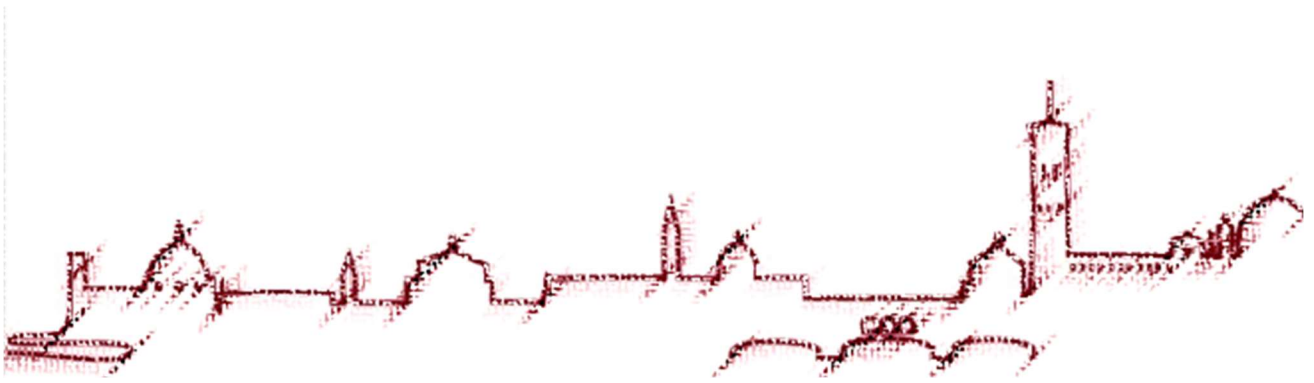


Relazione sulla GESTIONE 2023

ASP Firenze Montedomini

Da sempre vicino alle persone fragili



I fatti salienti dell'anno

Il 2023 è stato un anno caratterizzato da una grande sfida, ribaltare il risultato negativo del bilancio precedente, caratterizzato, dopo oltre dieci anni da una perdita d'esercizio. Nonostante il risultato dello scorso anno fosse influenzato, in modo rilevante, dall'esponentiale aumento dei costi energetici, l'ASP ha attuato, nel corso del 2023, numerosi interventi volti a riportare, nuovamente, il bilancio su valori, quanto meno, di pareggio economico.

Possiamo effettivamente considerarlo uno sforzo prodotto a 360°, cercando ad esempio di massimizzare ulteriormente i proventi derivanti dalla locazione del patrimonio immobiliare, attivando un intenso confronto con gli enti di programmazione territoriale al fine di arrivare alla revisione delle quote sociali e sanitarie ferme da oltre dieci anni, nonché il rinnovo di convenzioni relativo ad attività istituzionali nell'ambito della domiciliarità, l'inclusione attiva e il centro diurno alzheimer. Tutto ciò, unito ad una scrupolosa attività di monitoraggio del bilancio di previsione, una attenta analisi di eventuali scostamenti nonché il tentativo di trovare economie all'interno di specifiche voci di costo che compongono il bilancio.

Tra le varie cose, ricordiamo anche un numero importante di nuove assunzioni. Del resto, nel 2022 si erano verificati tanti pensionamenti e si era reso necessario avviare molte procedure selettive. I dati ci dicono che nel 2023 abbiamo avuto cinque nuove assunzioni a tempo indeterminato: inoltre l'applicazione del nuovo CCNL ha prodotto l'effetto di complessive dodici progressioni interne tra le aree. Un bel ricambio, dunque, per il nostro personale e tante nuove energie per l'Azienda.

2

Come sempre gli avvenimenti e i fatti hanno riguardato molti altri settori e cercheremo come negli altri anni di elencare, per ciascun mese, quelli più significativi: è stato anche l'anno della ripresa di iniziative, progetti e di eventi organizzati insieme ai nostri partner istituzionali che avevamo dovuto sospendere.

Gennaio 2023

All'inizio del nuovo anno è stato firmato un importante documento: il verbale di parziale riconsegna della struttura Principe Abamelek in Via Le Bagnese al Comune di Firenze, il quale a sua volta ha deciso di destinare questo grande contenitore, che l'ASP Firenze Montedomini ha per tanto tempo utilizzato come sede di una RSA, per un periodo temporaneo all'accoglienza dei profughi provenienti dall'Ucraina.

Febbraio 2023

Nel processo di rinnovamento delle figure professionali sopra ricordato, le prime due figure che sono state acquisite a tempo pieno e indeterminato hanno iniziato dal 1 febbraio. Si tratta di due profili che erano in comando da altri enti presso la nostra Azienda, con ruoli di Funzionario tecnico geometra e di Responsabile del Servizio Assistenza Disabili e Anziani: due figure fondamentali e necessarie che saranno certamente importanti per gli scenari futuri e per gli obiettivi da raggiungere.

Marzo 2023



Alla fine del mese di marzo abbiamo ricevuto la gradita visita dell'Assessora del Comune Firenze, nel cantiere del Villaggio Montedomini. È stata l'occasione per verificare insieme lo stato di avanzamento dei lavori che, da cronoprogramma, dovrebbero trovare la conclusione del primo lotto entro settembre del 2024. Oltre all'Assessora all' Educazione, Welfare e Immigrazione alla visita erano presenti anche gli architetti e i tecnici dello Studio Rossi Prodi che si sta occupando di questo importante progetto.

Altri eventi dello stesso mese sono stati:

10 marzo

Conferenza stampa di presentazione per il rilancio delle attività di "Soli-mai: una rete contro la solitudine". Riprende infatti il progetto promosso dalla Fondazione Montedomini Onlus con il sostegno della Fondazione CR Firenze, rivolto alle persone anziane sole della città supportate contro la solitudine da una rete di volontari formati ad hoc.

In tale occasione è stato pubblicato il nuovo sito web dedicato al progetto: <https://solimai.com/>



3



18 marzo

Bandiere a lutto per la Giornata nazionale in memoria delle vittime del Covid: come tutti gli anni un atto doveroso per coloro che sono scomparsi durante la pandemia.

Anche quest'anno ripeteremo il gesto in memoria di chi ci ha lasciato e per il dolore vissuto, sempre con un indelebile ricordo di coloro che non ci sono più ed un forte rispetto e memoria dei duri giorni passati. Verso un futuro che ci stiamo riconquistando passo dopo passo, insieme ed uniti.

Da fine marzo 2023 poi sono finalmente ripartite le visite guidate di "Ri-Scoprendo il Bigallo" realizzate al cantiere della Loggia ed alla sala interna del Museo del Bigallo nella quale si trova l'affresco della Madonna della Misericordia, grazie alla collaborazione del soggetto affidatario che si sta occupando del restauro dell'edificio. Gli architetti e i restauratori hanno guidato gratuitamente i visitatori tra l'esterno e l'interno del cantiere, in un percorso immersivo tra storia e tante curiosità sui lavori in corso durante le visite organizzate il 31 marzo, 12-26 maggio e 16 giugno 2023.



Aprile 2023

Fra le varie realtà associative che fanno parte del nostro settore, una delle sezioni S.C.O.U.T. (Associazione Guide e scouts cattolici italiani gruppo Agesci Firenze 21) ci ha proposto di fare una apposita Convenzione per far svolgere attività di volontariato di ragazzi di varie età all'interno della area verde di San Silvestro, situata in Borgo Pinti 64. La Convenzione è stata firmata il 13 aprile 2023: sarà una buona occasione per utilizzare al meglio quell'area verde, posta in centro a Firenze e nei pressi di una nostra RSA.

