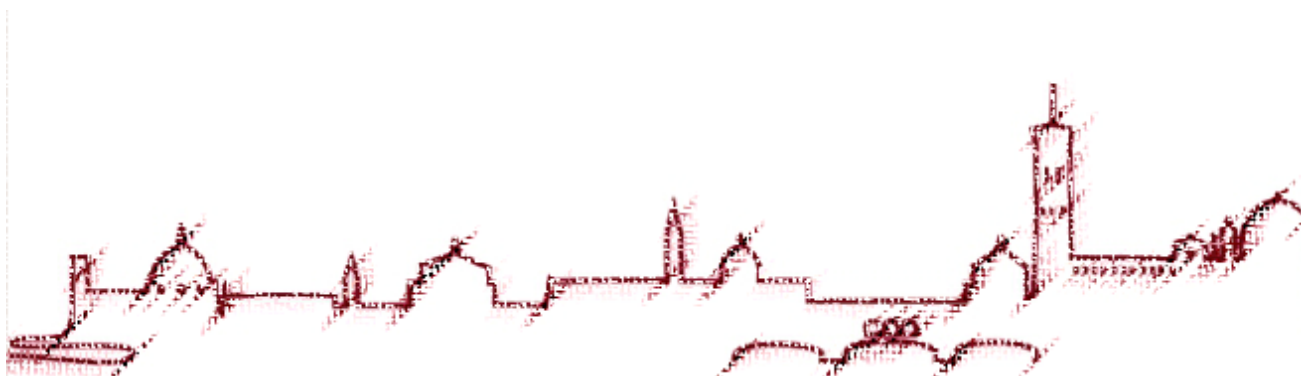


Relazione sulla GESTIONE 2022

ASP Firenze Montedomini

Da sempre vicino alle persone fragili



I fatti salienti dell'anno

Potremmo definire l'anno 2022 *l'anno delle gare!* Ma c'è ben di più, come oltre si leggerà e approfondiremo!

- **Gennaio 2022**

L'anno ha preso il via con la pubblicazione di due importantissime procedure aperte, entrambe nel mese di gennaio.

La prima è stata quella relativa all'affidamento dei servizi socio-sanitari assistenziali e generali presso i presidi di Montedomini-Malcontenti, Istituto Principe Abamelek ed Istituto San Silvestro per la durata di quattro anni con opzione di prosecuzione per altri due anni. La seconda è la procedura aperta per l'affidamento di servizi di architettura e ingegneria per la realizzazione del Villaggio Montedomini.

Due gare importanti che hanno segnato in maniera importante questo 2022, sulle quali abbiamo già detto nella relazione 2021 e che vedremo nel dettaglio più avanti.

- **Febbraio 2022**

Nel mese di febbraio è partito il nuovo Atelier Alzheimer in Via de' Malcontenti, 6, in collaborazione con le cooperative Nomos e Sintesi Minerva, che si svolgerà il martedì (nella fascia giornaliera dalle 9:00 alle 12:00) con possibilità di aggiungere il pasto ed il trasporto. Un nuovo laboratorio di stimolazione cognitiva e sociale: un luogo protetto con le caratteristiche di un centro ricreativo adeguato alla socializzazione ed alla conduzione di attività ricreative e creative. Un'ampia sala dedicata ed attrezzata con personale qualificato, dove si alterneranno attività con valenza, ripresa della normale quotidianità (ortoterapia, bricolage, cura della propria persona) oppure strutturate come musicoterapia, attività motoria, pet therapy, video proiezioni di valenza cognitiva ed ecologica altro ancora.



Dopo la pandemia Covid, il 2022 è stato segnato da una nuova emergenza, quella del conflitto russo-ucraino che ha prodotto tanti effetti negativi, oltre a quello del grandissimo impatto e dramma umano. Come noto, questa guerra ha prodotto anche un enorme aumento dei costi energetici e delle materie prime (peraltro con forti ricadute in termini di bilancio proprio sulla nostra Azienda) creando all'improvviso la necessità di intervenire sul "caro bolletta" per le persone più fragili ed esposte.

È partita così la nuova raccolta fondi "Adotta una bolletta": un'iniziativa solidale lanciata dal Comune di Firenze insieme alla Fondazione Montedomini Onlus, un sostegno concreto per aiutare gli anziani over 65 in difficoltà con il caro bollette. Un invito spontaneo a tutti i cittadini e le imprese che hanno potuto effettuare una donazione libera attraverso la Fondazione.



- **Marzo 2022**



Quello del 2022 è stato anche un 8 marzo particolare, dove per la prima volta dopo tanto tempo siamo tornati in presenza e abbiamo sottolineato questa giornata così importante con un gesto simbolico di rinascita: insieme abbiamo piantato una mimosa del giardino del Centro Diurno Athena. "Un pensiero a tutte le donne, bambine, giovani e anziane. Per la loro forza, il coraggio, le lotte e la tenacia simboleggiate dalla mimosa che abbiamo piantato insieme questa mattina".

In questo 18 marzo 2022, come lo scorso anno, è stato apposto un drappo nero in ricordo delle vittime della terribile epidemia Covid-19. Nella Giornata Nazionale in memoria delle vittime dell'epidemia da Coronavirus c'è solo spazio per il silenzio e la memoria. In ricordo delle oltre 1.131 vittime solo nella città di Firenze e 157.000 in Italia, il presidente Luigi Paccosi e il direttore generale Emanuele Pellicanò hanno abbassato a mezz'asta le bandiere della Sede in Via de' Malcontenti, 6.



3

- **Aprile 2022**



Novità importante nel solco del contrasto alle fragilità: nel mese di aprile, è stato inaugurato a Montedomini Sede il nuovo "Ambulatorio solidale di aiuto e ascolto" di Auser Firenze: offrirà gratuitamente aiuto e ascolto alle persone fragili della città. Un servizio di supporto ed indirizzo grazie al quale medici specialisti visiteranno gratuitamente e promuoveranno iniziative di educazione alla prevenzione ed alla cura di sé. L' ambulatorio sarà aperto il martedì dalle 9:00 alle 12:00 e il giovedì dalle 15:00 alle 18:00.

In aprile è riparto anche il ciclo vaccinale: alcuni dei nostri anziani hanno ricevuto la quarta dose di vaccino anti-Covid. Il 5 aprile 2022 è ri-partita la somministrazione agli ospiti delle

RSA in Toscana, che è stata gestita dai medici di medicina generale, in accordo ed integrazione con le ASL e che è passata anche per le strutture dell'Azienda.

- **Maggio 2022**

Nel mese di maggio si è tenuto un importante e interessante convegno dal titolo "Firenze e i suoi anziani: un'alleanza per il futuro", presso l'Auditorium Fondazione CR Firenze - Via Folco Portinari, 5. Un momento per Firenze e i suoi anziani, un momento unico durante il quale sono state discusse progettualità future e importanti per migliorare la qualità della vita dell'anziano nel comune di Firenze e provincia. Le progettualità trattate abbracceranno molteplici discipline, ma condivideranno un unico obiettivo: migliorare la vita degli anziani dell'area metropolitana fiorentina.



Montedomini è tornata anche ad aprirsi a eventi esterni importanti, anche innovativi. Sempre a maggio è partita la nuova edizione del festival "Firenze dei bambini" organizzata dal Comune di Firenze e da MUSE: tre giorni di eventi gratuiti (alcuni su prenotazione) dedicati a bambini da 0 a 12 anni che ha fatto tappa in svariate *location* in città, compresa Montedomini Sede.

Il nome dell'edizione 2022 'Qua la mano' ben rappresenta il cuore del festival - ha spiegato Funaro - e lo spirito che anima le attività in calendario, che per la prima volta vede il coinvolgimento degli anziani di Montedomini, che si interfaceranno con i bambini in un intreccio di generazioni e scambio di esperienze basato sul divertimento e la socialità. Perché proprio la necessità di socializzare, di cui c'è sempre maggior bisogno dopo la pandemia che ha cambiato le vite a livello personale e soprattutto sociale, è alla base degli eventi che compongono Firenze dei bambini".

