'ASP in relazione all'attivo circolante. Il valore è espresso in una duplice forma, al lordo e al netto dei debiti a medio lungo termine (rappresentati per l'ASP esclusivamente da due rapporti di mutui ipotecari). In altre parole, l'indicatore rappresentato con il colore arancione prende in considerazione, al denominatore, soltanto i debiti a breve termine.



10

In generale la crescita del presente indicatore sta a significare una crescente stabilità patrimoniale e finanziaria dell'ASP, viceversa al decrescere della curva si delinea un mancato equilibrio finanziario.

In termini assoluti i dati relativi al 2024 indicano un attivo circolante pari a 4.694.814 composto da crediti, espressi al netto dello specifico fondo svalutazione nella misura di euro 4.618.096 e disponibilità liquide pari a euro 75.852. I debiti totali sono pari a euro 7.411.104 suddivisi tra debiti pluriennali (mutui) e debiti correnti.

La seguente tabella di raffronto fornisce ulteriori dettagli rispetto agli esercizi 2023-2024:

	2023	2024
Totale Attivo circolante	4.487.247	4.694.814
(di cui crediti)	4.412.978	4.618.096
(di cui disponibilità liquide)	73.205	75.852
Debiti totali	8.189.866	7.411.104
(di cui debiti per mutui)	2.651.068	2.216.918
(di cui debiti non pluriennali)	5.538.798	5.194.186

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.

Dal 2019 in poi si assiste ad un trend in progressivo peggioramento dell'indice di copertura dei debiti derivante dagli importanti investimenti effettuati nel corso degli anni che hanno progressivamente ridotto le disponibilità dell'attivo circolante.

Il dato relativo al 2024 risulta particolarmente positivo e detta un'importante inversione di tendenza per effetto delle nuove alienazioni effettuate nel corso dell'anno, le quali, unite a buoni margini finanziari derivanti dalla gestione corrente, hanno ridotto l'indebitamento, specialmente quello derivante dall'utilizzo del fido accordato.

10. Incidenza area straordinaria

Uno degli indici più importanti e costantemente monitorato è rappresentato dall'incidenza della gestione non caratteristica. Come illustrato dal seguente grafico, sia i valori assoluti che percentuali evidenziano un importante miglioramento rispetto al valore negativo fatto registrare nel 2022, pari a euro 822.148.

L'indice rappresenta l'ammontare di proventi straordinari necessari al raggiungimento del pareggio di bilancio tenuto conto anche di tutti gli accantonamenti prudenziali inseriti nel conto economico. Come si nota dal grafico, si assiste a un trend progressivamente negativo negli anni 2020, 2021 e 2022 che nel corso dell'ultimo esercizio risulta quasi completamente azzerato. Il dato conferma pertanto la capacità da parte dell'ASP di far fronte alla copertura dei costi senza ricorso a proventi di natura straordinaria.

Il medesimo dato, evidenziato con il colore blu (-), è calcolato senza tener conto degli accantonamenti ed evidenzia un trend inferiore ma analogo negli ultimi cinque anni.