Giugno 2023

È stato un mese di giugno particolarmente denso.

Nella mattinata del 6 giugno Montedomini ha ricevuto la visita della Commissione di Controllo sugli enti partecipati e vigilati del Comune di Firenze. È stata una occasione molto preziosa per rappresentare all'organo di vigilanza la situazione della nostra Azienda, sia in termini di criticità (è stato presentato il bilancio di esercizio 2022 che dopo tanti anni si era chiuso in forte perdita), sia in termini di nuovi progetti per il futuro.

La visita è consistita in un percorso storico nei luoghi che raccontano le origini di Montedomini, per poi proseguire con la seduta della Commissione per illustrare i documenti più significativi e si è conclusa con un pranzo leggero.



8 giugno: evento organizzato "Fram-menti di pandemia: è andato tutto bene?"

4



Il primo evento gratuito organizzato da ASP Firenze Montedomini e Cooperativa Elleuno dopo gli anni di pandemia nell'affascinante Sala Blu dell' Educatorio "Il Fuligno" di Via Faenza.

Una giornata di dialoghi, racconti ed esperienze sul Covid. Con la preziosa partecipazione degli operatori e del personale che hanno vissuto la pandemia dall'interno delle RSA delle strutture di Montedomini Sede e San Silvestro, per condividere i vissuti e costruire insieme un nuovo modello organizzativo per le strutture residenziali del futuro.



A seguire nei giorni 14 e 15 giugno si è svolto l'incontro per l'audit svolto da parte del nostro certificatore del sistema di qualità Dasa-Rägister: è stata come sempre un'ottima occasione di confronto ottenendo un esito molto positivo con il rinnovo della certificazione UNI EN ISO 9001:2015 relativa alla settore "Progettazione ed erogazione di servizi socio-sanitari ed assistenziali in regime residenziale e diurno" per i servizi delle strutture di Montedomini Sede e San Silvestro.

Altri eventi significativi sono stati:

18 giugno

SALE: Sant' Ambrogio a tavola con i nostri anziani

Pranzo gratuito di beneficenza, tenuto sotto la Loggia del Mercato di Sant' Ambrogio, per circa trecento persone provenienti da associazioni, comunit  e cooperative che vivono il quartiere. Tra questi ospiti anche gli anziani di Montedomini. Il pranzo   stato preparato da chef provenienti da varie citt  d'Italia che hanno fatto parte dell'iniziativa SALE - Sant' Ambrogio in festival organizzata dal 15 al 18 giugno 2023: un evento diffuso con tanti appuntamenti per tutto il quartiere dedicato alla memoria di Fabio Picchi.



Sant' Ambrogio, un centro storico "diverso", dove l'umanit    fortemente presente con la sua spiritualit  ed una laicit  dirompente. Un luogo dove il "fare da mangiare" e lo "sporcarsi le mani" sono i valori insegnati a tutti noi da Fabio Picchi, scomparso da pochi anni e da sempre vicino anche a Montedomini. L'evento   rientrato nel cartellone eventi dell'Estate Fiorentina 2023 del Comune di Firenze.

21 giugno

Una giornata al mare per i nostri ospiti

Per il solstizio d'estate una bella giornata al mare per alcuni dei nostri ospiti e utenti delle RSA e Centro Diurno di Montedomini Sede e della RSA San Silvestro: la brezza marina ha portato un piacevole sollievo in questo inizio d'estate!

L'iniziativa, gestita in collaborazione con la Cooperativa Elleuno, ha permesso l'integrazione con gli utenti del centro diurno "Albero Vivo" favorendo la socializzazione fra anziani e giovani disabili.



5

21 giugno

Assemblea ARET (Associazione regionale delle ASP della Regione Toscana toscane) all'Educatore Il Fuligno. Presso la nostra sede di Via Faenza 48 si   tenuto un importante convegno, con ospiti illustri, per fare il punto sulla situazione complessiva del "mondo delle Rsa" con particolare riferimento alle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona e al futuro della normativa di riferimento. A Montedomini il ruolo di presiedere la giornata e accoglierla nei propri locali.

Luglio 2023

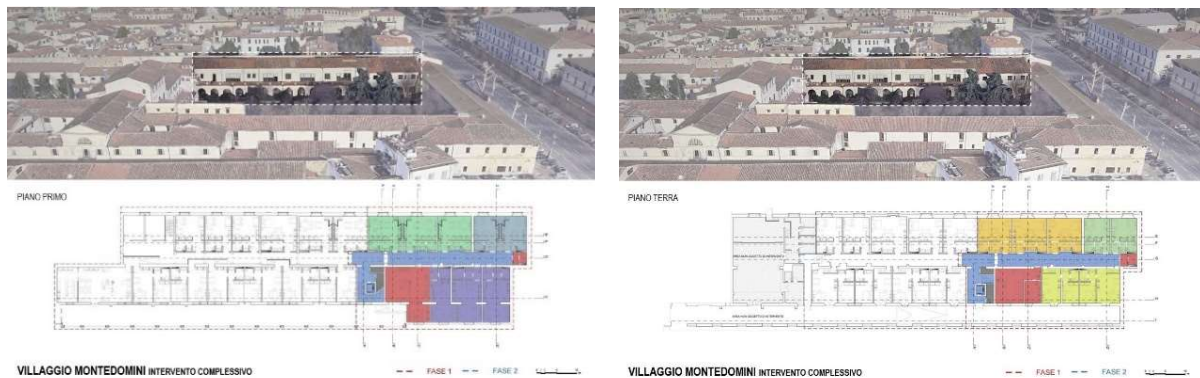
In questo mese si   avviata la procedura valutativa per progressioni tra le aree, in regime di prima applicazione del CCNL 2019-2021 riservata al personale di ruolo dell'ASP Firenze Montedomini. Le progressioni hanno interessato otto figure interne, le quali hanno tutte soddisfatto i criteri per il passaggio di categoria. Inoltre, il processo di nuove assunzioni ha portato all'ingresso di un'ulteriore figura amministrativa che   stata assegnata al Servizio Patrimonio e di due stabilizzazioni di profili precedentemente a tempo determinato, passate al tempo indeterminato ad inizio mese. Hanno soddisfatto i requisiti previsti dalla nuova normativa due figure molto preziose per l'Azienda, rispettivamente quella di Specialista in Comunicazione Istituzionale e di un

Assistente Tecnico Geometra. Si e cos giunti alle cinque assunzioni ricordate in apertura di questo paragrafo.

Durante il mese di aprile si era aperto un tavolo di confronto con la Regione Toscana per avviare la revisione, tanto attesa, della quota sanitaria relativa alle RSA, ferma da molto tempo. Sono state necessarie tante riunioni e alla fine del mese, in un luglio molto caldo sotto tutti gli aspetti, l'accordo e stato finalmente raggiunto. Il risultato conseguito e stato il seguente: aumento della quota sanitaria di + 2.00 euro dal 1 luglio 2023; + 1.60 euro dal 1 gennaio 2024 e +1.50 euro dal 1 gennaio 2025.

Agosto 2023

Nel mese di agosto si e perfezionato l'accordo necessario per la realizzazione del secondo lotto del Villaggio Montedomini. e stata adottata la Deliberazione n. 12 del 1 agosto 2023, con la quale e stato approvato lo schema di accordo di collaborazione tra Comune di Firenze, ASP Firenze Montedomini e Societ della Salute di Firenze per la relazione del secondo lotto del Villaggio.