4

- **Giugno 2022**

Nel mese di giugno, Montedomini ha ricevuto la visita sperimentale, per la quale aveva dato volontaria adesione, del Gruppo Tecnico di Valutazione del sistema di accreditamento regionale. Si trattava di una visita pilota, di una sorta di "prova", che il gruppo ha voluto fare per sperimentare il sistema di controllo del nuovo accreditamento regionale, che avrà la sua fase operativa e vincolante nel 2023. Sono state due giornate (9 e 10 giugno) molto impegnative e certamente utili, sia al gruppo che a Montedomini. La visita si è ripetuta peraltro il 26 settembre, nella nostra sede di San Silvestro.

- **Luglio 2022**

Nel mese di luglio si è svolto, nel nostro guardaroba storico, la presentazione del progetto "Villaggio Montedomini", una occasione davvero importante.

Il progetto per la realizzazione del “Villaggio Montedomini” è stato presentato dal presidente della Regione Toscana Eugenio Giani, dall’assessore regionale alle Politiche sociali Serena Spinelli, dal sindaco Dario Nardella, dall’assessore comunale a Welfare Sara Funaro, dal presidente della Fondazione CR Firenze Luigi Salvadori, dal presidente dell’ASP Firenze Montedomini Luigi Paccosi e dal professore ordinario di Geriatria all’Università di Firenze e vicepresidente della Fondazione Montedomini Andrea Ungar. I lavori hanno preso il via alla fine del 2022 e si concluderanno, per il Lotto 1, in diciotto mesi. Tra i presenti alla presentazione del progetto anche il consigliere regionale Andrea Vannucci, il presidente del Consiglio comunale Luca Milani, la presidente della Commissione Politiche sociali e della salute, sanità e servizi sociali del Comune Mimma Dardano e l’architetto Fabrizio Rossi Prodi dello studio di Architettura Rossi Prodi Associati.



Il ‘Villaggio Montedomini’, che nascerà nella parte di complesso attualmente vuota situata nell’ala più vicina ai viali e orientata su via Pietro Thouar, accoglierà le persone fragili autosufficienti, creando non una residenza per anziani, ma un ‘condominio sociale’ (un co-housing), dove gli ospiti avranno agevolazioni economiche e di gestione delle attività condominiali, con l’obiettivo di incrementare l’ampiezza della rete di ‘protezione’ e supporto e migliorare la qualità della vita, ritardando il momento dell’ingresso in RSA. I mini appartamenti saranno gestiti dall’ASP Firenze Montedomini e avranno come target singoli o coppie, a partire dai 65 anni di età. Negli appartamenti, per i quali il canone di locazione sarà calmierato per andare incontro alle fasce più fragili della popolazione, gli anziani non saranno soli: vivranno in autonomia, ma se necessario potranno usufruire dei servizi sociosanitari resi da Montedomini, di quelli offerti nel quartiere e di quelli che verranno erogati nella Casa di Comunità che nascerà a Montedomini nell’area di proprietà dell’Azienda sanitaria in via de’ Malcontenti.

Il Villaggio avrà un’ampiezza di 3173 metri quadrati di aree interne e 687 metri quadrati di aree esterne (terrazze e portico fronte corte) con la capacità di ospitare fino a 65 residenti distribuiti in 14 monolocali, 7 monolocali soppalcati e 15 bilocali. Tutti gli appartamenti saranno attenti alla sostenibilità ambientale e al risparmio energetico: saranno realizzati con materiali ecosostenibili e di riciclo e avranno grandi finestre che li renderanno molto luminosi. Il condominio in co-housing, che farà parte del complesso di Montedomini, avrà l’ingresso da via dei Malcontenti, mentre l’ingresso agli alloggi sarà dal portico che si affaccia sulla corte interna. Gli appartamenti avranno spazi comuni dove gli ospiti potranno combattere la solitudine e socializzare: ci sarà una mensa con la possibilità di consegnare il cibo direttamente negli appartamenti, un teatro che sarà ristrutturato per spettacoli e

incontri, un giardino davanti aperto ai cittadini, e in particolare alle famiglie con bambini. I corridoi saranno concepiti in maniera innovativa, come strade e spazi in cui le persone potranno socializzare.

- **Settembre 2022**



A settembre è tornato, ancora una volta Il Cuore di Firenze! Martedì 13 settembre Piazza SS Annunziata ha ospitato la cena di beneficenza de "Il Cuore di Firenze" con una importante missione: il raccolto in questa edizione è andato a sostenere il progetto di accoglienza, cura e integrazione dei minori ucraini ospitati dall'Istituto degli Innocenti, arrivati da Kiev a Firenze in cerca di una nuova vita. I minori - il piccolo

ha 3 anni, il più grande 17 - vivevano in un Istituto nei dintorni della capitale ucraina e sono stati portati in salvo dalle bombe. Dopo una tappa a Varsavia, grazie all'Associazione Save the Children e al CIR sono arrivati a Firenze. Qui sono stati tutti accolti all'Istituto degli Innocenti che ha messo a disposizione ambienti appositamente attrezzati per la prima accoglienza. Ancora una volta gli Enti ideatori de "Il Cuore di Firenze" - Misericordia di Firenze, ASP Firenze Montedomini, Fondazione Santa Maria Nuova ONLUS e l'Istituto degli Innocenti - uniscono le proprie forze per aiutare queste giovani vittime della guerra, ma servirà il contributo di tutti per loro restituire il sorriso e la speranza di un futuro.

6

- **Ottobre 2022**

Nel mese di ottobre, abbiamo ricevuto la interessante visita della Commissione consiliare 4 - Politiche sociali e della salute, sanità e servizi sociali del Comune di Firenze. È stata una occasione di far scambio e di presentazione di quello che sono le origini, la storia e il presente di Montedomini. Un incontro stimolante e di riflessione, un confronto verso un futuro condiviso e collaborativo nel quale rafforzare i rapporti con il Comune di Firenze.





Il 19 ottobre, dopo tanti mesi di faticosi e complessi lavori di ristrutturazione, abbiamo inaugurato la "Residenza Sanitaria Assistita 1": un restyling su 1500 mq di superficie per 19 camere e 38 posti, un importante investimento per il benessere e l'accoglienza degli anziani a Montedomini Sede. Una piccola e fiduciosa ri-partenza dopo i difficili anni scanditi dall'emergenza Covid.

Nello stesso mese, dopo aver completato i lavori di ristrutturazione appena descritti, nella giornata di domenica 30 ottobre, si è svolto il delicato e complesso trasferimento degli ospiti della struttura Principe Abamelek (posta nella zona del Galluzzo), nella nuova residenza appena inaugurata. Si è trattato di un passo davvero importante, che ha permesso intanto ai nostri ospiti di poter beneficiare di uno spazio completamente ristrutturato. Era diventato oramai urgente lasciare Abamelek, struttura molto ampia che necessiterà di notevoli interventi per il quale il Comune di Firenze, proprietario della stessa, ha intercettato linee di finanziamento specifiche.

- **Novembre 2022**

Nel mese di novembre, è tornato... Artur-o! Insieme e complici nell'arte, nell'armonia e nella creatività: grazie ad ARTOUR-O il Rispetto che dopo due anni ha fatto nuovamente tappa a Montedomini. Una tre giorni che ha portato in Via de' Malcontenti i disegni dei bambini di Pintura Creativa di Asunción e dei 35 Artisti che si sono cimentati nel dare un'immagine al rispetto, collati nell'affascinante Guardaroba Storico.



7

- **Dicembre 2022**

È stato, in conclusione, un Natale vero, ricco di eventi, riaperto alla partecipazione e alla festa. Una settimana intensa, tra Montedomini Sede e San Silvestro: giorni ricchi di musica, doni e ritrovi: tra traguardi centenari, note, momenti di dolcezza, gioia e tanti, tanti sorrisi condivisi con i nostri anziani. Tra questi momenti ricordiamo, in particolare, all'Orchestra della Toscana per il concerto dedicato ai nostri ospiti nella Chiesa di San Ferdinando riempitasi calorosamente e gioiosamente per l'occasione.

La fine dell'anno è stata segnata da un altro momento davvero speciale.