6

Per questa fase - che sar sostenuta in parte con i fondi PNRR ottenuti dal Comune di Firenze - segnaliamo le seguenti principali novit:

- il recupero del Teatro/Auditorium con le aree verdi antistanti che diverranno un centro di socialit per gli ospiti del Villaggio e anche per la comunit del quartiere;
- l'attivazione dei servizi di telemedicina/domotica attraverso la quale tutte le stanze del Villaggio saranno dotate di tecnologie digitali di assistenza all'anziano anche a distanza.

Settembre 2023

Anche il mese di settembre e stato ricco di feste ed eventi

8 settembre

Festa della Rificolona

Festeggiamento della tradizionale festa della Rificolona con colori, musiche e canti presso il Loggiato del Glicine di Montedomini Sede e la partecipazione dei nostri anziani ed ospiti.



10 settembre

Il Cuore di Firenze per Casa Marta



Per la quinta edizione consecutiva torna la cena di beneficenza il cui ricavato in questa edizione è stato devoluto per sostenere la Fondazione Casa Marta, il futuro centro di riferimento delle Cure Palliative Pediatriche in Toscana destinato ad accogliere bambini con patologie croniche-complesse per accompagnarli, insieme ed accanto alle famiglie, nella delicata fase di passaggio dall'ospedalizzazione al ritorno al proprio domicilio.

L'evento è stato organizzato per la serata del 10 settembre 2023 in Piazza SS Annunziata e come nelle edizioni precedenti ha visto la partecipazione di ASP Firenze Montedomini per la parte organizzativa, di grafica e comunicazione dell'iniziativa.

29 settembre

Inaugurata Casa Serena

Una riapertura preceduta da un restyling importante per Via Nazionale e centrale per l'accoglienza di madri e figli che grazie all'impegno costante di ACISJF FIRENZE potranno trovare un rifugio sicuro al civico 19: luogo speciale nel quale riapre Casa Serena, inaugurata dopo un anno di lavori.

Un'opera realizzata grazie al contributo di Fondazione CR Firenze e alla collaborazione di IKEA Firenze, con la dedizione e la presenza continua dei volontari ACISIJF in un immobile di proprietà di ASP Firenze Montedomini.



7

Ottobre 2023

Abbiamo realizzato il trasferimento di tutti gli ospiti del Centro Diurno Alzheimer "Le Civette" di AUSL Toscana Centro (che necessitava di importanti interventi di ristrutturazione e per questo ha momentaneamente chiuso), presso il nostro Centro Diurno Alzheimer "Athena": un'operazione delicata e complessa che si è completata positivamente in un tempo molto ristretto.

Novembre 2023

Nei giorni di novembre la nostra amata Toscana è stata interessata da eventi calamitosi devastanti: diverse zone – anche molto vicine a Firenze – sono state colpite in modo davvero grave e purtroppo si sono registrate anche alcune vittime.

La Regione Toscana ha avviato una raccolta fondi che ha cercato di dare assistenza e speranza alle famiglie colpite e Montedomini ha condiviso l'iniziativa tramite i propri canali di comunicazione.



23 – 26 novembre

Artour-0 il Must e l'Armonia 2023 torna a Montedomini



ARTOUR-0 il MUST  tornato tra il 23-26 novembre per il diciannovesimo anno a Firenze con la 39^a edizione nel mondo dedicata ed incentrata quest'anno sul tema dell'Armonia.

Una quattro giorni ricca di arte, eventi e incontri che ha toccato diversi luoghi della citt: il punto centrale  stato il "Guardaroba Storico" di ASP Firenze Montedomini e a seguire l'Accademia delle Arti del Disegno e il Palazzo della Regione.

Alcune iniziative sono state dedicate anche al coinvolgimento dei nostri anziani che hanno aderito ad attiv d'arte pensate per la loro partecipazione attiva.

Dicembre 2023

La fine dell'anno  tornata ad essere davvero ricca di eventi e momenti di festa, nonostante durante l'inverno si sia registrato un aumento dei contagi da Covid e da influenza.

In particolare:

2-3 dicembre

Montedomini omaggia Galileo Chini nel 150^o anniversario dalla nascita

In occasione del 150^o anniversario dalla nascita del poliedrico artista Galileo Chini (Firenze 1873 – 1956) Montedomini Sede si  aperta gratuitamente ed eccezionalmente per mostrare le sue opere presenti nella storica struttura di Via de' Malcontenti, 6 a Firenze il 2 e 3 dicembre. In questo primo fine settimana di dicembre  stato possibile visitare gratuitamente gli ambienti che accolgono le opere dell'artista fiorentino grazie all'iniziativa organizzata da Promo PA Fondazione con il supporto di Regione Toscana.



8

In particolare sono state svelate alla cittadinanza due opere: "Rimembranze garibaldine" un affresco presente in Sala Ballerini e "Mater dolorosa e soldato", dipinto presente nel Guardaroba Storico.

15 dicembre

Montedomini in-Diurno: salotto, workshop e arte.

Una giornata dedicata al Centro Diurno Alzheimer "Athena" e alla scoperta dei servizi erogati per l'Alzheimer e disturbi cognitivi, organizzata da ASP Firenze Montedomini grazie alla collaborazione delle cooperative interne, AIMA Firenze e Teatro della Pergola.



Un'occasione di confronto con specialisti e figure di riferimento sul tema, con le associazioni di volontariato e i nostri servizi che hanno presentato le loro attività anche tramite stand espositivi. Inoltre, nel Guardaroba Storico si sono tenute le "Consultazioni Poetiche" degli anziani con gli attori del Teatro della Pergola a cui ha fatto da cornice l'esposizione dei dipinti di "Pittura sociale" realizzati dagli anziani stessi.

Durante la settimana tra il 19 e il 23 dicembre si sono tenuti i pranzi di Natale con anziani e familiari in tutte le nostre strutture, compreso anche il Centro Diurno Alzheimer "Athena". Sono state occasioni belle di partecipazione attiva dei familiari, di festa per i nostri ospiti, di musica e gioia!



9

Infine, da evidenziare che proprio il 31 dicembre 2023 si è ufficialmente chiuso il cantiere della Loggia del Bigallo in Piazza del Duomo.



Nei primi giorni del 2024 si è tenuta una conferenza stampa apposita che ha rappresentato i risultati ottenuti con il termine del restauro degli esterni della Loggia, alla presenza di tutti i protagonisti di questo importante cantiere, compresi anche il Comune di Firenze e la Fondazione CR Firenze. Con

l'occasione è stato possibile fare l'ultima visita sui ponteggi per vedere da vicino le facciate restaurate, prima che le strutture venissero smontate.