Per dare all'espressione teatrale il senso vero di vicinanza, il Teatro della Pergola, in accordo con Montedomini, ha portato per la prima volta all'interno di una RSA le *"Consultazioni poetiche"*. È il Natale solidale che propone parallelamente a Parigi e a Firenze questa forma espressiva all'interno di contesti dove l'elemento della solidarietà è fondamentale. L'intento nella storica struttura di Montedomini è stato quello di raggiungere sia gli operatori che gli ospiti e i loro familiari. Ogni Consultazione si svolge attorno a un tavolo: si inizia con un dialogo libero e si finisce con la lettura di una poesia o una canzone scelta appositamente per ogni persona, che al termine della consultazione viene consegnato sotto forma di "prescrizione poetica" su misura. Un momento di scambio, di comunicazione, di reciproco conforto: un momento in cui il teatro con le sue espressioni è vicino alle persone, ai loro bisogni, ai loro pensieri.



Miglior modo per chiudere l'anno non poteva esserci!

Gli indicatori strategici di ASP Firenze Montedomini

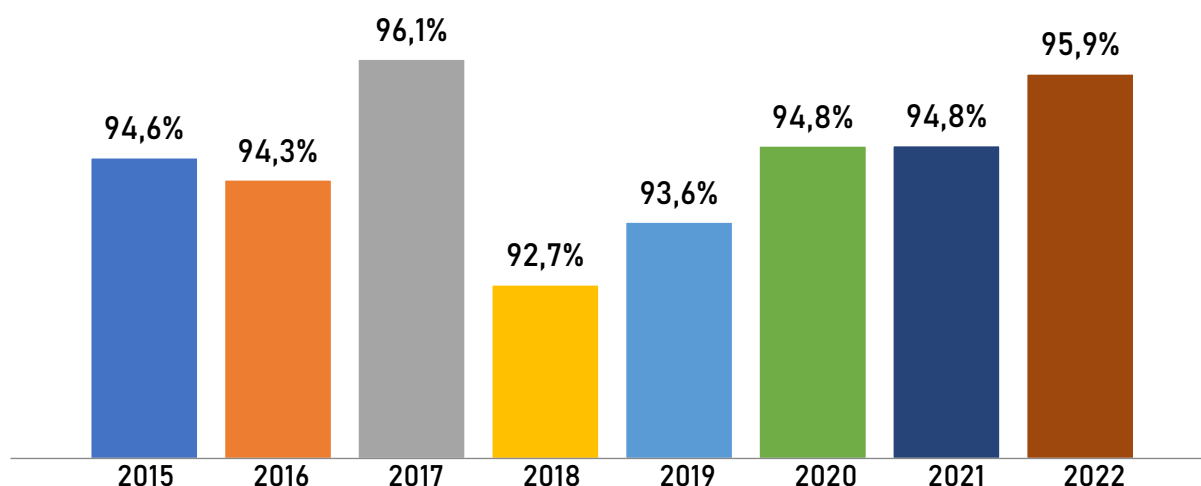
La banca dati sul reporting aziendale contiene informazioni riguardarti almeno dieci aree trasversali a tutti settori di intervento dell'Azienda.

Vediamole nel dettaglio, in estrema sintesi:

1. Presenze personale dipendente

Questo dato, decisamente confortante,  ancora condizionato dalla pandemia anche se di nuovo in aumento. Riteniamo particolarmente positivo il dato, per la percentuale che si sta ri-allineando alla media degli ultimi cinque anni.

Indicatore presenza sul posto di lavoro

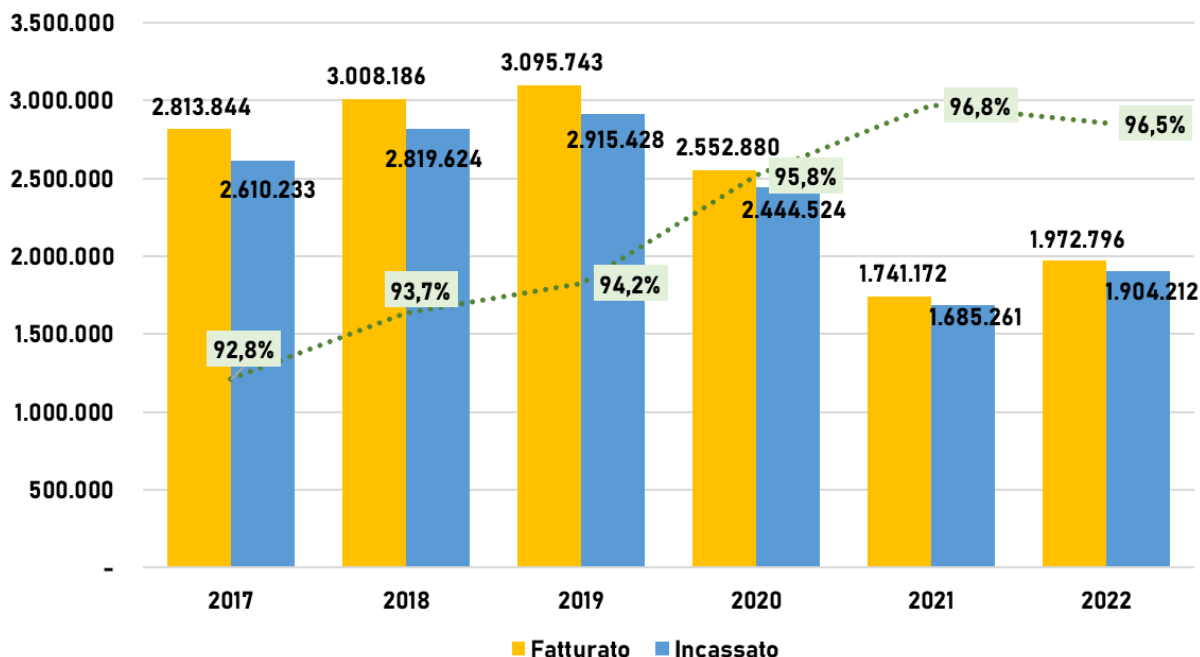


9

2. Rapporto fatturato / incassato (crediti per rette)

Da questo dato si evince una crescita davvero importante della capacit dell'Azienda di ridurre e contenere la morosit.

Rispetto al tema dei crediti, l'indicatore pi 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.

RAPPORTO INCASSI / FATTURATO RETTE


I risultati evidenziano una percentuale molto elevata, pari al 96,5% per il 2022, registrando un livello leggermente inferiore all'anno precedente.

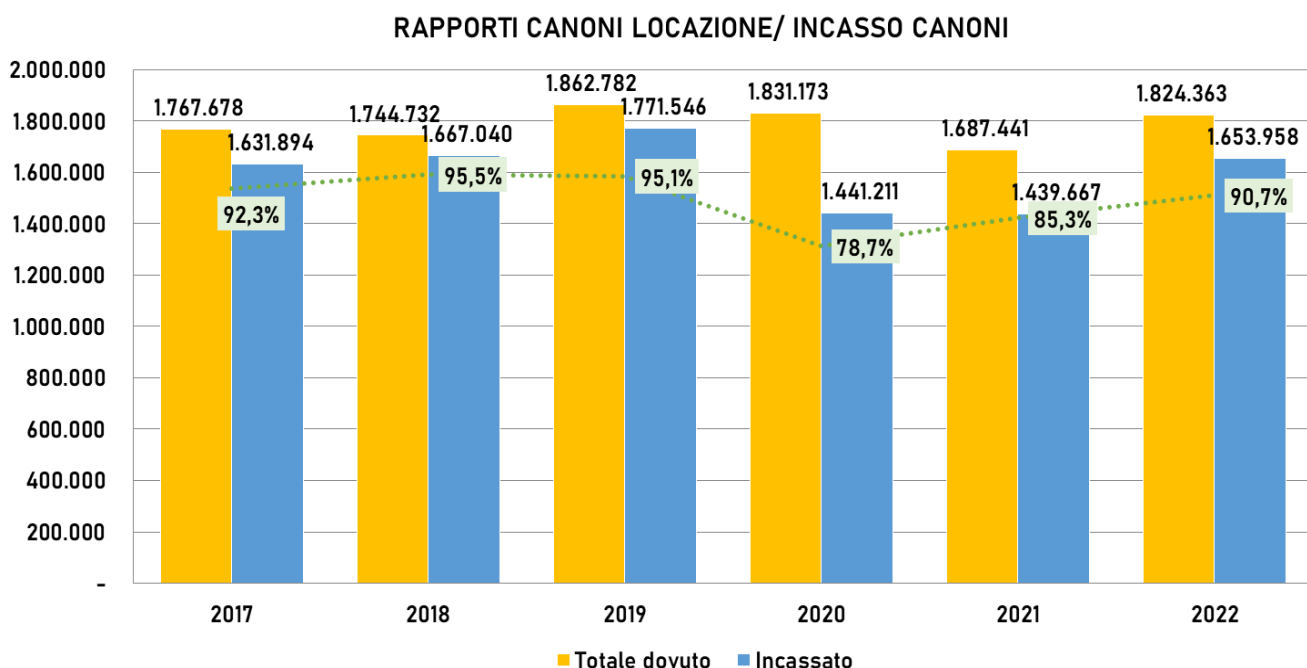
La seguente tabella di riepilogo fornisce un maggiore dettaglio rispetto ai valori assoluti e in particolar modo il rapporto tra il dovuto e l'incassato.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Crediti dovuti	122.430	130.234	203.611	188.562	180.315	108.356	55.911	68.584
Fatturato	2.545.706	2.535.437	2.813.844	3.008.186	3.095.743	2.552.880	1.741.172	1.972.796
Incassato	2.423.276	2.415.472	2.610.233	2.819.624	2.915.428	2.444.524	1.685.261	1.904.212
Indicatore	95,2%	95,3%	92,8%	93,7%	94,2%	95,8%	96,8%	96,5%

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

Dal grafico si nota inoltre la drastica e significativa perdita di fatturato, dovuta ancora all'effetto della pandemia, che ha manifestato tutta la sua drammaticità proprio sul 2021, i dati 2022 risultano tuttavia confortanti ed evidenziano un'inversione di rotta che porterà nel 2023 a un livello di fatturato in ulteriore crescita.

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, il dato percentuale del recupero dell'incasso in presenza di un crescente ammontare dei canoni da locazione, i quali raggiungono un valore pari a euro 1.824.363.

11

Il seguente dettaglio analitico specifica la composizione dei sopra detti indicatori:

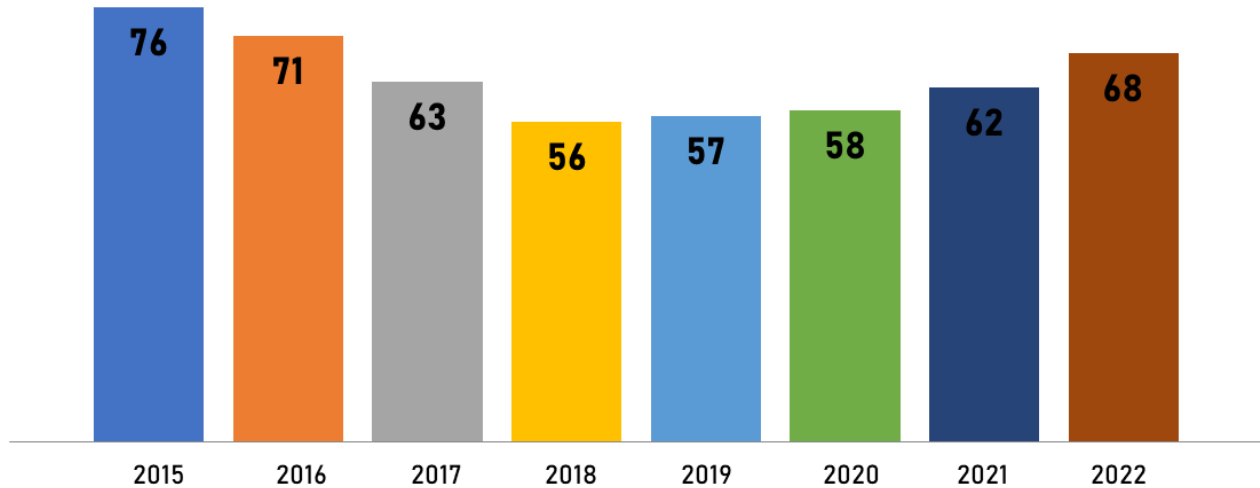
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Crediti dovuti	175.236	177.762	135.784	77.692	91.236	389.962	247.774	170.405
Affitti dovuti	1.645.326	1.715.642	1.750.176	1.727.457	1.844.339	1.813.043	1.670.734	1.806.300
Imposta di registro dovuta	16.453	17.156	17.502	17.275	18.443	18.130	16.707	18.063
Totale dovuto	1.661.779	1.732.798	1.767.678	1.744.732	1.862.782	1.831.173	1.687.441	1.824.363
Incassato	1.486.543	1.555.036	1.631.894	1.667.040	1.771.546	1.441.211	1.439.667	1.653.958
Indicatore	89,5%	89,7%	92,3%	95,5%	95,1%	78,7%	85,3%	90,7%

Il 2022 evidenzia un tasso nuovamente in crescita, per il secondo anno consecutivo e che si assesta al 90,7%, ovvero dodici punti percentuali superiori all'anno 2020 in cui il Covid - 19 ha avuto un effetto veramente devastante soprattutto per quanto riguarda i contratti di locazione di natura commerciale, specialmente in una città turistica come Firenze.

Purtroppo il tasso si presenta ancora inferiore agli standard degli anni precedenti al Covid-19 ma tuttavia in netta risalita con la prospettiva di giungere, nel corso del prossimo anno, a livelli ancora maggiori.

4. Numero di unità immobiliari libere

Unità immobiliare libere



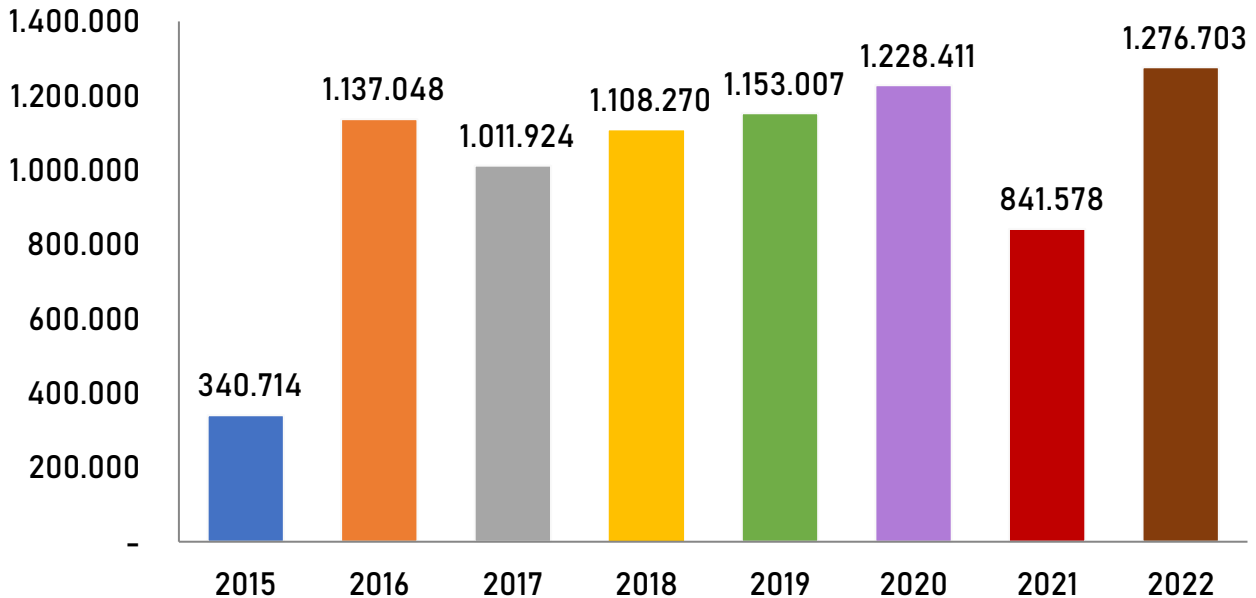
Questo dato va contestualizzato con il complessivo stato di conservazione del patrimonio di Montedomini. Complessivamente, infatti, le unità immobiliari hanno da diverso tempo necessità di un forte e importante risanamento. Il difficile cammino è iniziato qualche anno fa, portando il dato in progressiva riduzione. Allo stesso tempo però da una parte lo stesso patrimonio istituzionale ha reso necessario importanti interventi di messa in sicurezza (si pensi in particolare ai lavori anti incendio), dall'altra il forte turn over dei nostri inquilini ha reso difficile continuare a mantenere basso il numero di unità immobiliari libere. Tutto questo peraltro è stato reso decisamente più complesso dalla pandemia che ha "bloccato" lavori, cantieri, per poi vedere nel corso del 2021 un progressivo aumento dei costi degli stessi.