Gli indicatori strategici di ASP Firenze Montedomini

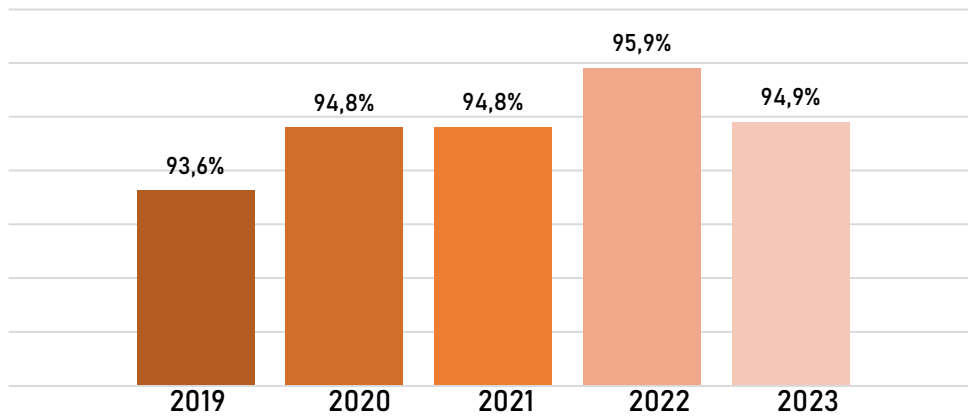
La banca dati sul reporting aziendale contiene informazioni riguardanti almeno dieci aree trasversali a tutti settori di intervento dell'Azienda.

Vediamoli nel dettaglio, in estrema sintesi:

1. Presenze personale dipendente

Si rileva negli anni un andamento piuttosto stabile dell'indicatore di presenza sul posto di lavoro. Per il 2023 l'indicatore presenta una percentuale del 94,9% 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.

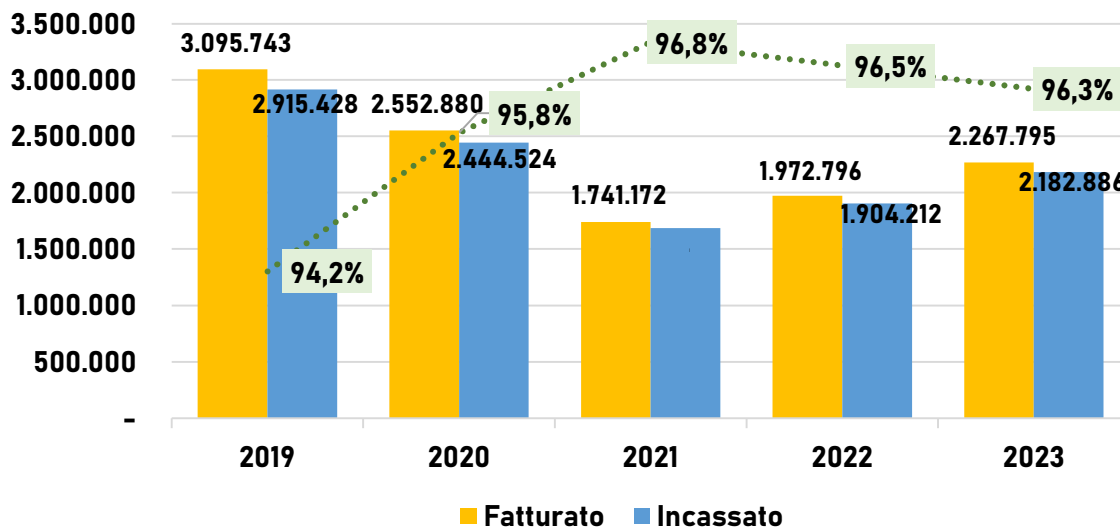
Indicatore presenza sul posto di lavoro



10

2. Rapporto fatturato / incassato (crediti per rette)

RAPPORTO INCASSI / FATTURATO RETTE



Da questo dato si evince una crescita davvero importante della capacit della 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.

I risultati evidenziano una percentuale molto elevata, pari al 96,3% per il 2023, 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.

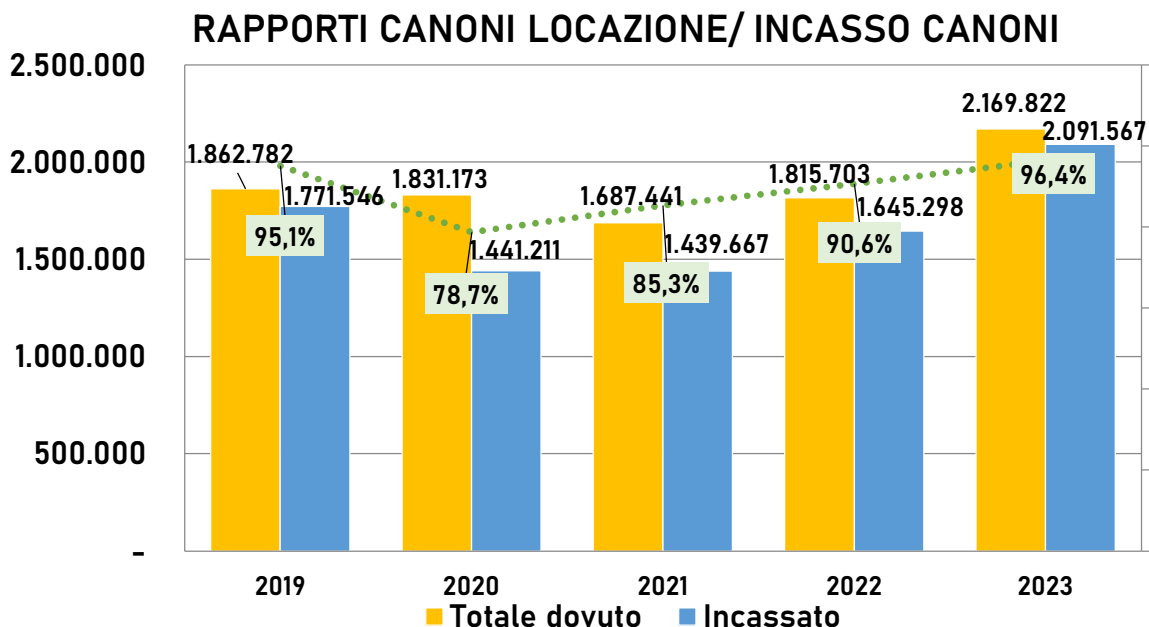
	2019	2020	2021	2022	2023
Crediti dovuti	180.315	108.356	55.911	68.584	84.909
Fatturato	3.095.743	2.552.880	1.741.172	1.972.796	2.267.795
Incassato	2.915.428	2.444.524	1.685.261	1.904.212	2.182.886
Indicatore	94,2%	95,8%	96,8%	96,5%	96,3%

Il costante dato sul tasso di morosit, inferiore al 4% nel corso dell'ultimo triennio,  davvero confortante e frutto di un'attenta, tempestiva e scrupolosa attiv di monitoraggio.

Dal grafico si nota la significativa crescita del dato relativo al fatturato, confermando il definitivo superamento degli effetti legati alla pandemia, che ha manifestato tutta la sua drammaticit proprio sul 2021.

In valori assoluti, nel breve periodo, non sar possibile raggiungere i livelli di fatturato del quinquennio preso in considerazione vista la riduzione del numero di posti letto complessivi 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, 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 2.169.822, peraltro registrando il dato più alto di sempre in termini assoluti.

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Crediti dovuti	91.236	389.962	247.774	170.405	78.255
Affitti dovuti	1.844.339	1.813.043	1.670.734	1.797.726	2.148.339
Imposta di registro dovuta	18.443	18.130	16.707	17.977	21.483
Totale dovuto	1.862.782	1.831.173	1.687.441	1.815.703	2.169.822
Incassato	1.771.546	1.441.211	1.439.667	1.645.298	2.091.567
Indicatore	95,1%	78,7%	85,3%	90,6%	96,4%

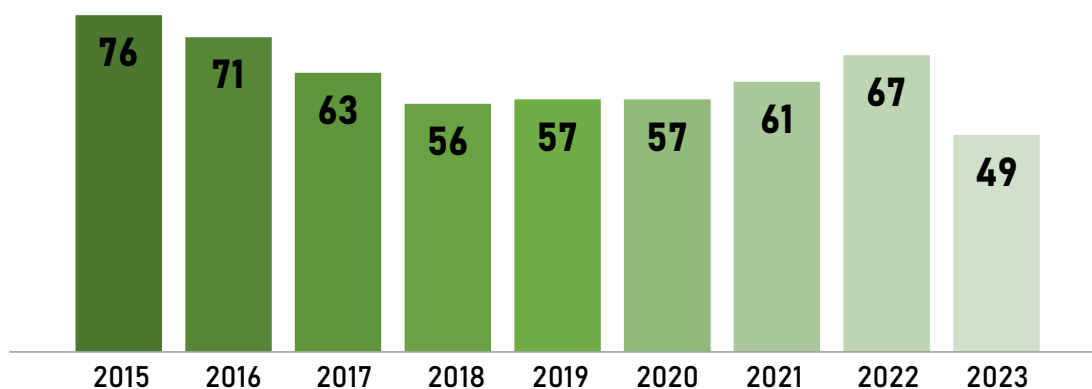
Il 2023 evidenzia un tasso nuovamente in crescita, per il terzo anno consecutivo e che si assesta al 96,4%, ovvero circa diciassette punti percentuali superiore all'anno 2020 in cui il Covid - 19 ha avuto un effetto veramente devastante, soprattutto per quanto riguarda i contratti di locazione di natura commerciale, specialmente in una città turistica come Firenze. Con questo dato, sia percentuale che assoluto, di fatto si può considerare decisamente superata la fase di crisi acuta legata al Covid e finalmente registrare valori che possono essere una solida base per energie dell'Azienda.

4. Numero di unità immobiliari libere

12

L'indicatore relativo al numero di unità immobiliari libere va contestualizzato all'interno del generalizzato stato di conservazione del patrimonio dell'ASP Firenze 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. Contemporaneamente però da una parte, lo stesso patrimonio istituzionale ha richiesto importanti interventi di messa in sicurezza (si pensi in particolare ai lavori antincendio), dall'altra il forte turn over dei nostri inquilini ha reso difficile continuare a mantenere basso il numero di unità immobiliari libere. Tutto questo è stato reso decisamente più complesso anche dalla pandemia che ha "bloccato" lavori e cantieri, per poi vedere nel corso del 2021 un progressivo aumento dei costi degli stessi.

Unità immobiliare libere



Il dato relativo al 2023 evidenzia un dato estremamente positivo, ovvero pari a 49 unit immobiliari libere alla data del 31/12/2023, in forte riduzione rispetto al numero dell'anno precedente.

In realt il dato necessita di un importante ulteriore commento, ricordiamo infatti che con Deliberazione del CdA n. 21 del 21/12/2022 e successiva comunicazione al Comune di Firenze, come previsto dalla L.R. 43/2004,  stata deliberata l'alienazione di un considerevole numero di unit immobiliari, indispensabile per finanziare l'ingente piano di investimenti futuro dell'ASP.

Trattasi complessivamente di 12 unit immobiliari e per tale ragione, pertanto, il dato reale degli immobili liberi al 31/12/2022 andrebbe considerato pari a 55 (67-12) mentre al 31/12/2023 pari a 38 (49-11) vista una prima vendita perfezionata in data 20/12/2023. Attualmente il piano di alienazioni sta proseguendo regolarmente compatibilmente con le risorse organizzative dedicate a tale attivit straordinaria.

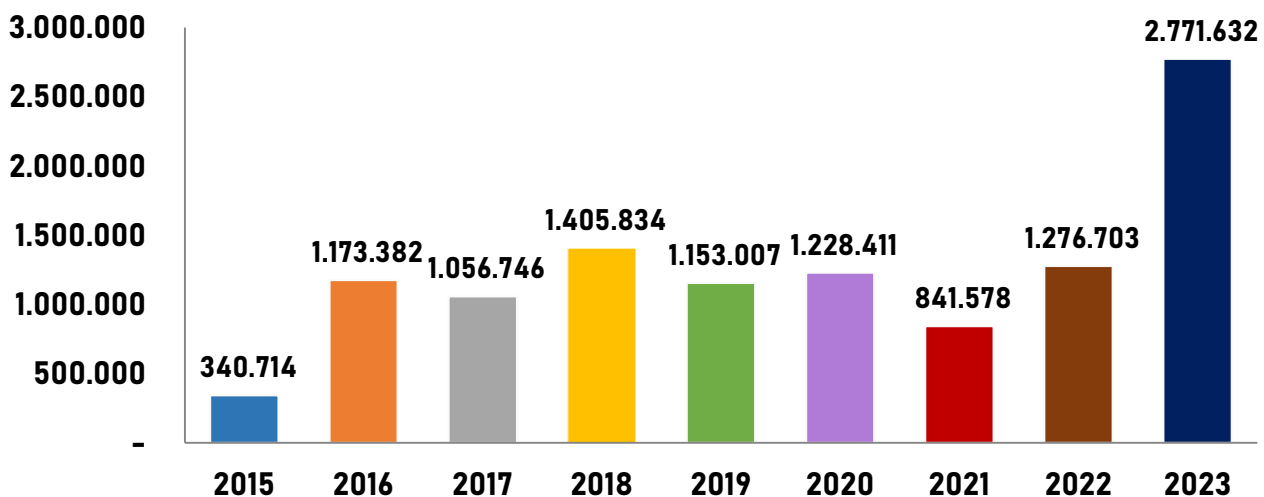
A seguito di una attenta analisi riguardo alla situazione finanziaria dell'ASP, una parte delle unit immobiliari, attualmente libere, saranno oggetto di ristrutturazione e successiva "messa a bando" al fine di massimizzare le suddette entrate.

5. Valore investimenti

 davvero impressionante il dato sugli investimenti del 2023 che continua ad essere in grande crescita, pur nel contesto difficile degli ultimi anni, prima per effetto del Covid e poi per l'aumento dei costi legati alle ristrutturazioni. Sicuramente il dato conferma anche 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.

13

Valore investimenti annuale



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.