Il dato relativo al 2022 evidenzia un numero di unità libere in crescita di 6 unità dovuto a un totale di ben 9 appartamenti tornati nella disponibilità dell'ente per effetto di decessi di conduttori, sfratti per morosità o restituzioni spontanee.

Con Deliberazione del CdA n. .21 del 21/12/2022 ricordiamo che è stata decisa la alienazione di un considerevole numero di unità immobiliari, pertanto, rispetto al numero totali di 68 immobili liberi va considerato che 12 risultano inserite nel processo di alienazione che verrà avviato nel corso dei prossimi mesi.

5. Valore investimenti

Valore investimenti annuale



È decisamente confortante vedere che il dato sugli investimenti continua ad essere sempre molto elevato, pur nel contesto difficile degli ultimi anni, prima per effetto del covid e poi per i crescenti costi legati alle ristrutturazioni, sin qui descritto. Sicuramente il dato conferma anche del 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.

13

Dall'analisi dei dati si nota come fino al 2014, 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 2015 il valore degli investimenti ha mediamente sempre superato il milione di euro annuo.

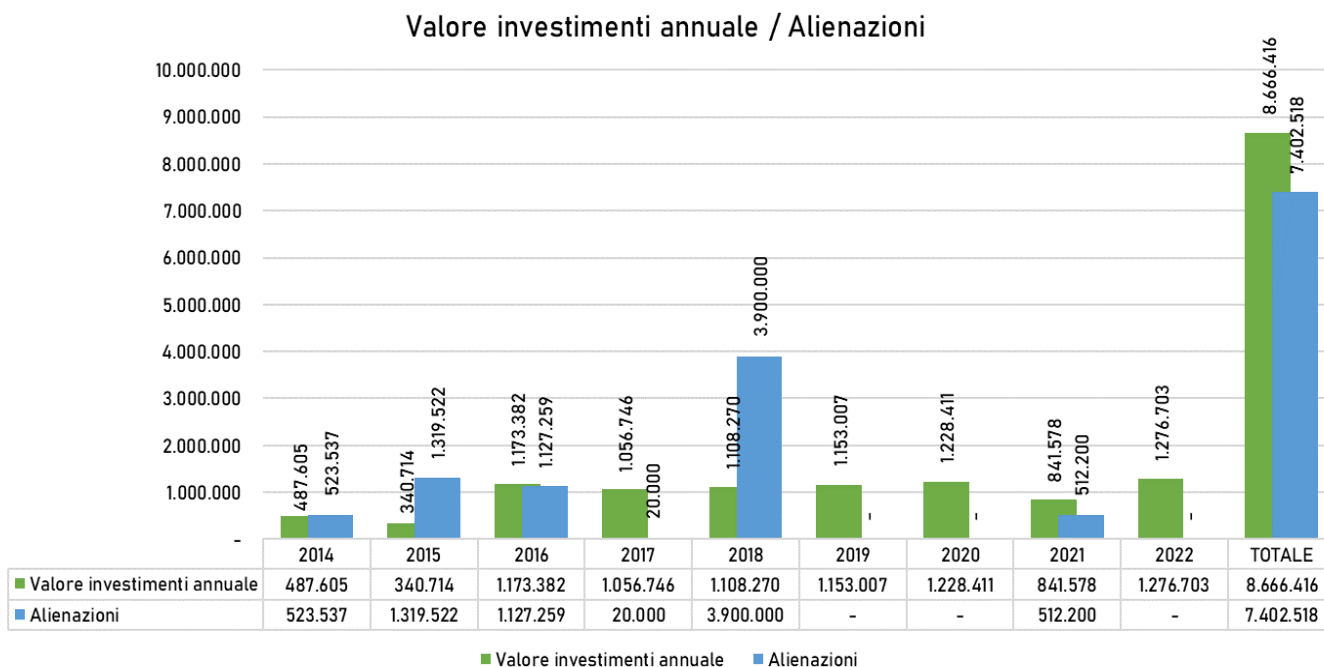
L'anno 2022, tra l'altro, fa registrare il valore più elevato degli ultimi anni, ovvero euro 1.276.703. Di tali interventi ricordiamo principalmente le opere di progettazione (preliminare ed esecutiva) e di esecuzione di lavori all'interno della residenza RSA 1 di Montedomini, presso la RSA di S. Silvestro l'intervento presso il primo dei due piani dove sono dislocate le residenze degli ospiti e infine una prima parte dei lavori presso la sede del Fuligno.

Si registra inoltre l'importante avvio dell'intervento legato al Villaggio Montedomini, gli investimenti imputati all'esercizio in corso sono rappresentati principalmente dalla fase di progettazione tecnica, prima preliminare e poi esecutiva.

Circa il 90 % delle spese per investimento hanno riguardato interventi di ristrutturazione del patrimonio immobiliare. Ulteriori investimenti eseguiti nel corso dell'esercizio fanno riferimento allo sviluppo di software o altre attrezzature elettriche e informatiche,

l'acquisto e la sostituzione di nuovi arredi, infissi e attrezzature necessari per il miglioramento continuo delle strutture dell'ASP.

5 bis. Valore investimenti annuale / Alienazioni



14

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 2014-2022, dal grafico è possibile comprendere come a fronte di circa 7,4 milioni di euro di dismissioni immobiliari avvenute nel corso dei diversi anni, l'Azienda ha prodotto investimenti per oltre 8,6 milioni di euro.

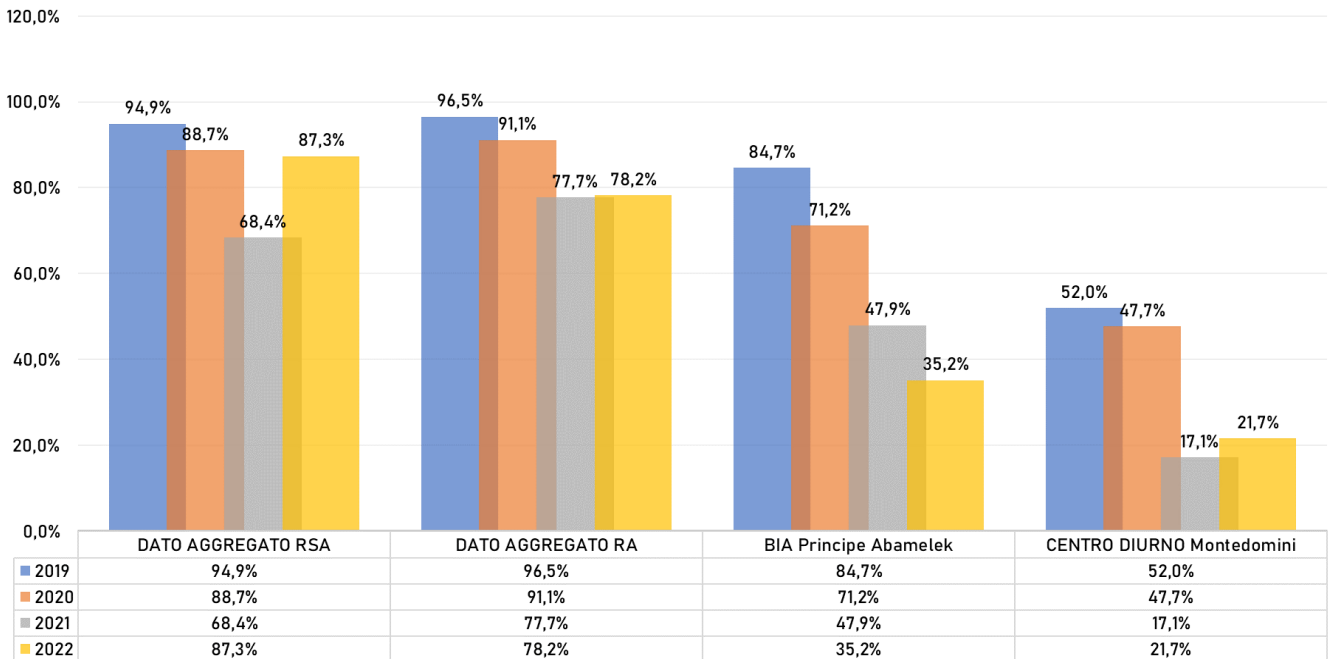
La seguente tabella fornisce un dettaglio delle alienazioni immobiliari avvenute tra il 2014 e il 2021.

Dettaglio alienazioni:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Demidoff					3.900.000			
Fondi e app. Demidoff	523.536,50	1.319.522	690.259					
Bracciatca			437.000	20.000				
Viareggio (2)								512.200

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

6. Percentuale di occupazione RSA/RA/CD

Percentuale occupazione RSA/RA/CD/BIA - Dati aggregati per servizio



In questi dati aggregati per tipologia di servizio è contenuta tutta la drammaticità degli ultimi anni. Ricordiamo la fortissima contrazione, avvenuta tra il 2020 e 2021, del dato di occupazione delle strutture, per molteplici fattori legati al Covid-19 tra cui numerosi decessi, la chiusura delle strutture ai nuovi accessi, l'aumento del turnover delle stesse. I tanti limiti alla circolazione delle persone ha creato anche una certa sfiducia e timore nelle strutture sia residenziali che semi-residenziali.

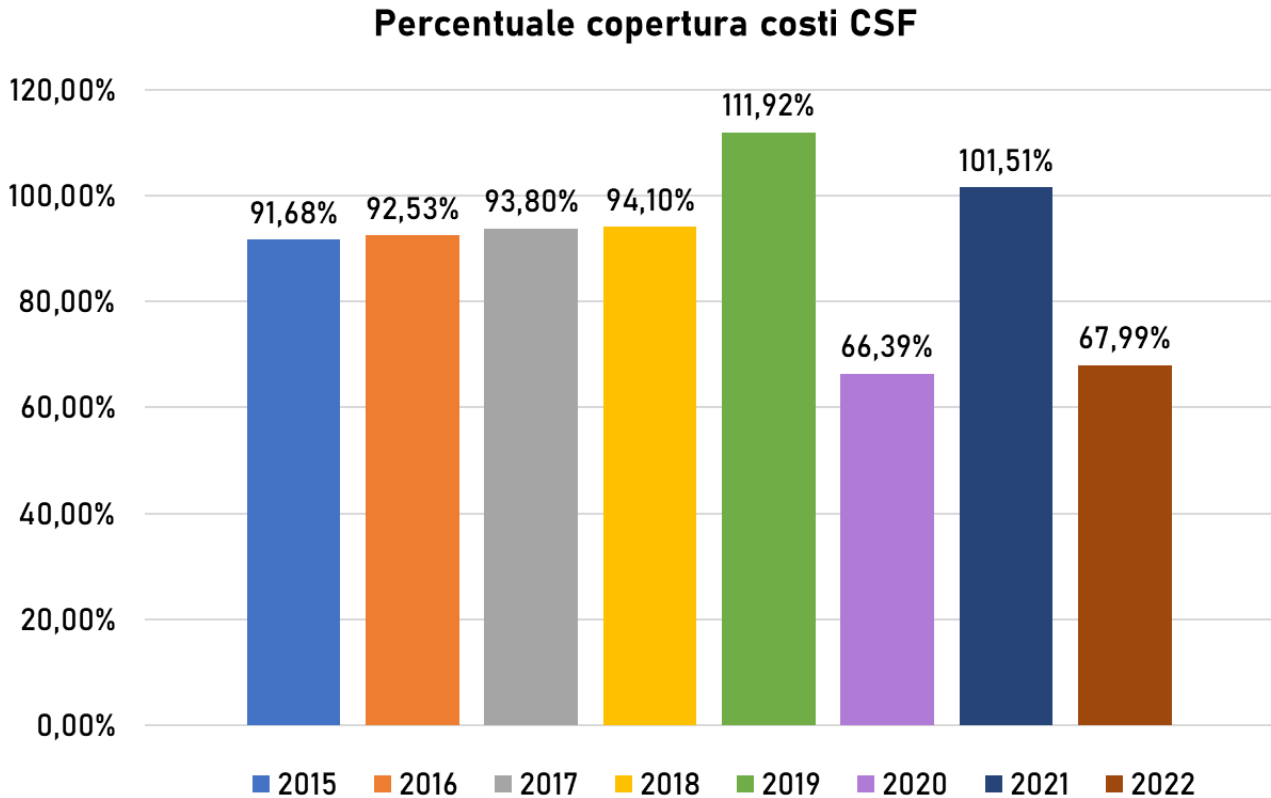
Particolarmente impressione il dato del Centro Diurno, che pure già partiva da un dato di sofferenza strutturale e che, con la diffusione della pandemia, rischia oggi di trovare una via di non ritorno.

Rispetto ai dati negativi del biennio 2020/2021 i grafici evidenziano un importantissimo cambio di tendenza nel corso dell'ultimo anno. In particolare il dato relativo alle RSA risulta il più rilevante in assoluto visto che rappresenta il core business dell'azienda con un numero complessivo di 156 posti letto accreditati, a cui si aggiungono 22 posti di RA e 30 del Centro Diurno.

Il dato del Centro Diurno conferma nuovamente la forte criticità del servizio i cui numeri continuano ed essere eccessivamente ridotti per garantire la sostenibilità economica del servizio.

Il tasso di occupazione relativo al BIA, in progressiva diminuzione di anno in anno, conferma la scelta finale di procedere la dismissione del servizio.

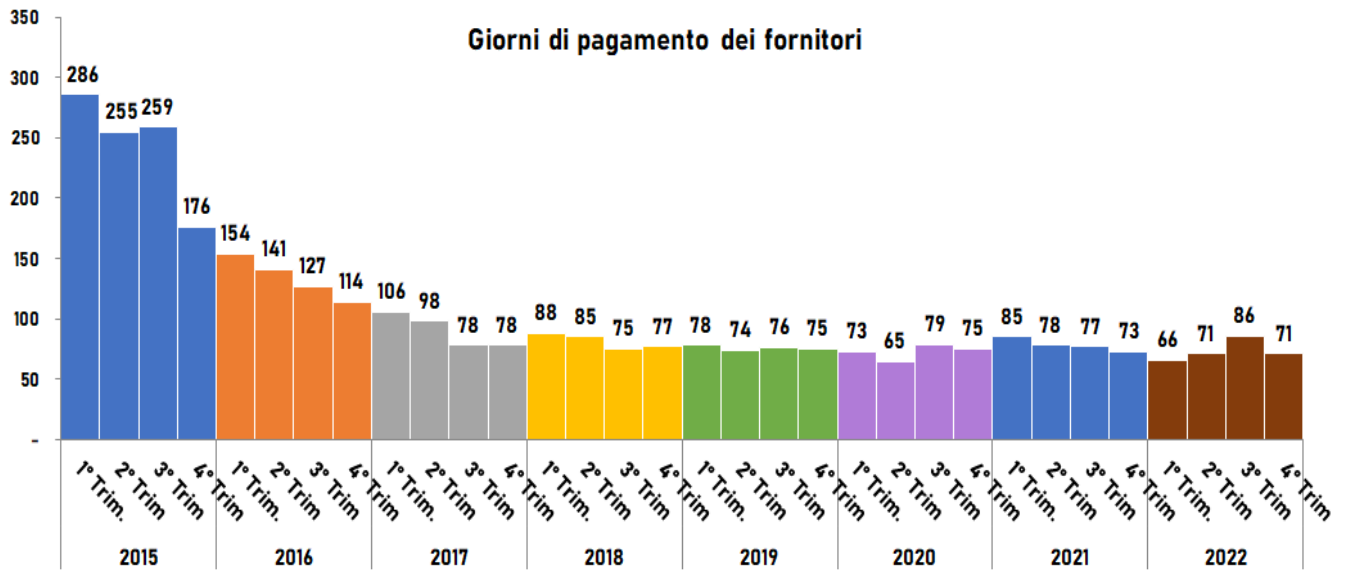
7. Indice di copertura costi Centro Servizi e Formazione



Il Centro Servizi e Formazione evidenzia un risultato fortemente negativo per effetto dei lavori di ristrutturazione e adeguamento antincendio che hanno interessato la struttura del Fuligno che hanno portato ad una riduzione dei canoni relativi alla locazione delle sale destinate ad attività formative e convegnistica. Anche presso il Fuligno ovviamente, si assiste inoltre, in analogia al contesto generale ad un aumento sostanzioso del costo per utenze.