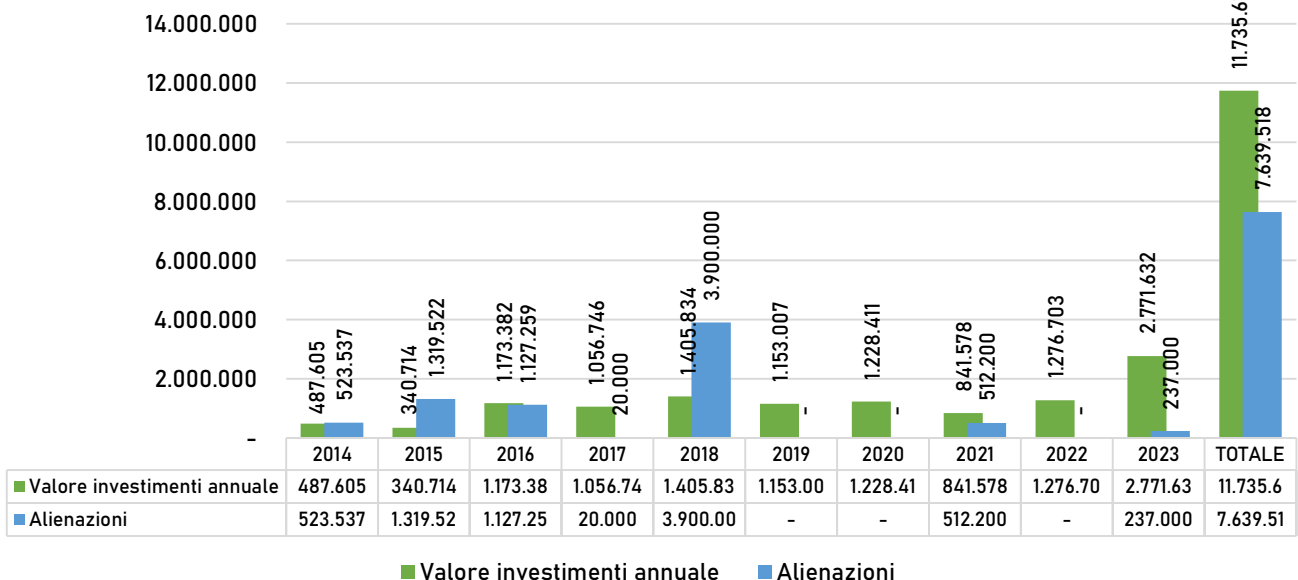
L'anno 2023, tra l'altro, fa registrare il valore pi elevato degli ultimi anni, ovvero euro 2.771.632. Gli investimenti sono approssimativamente suddivisi cos:

725.000 euro	Villaggio Montedomini
660.000 euro	Museo del Bigallo
600.000 euro	Lavori Antincendio (sedi Montedomini, S. Silvestro e Fuligno)
620.000 euro	Investimenti su immobili diversi
25.000 euro	Consolidamento strutturale S. Silvestro
107.000 euro	Diversi investimenti tra cui nuovi impianti, impianti condizionamento, arredi e attrezzature per reparti, etc.)
22.000 euro	Automezzi
13.000 euro	SW e Hardware

5 bis. Valore investimenti annuale / Alienazioni

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.

Valore investimenti annuale / Alienazioni



I dati sopra indicati evidenziano chiaramente il virtuoso programma di investimenti messo in atto dall'ASP. Complessivamente negli ultimi dieci anni si è assistito ad un livello di investimenti complessivi pari a oltre 11,7 milioni di cui solo 7,6 milioni finanziati con proventi derivanti da alienazioni patrimoniali.

Specialmente negli ultimi cinque anni si rilevano alienazioni patrimoniali per un valore di circa 750 mila euro a cui si contrappongono oltre 7 milioni di euro di investimenti.

E' importante, inoltre, analizzare meglio anche la composizione e le forme di copertura del piano degli investimenti totali. Gli investimenti, infatti risultano finanziati, sia dai già citati disinvestimenti patrimoniali ma anche dalla capacità dell'ASP di far ricorso ed intercettare attivamente contributi esterni, sia pubblici che privati.

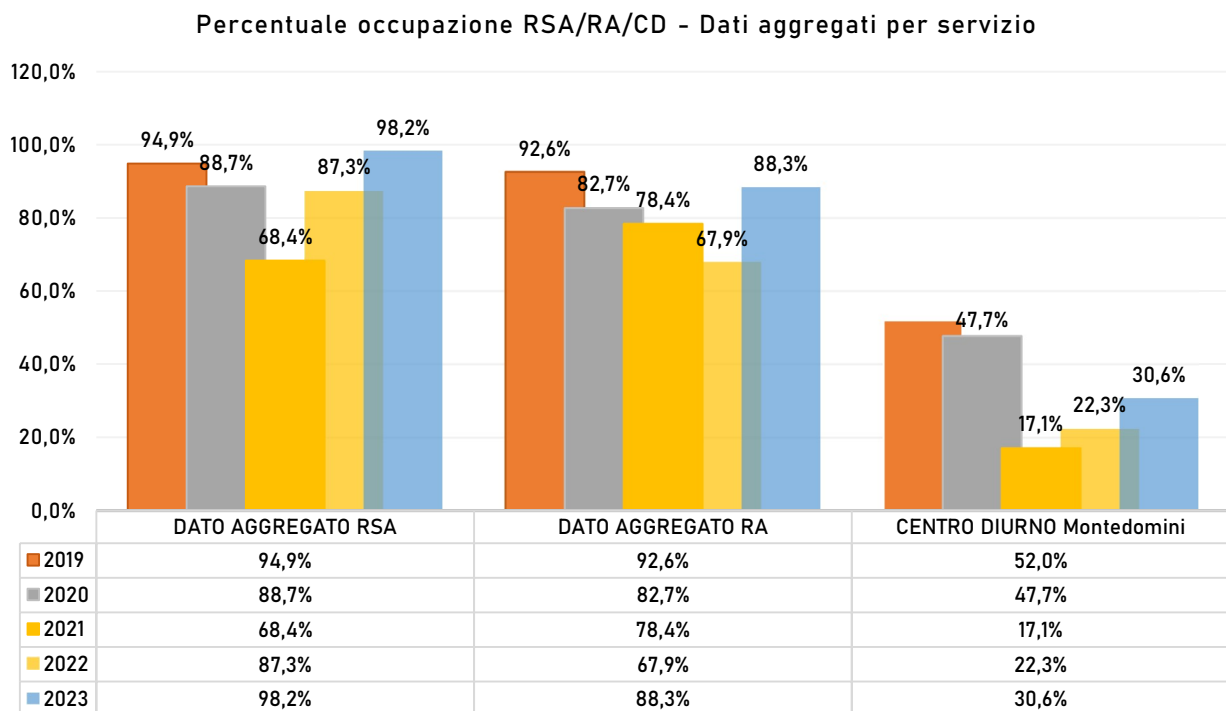
Interessante notare come il piano degli investimenti del decennio 2014-2023, pari a complessivi circa 11,7 milioni di euro, sia stato finanziato per circa il 35% da forme di contributi in conto impianti

ricevute sia da soggetti pubblici che privati, mentre la quota residua è stata finanziata da alienazioni patrimoniali.

In estrema sintesi, è possibile confermare che tutti i proventi derivanti da alienazioni patrimoniali sono stati, negli ultimi 10 anni, totalmente destinati alla copertura di investimenti e assolutamente non imputati alla gestione corrente.

6. Percentuale di occupazione RSA/RA/CD

Questo dato rappresenta, insieme ad altri, la netta e significativa ripresa avvenuta negli anni post Covid: i risultati del 2023 fanno pensare ad un ritorno “alla normalità” che temevamo di non rivedere. Rispetto ai dati negativi del biennio 2020/2021 i grafici evidenziano un importantissimo cambio di tendenza, che nel corso dell'ultimo anno registra dati molto elevati, addirittura superiori al periodo pre-Covid.