Dal 2023 si prevede una progressiva, ma importante ripresa delle attività del CSF che porterà al conseguente miglioramento dello specifico indicatore.

8. Indice di pagamento ai fornitori (GG)



Rispetto ai giorni medi di pagamento ai fornitori si conferma un dato allineato ai precedenti esercizi mentre il *trend* storico degli ultimi sette anni registra un miglioramento netto, passando da un valore medio annuo di 244 giorni nel 2014 a 74 del 2022.

Il grafico è rappresentato con un indice espresso con cadenza trimestrale come pubblicato nella sezione amministrazione trasparente del 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.

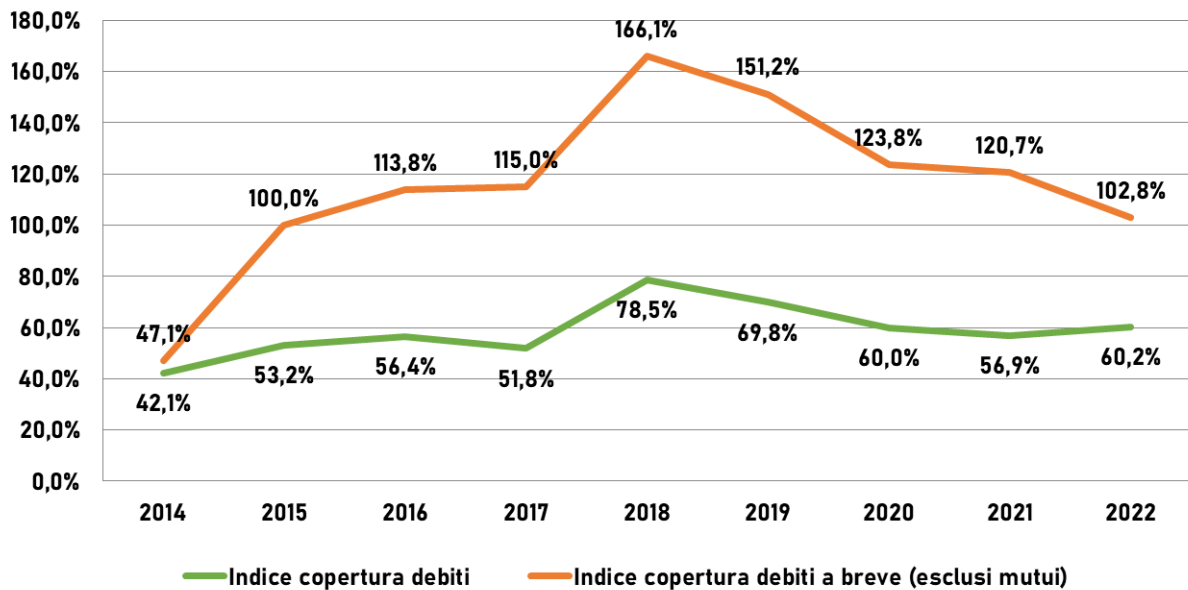
9. Indice di copertura dei debiti

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

Come illustrato dal seguente grafico, apparentemente, sembrerebbe emergere un sostanziale trend stabile dell'indice di copertura dei debiti totali e un importante peggioramento dell'indice di copertura dei debiti a breve termine, ovvero escludendo i mutui passivi.

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 il cui valore residuo al 31/12/2022 ammonta a euro 3.077.215. In altre parole, l'indicatore al netto dei debiti verso banche (rappresentato dalla linea arancione) prende in considerazione, al denominatore, soltanto i debiti a breve termine.

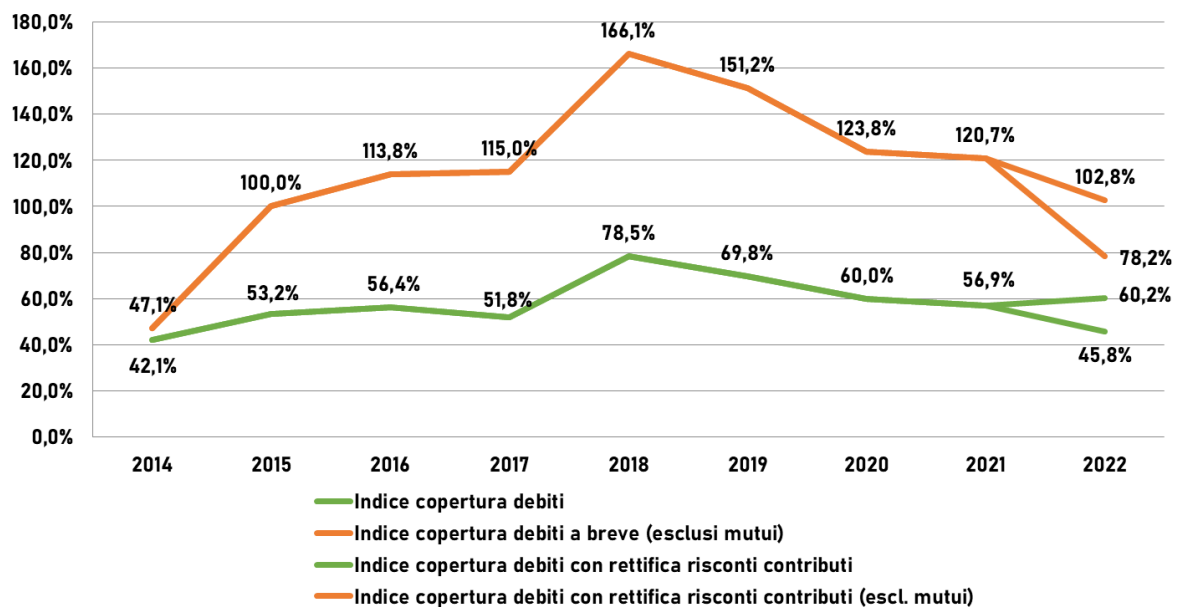
Indice di copertura debiti



In realt, andando ad analizzare pi nel dettaglio le voci di bilancio, tenuto conto di oltre un milione di euro di contributi incassati nel corso del 2022 ma vincolati al progetto di ristrutturazione del Villaggio Montedomini, e correttamente riscontati all'esercizio successivo, il grafico corretto sarebbe rappresentato come segue:

18

Indice di copertura debiti con rettifica contributi



Si evidenzia chiaramente la forte contrazione di entrambi gli indicatori, il tasso di copertura dei debiti totali passa da un valore del 102% al 78% nel corso di un anno mentre

il tasso di copertura dei debiti a breve termine prosegue nel trend negativo avviato dal 2019 in poi.

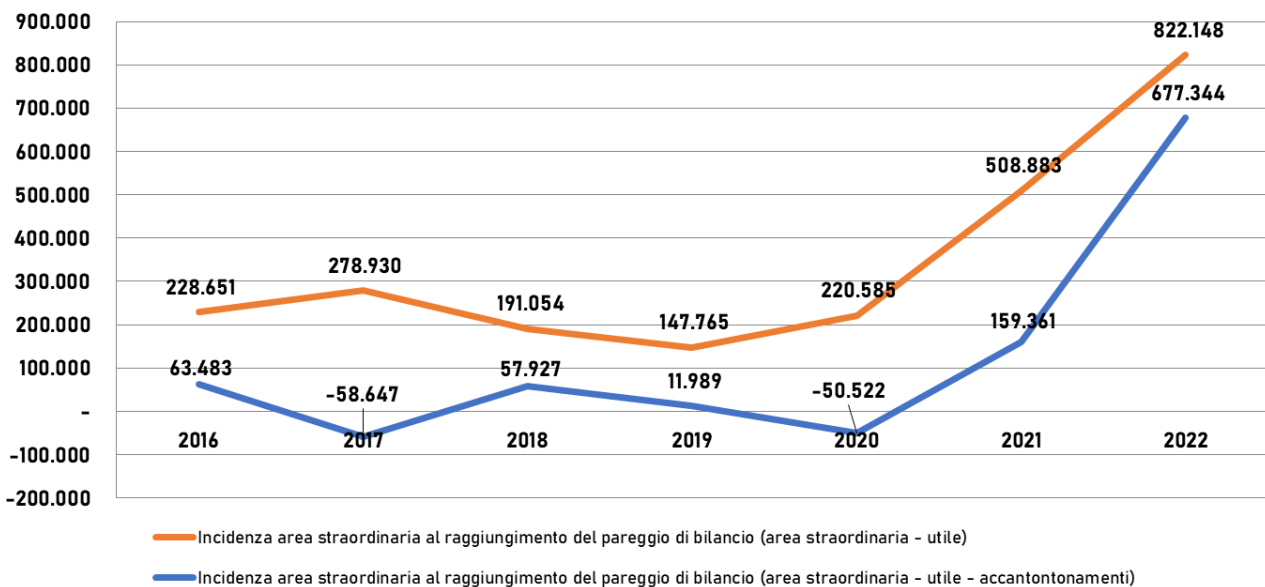
Le motivazioni sono principalmente tre:

- 1) risultati di esercizio con margini operativi, specialmente nel 2020, 2021 e 2022, inferiori agli esercizi precedenti da cui ne deriva la difficoltà di generare cassa con la gestione caratteristica;
- 2) ingenti piani di investimenti che hanno fortemente ridotto le disponibilità liquide;
- 3) disinvestimenti effettuati, nei primi anni rappresentati del grafico, che impattano positivamente sull'attivo circolante.

In estrema sintesi, trattandosi del quarto anno consecutivo in cui si assiste alla riduzione dell'indice di copertura dei debiti è chiaro che la gestione corrente non sia stata in grado di generare cassa sufficiente ad autofinanziare l'importante piano di investimenti programmato dall'azienda. L'ASP, preso atto di tale elemento, si è già attivata per attuare interventi di natura straordinaria volti a reperire finanziamenti a medio lungo termine e contemporaneamente procedere con dismissioni patrimoniali.

10. Incidenza area straordinaria

Indicenza area straordinaria



L'indicatore relativo all'incidenza della gestione non caratteristica, come illustrato dal grafico, sia in valori assoluti che percentuali evidenziano un importante peggioramento rispetto al trend avviato negli esercizi passati. Il valore negativo, pari a euro 822.148, rappresenta l'ammontare di proventi straordinari teoricamente necessari al raggiungimento del pareggio di bilancio tenuto conto anche di tutti gli accantonamenti

prudenziali inseriti nel conto economico. Come si nota anche dal grafico si assiste ad un netto peggioramento di tale indice rispetto agli esercizi precedenti con l'auspicio che nei prossimi esercizi si possa tornare ai valori degli anni precedenti al covid, anche se, anche il 2023 presenta al momento un elevato grado di incertezza.

Il medesimo dato, evidenziato con il colore blu (-), è calcolato senza tener conto degli accantonamenti ed evidenzia un trend inferiore ma analogo nell'ultimo triennio.

Conclusioni

Il 2022 è stato certamente caratterizzato dalla procedura per l'affidamento dei servizi assistenziali. Per la prima volta si trattava di una gara con un unico lotto, che si è conclusa nel mese di maggio con l'aggiudicazione definitiva alla cooperativa affidataria del servizio. È stato un passaggio molto rilevante per l'Azienda, peraltro in un anno nel quale la vicenda Covid ha influito in maniera meno pesante, sotto il profilo dei contagi e dei rischi, mentre da un punto di vista economico ha significato la fine del periodo di emergenza e dei conseguenti contributi a sostegno oltre all'aumento improvviso dei costi energetici e delle materie prime.

Allo stesso tempo, anche in questo caso per la prima volta, Montedomini ha perfezionato l'acquisto della propria cartella sanitaria digitale informatizzata, altro passaggio davvero epocale che non potrà che produrre effetti positivi negli anni, in termini di qualità del servizio, di efficienza dei nostri sistemi di monitoraggio e di crescita professionale del personale coinvolto (sia della cooperativa che di Montedomini).

L'avvio formale sia del nuovo aggiudicatario unico che della nuova cartella è datato 1° settembre 2022, momento che resterà a lungo impresso nella nostra storia più recente. Gli effetti di queste due novità, come detto, si vedranno negli anni ma di certo già dalla partenza è stato possibile apprezzare da subito i miglioramenti in termini di semplificazione, omogeneità, coerenza dei servizi resi e nuova sinergia tra committenza e gestore.

A partite dal secondo semestre 2021 l'ASP ha avviato l'importante intervento volto a adeguare le strutture principali (Montedomini, S. Silvestro, Fuligno e in parte Principe Abamelek) alla normativa antincendio e che proseguirà fino al 2025.

Nel 2022, oltre al completamento dei lavori presso la struttura San Silvestro, c'è da registrare l'importante inaugurazione, avvenuta nel settembre, dei nuovi locali della RSA 1, completamente rivisti e migliorati in tante parti.

Per il 2023 si completeranno i lavori del Fuligno e si avvieranno quelli necessari per l'adeguamento della RSA 2 della Sede. Nel prossimo anno pertanto dovremmo mettere le basi per completare l'assetto definitivo dell'Azienda rispetto alle sue strutture.

Con la chiusura della struttura Abamelek, per i prossimi anni, gli ospiti saranno unicamente concentrati nelle sedi di Malcontenti e San Silvestro.

Sarà pertanto molto importante trovare soluzioni organizzative finalizzate prima di tutto a ridurre al minimo l'impatto dei lavori nei confronti dell'utenza ospitata all'interno delle RSA ma allo stesso tempo mantenere sufficientemente alto il tasso di occupazione. In tal senso, la scelta del Consiglio di Amministrazione di Montedomini di creare un ulteriore spazio "Volano" per permettere di completare più velocemente i lavori in RSA 2 potrebbe anche, nei prossimi anni, consolidare il numero di posti complessivi nella sede di Malcontenti tale da compensare quelli persi con la chiusura dell'Abamelek.

Alla fine del 2022 l'Azienda ha firmato il contratto con la ditta che realizzerà le opere del Villaggio Montedomini, una delle più importanti scelte strategiche adottate dal CdA nel corso di questi anni, inserita anche nel programma di mandato del Sindaco Nardella. Nel 2023 il cantiere, quindi, sarà aperto e certamente assorbirà molta energia, per tenere i tempi previsti dal cronoprogramma, in ragione del finanziamento ottenuto dalla Regione Toscana.

Nel corso del 2022 tutto il mondo dei gestori, sia privati che pubblici, delle RSA ha pubblicamente e ripetutamente posto il tema della necessità di rivedere l'entità della quota sociale e sanitaria, ferma da tempo e resa ancora più urgente dopo i faticosissimi anni del Covid. Nei primi mesi del 2023 la Regione Toscana è intervenuta con due atti (Deliberazioni n. 124 e n. 166) stabilendo sul punto, un adeguamento dal 1° gennaio 2023 della quota sanitaria del modulo per la non autosufficienza stabilizzata, tipologia base, all'interno delle Residenze Sanitarie Assistenziali (R.S.A.), con la quale è stata determinata la quota sanitaria ad un totale di 54 euro, dato l'aumento di 0,68 €.

Inoltre è stata riconosciuta una integrazione delle maggiori spese sostenute dalle strutture per sanificare gli ambienti, acquistare Dpi, mettere in sicurezza gli ospiti e gli operatori e migliorare la qualità dell'assistenza pari a € 2,50 al giorno per posto letto. Si tratta di misure importanti ma che, probabilmente, riusciranno solo in parte ad arginare il costante aumento dei costi di gestione delle strutture toscane, anche in ragione del crescente aspetto "sanitario" del livello di cura richiesto.

Infine, più specificatamente per quello che riguarda il destino e il ruolo dei gestori pubblici e del mondo delle Aziende Pubbliche di servizi alla persona, il 2023 sarà un anno determinante: dopo anni di riflessioni e di proposte, sono stati avviati a livello regionale specifici tavoli di confronto anche sul tema della revisione della legge regionale n. 43/2004.

Il contesto è talmente in fermento che una decisione sarà necessaria, per salvaguardare l'esperienza in taluni casi secolare delle storiche IPAB e di quello che ne è derivato dalle trasformazioni in ASP.

Montedomini, con la sua storia e il suo ruolo così rilevante nel contesto cittadino e regionale, farà la sua parte: ne siamo certi!