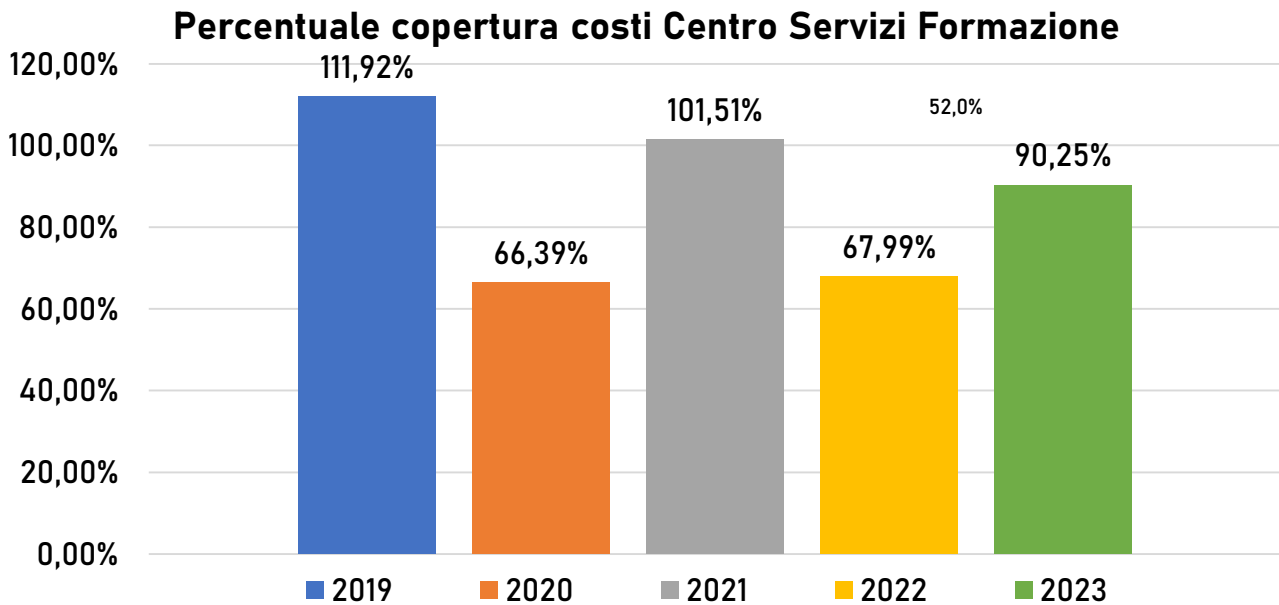


In particolare il dato relativo all'occupazione delle RSA risulta il più rilevante e significativo in assoluto mai visto da anni, raggiungendo il 98,2%: il dato rappresenta e costituisce il primario *core business* dell'azienda e ad oggi si contano un numero complessivo di 156 posti letto accreditati, a cui si aggiungono 22 posti di RA e 30 del Centro Diurno Alzheimer.

Il dato del Centro Diurno Alzheimer “Athena” evidenzia una significativa e importante inversione di tendenza, grazie alla riunificazione, avvenuta nel mese di novembre 2023, dei due centri diurni di Montedomini e del “Le civette”, gestito dalla ASL di Firenze. Tutti gli utenti presenti presso tale centro diurno hanno accettato di proseguire il servizio presso il centro diurno “Athena” dell'ASP e tale elemento ha notevolmente incrementato il tasso di occupazione, portandolo attualmente intorno al 75%. Naturalmente, il tasso medio annuo, di poco superiore al 30% è fortemente influenzato dai bassi livelli di occupazione dei primi dieci mesi dell'anno peraltro maturato con soli due mesi di attività del 2023. In termini assoluti, il dato del Centro Diurno è tornato a livelli di piena

sostenibilità che certamente saranno più evidenti nel corso del 2024, quando registreremo un anno intero di potenziale piena occupazione.

7. Indice di copertura costi Centro Servizi e Formazione



Il Centro Servizi e Formazione evidenzia un risultato in netto miglioramento rispetto al 2022, anno fortemente penalizzato dei lavori di ristrutturazione e adeguamento antincendio che hanno interessato la struttura del Fuligno e che hanno portato ad una riduzione dei canoni relativi alla locazione delle sale destinate ad attività formative e convegnistica.

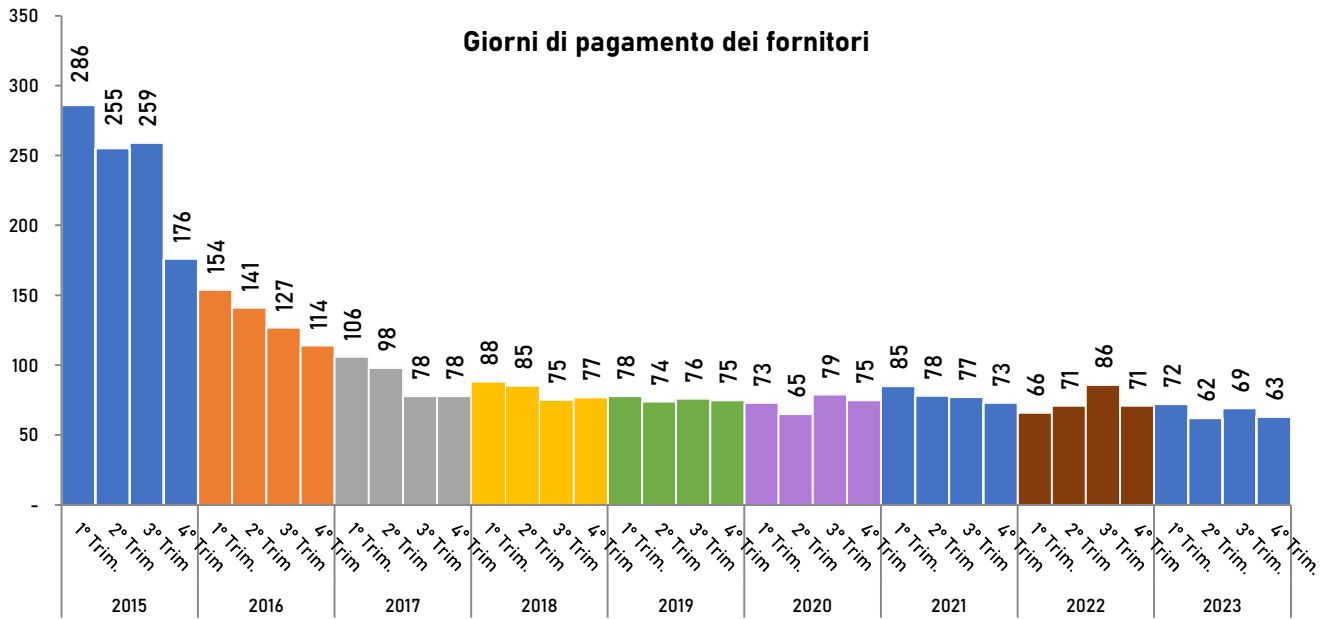
Il dato del 2023 non conferma una piena copertura dei costi del CSF ma tuttavia le previsioni del 2024 dovrebbero confermare, nuovamente, la piena copertura dei costi grazie ad un ulteriore incremento del fatturato.

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 otto anni registra un miglioramento netto, passando da un valore medio annuo di 244 giorni nel 2014 a 63 del 2023.

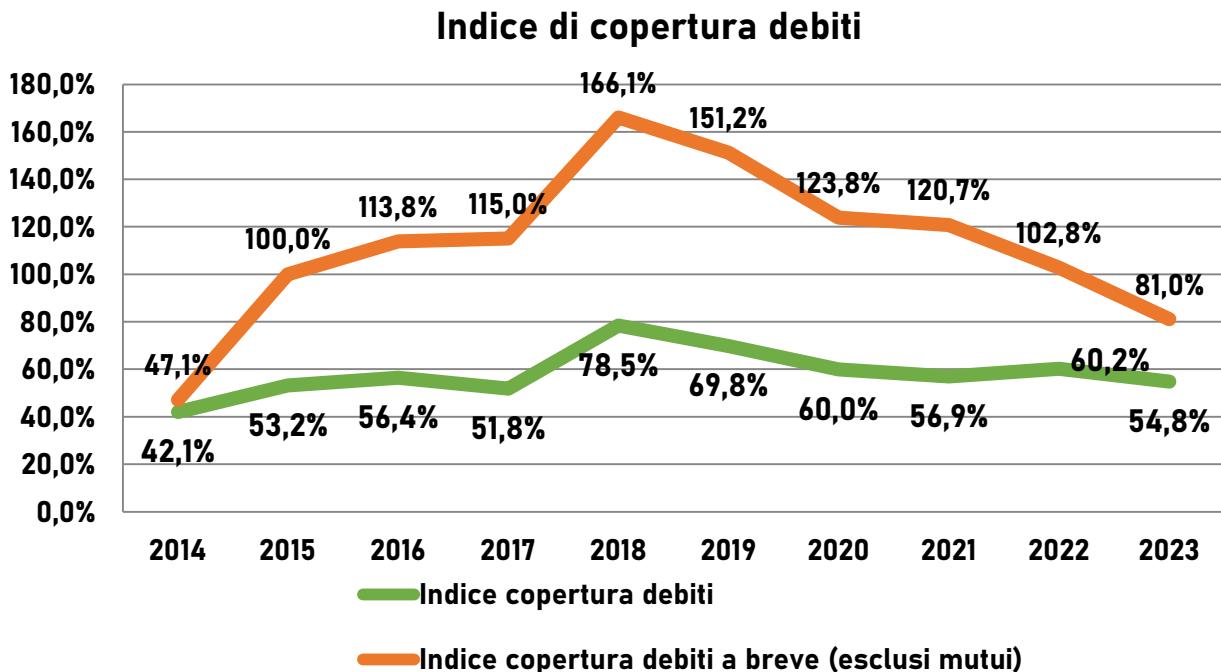
Il grafico è rappresentato con un indice espresso con cadenza trimestrale come pubblicato nella relativa sezione di Amministrazione Trasparente > Pagamenti dell'amministrazione > Dati sui pagamenti del nostro sito aziendale.

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

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



Come illustrato dal 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 prevalentemente da due rapporti di mutui il cui valore residuo al 31/12/2023 ammonta a euro 2.651.068.

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.

Si evidenzia chiaramente la forte contrazione di entrambi gli indicatori, il tasso di copertura dei debiti totali passa da un valore del 60,2% al 54,8% nel corso di un anno mentre il tasso di copertura dei debiti a breve termine prosegue nel trend negativo avviato dal 2019 in poi.

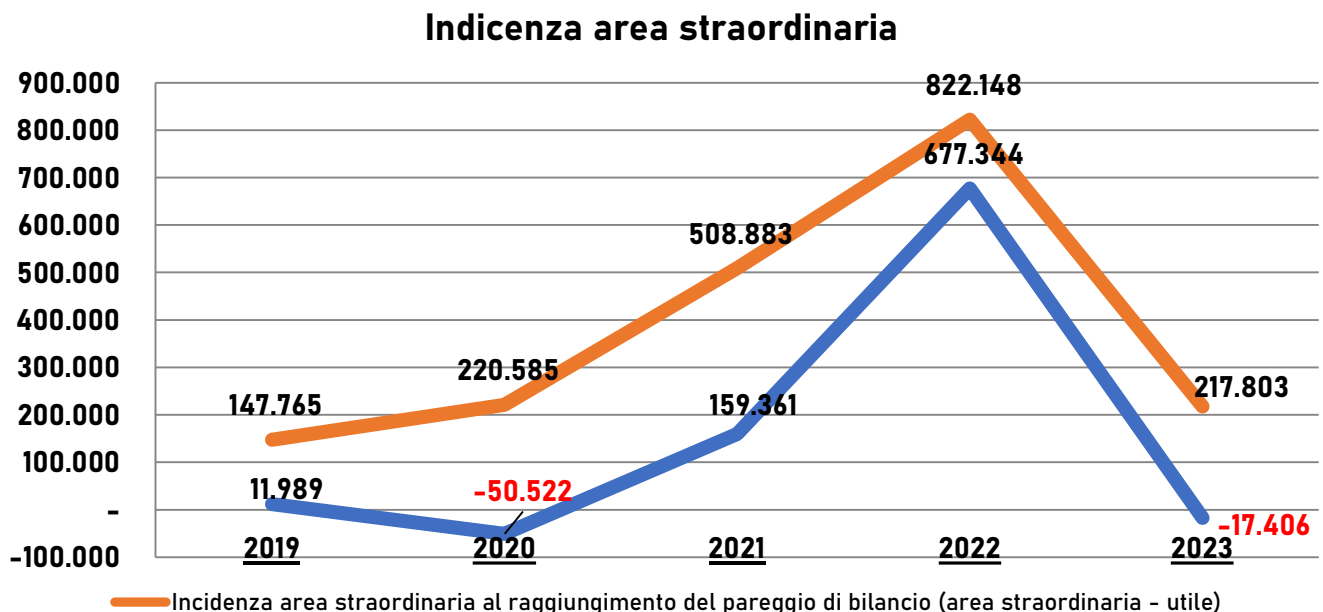
Le motivazioni sono principalmente tre:

- risultati di esercizio con margini operativi insufficienti a generare flussi di cassa positivi derivanti dalla gestione caratteristica;
- ingenti piani di investimenti che hanno fortemente ridotto le disponibilità liquide;
- disinvestimenti effettuati, nei primi anni rappresentati del grafico, che impattano positivamente sull'attivo circolante

In estrema sintesi, trattandosi del quinto anno consecutivo in cui si assiste alla riduzione dell'indice di copertura dei debiti, è evidente e normale che la gestione corrente non sia, chiaramente, 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

18



Uno degli indici più importanti e costantemente monitorato è rappresentato dall'incidenza della gestione non caratteristica. Come illustrato dal precedente 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.

Conclusioni

Il 2023 è stato l'ultimo anno completo della seconda consiliatura dell'ASP Firenze Montedomini. Nel mese di giugno 2024 si terranno infatti le elezioni amministrative che coinvolgeranno anche il Comune Firenze, che è l'ente di controllo che nominerà i nuovi membri del prossimo Consiglio di Amministrazione: per questo motivo è stato certamente un anno molto intenso e finalizzato a portare a termine alcuni importanti progetti avviati.

Il 2024 si dividerà di fatto in due semestri, il primo che ci condurrà alla fine della consiliatura con alcuni eventi che serviranno a raccontare questi ultimi cinque anni: maggio 2024 sarà il mese di presentazione del Bilancio Sociale 2020-2024 di Montedomini, documento che abbiamo iniziato a preparare alla fine del 2023 e che oggi è in corso di elaborazione. Il secondo semestre condurrà all'inizio della nuova consiliatura con l'avvio di un nuovo mandato.

L'importante azione rivolta al rinnovamento e alla riqualificazione del personale dell'ASP, peraltro ancora in carenza complessiva di organico, descritto in questa relazione, è stato uno dei migliori modi per dare solidità e garantire un futuro di efficienza e di qualità all'Azienda. Certamente anche la selezione, avvenuta nei primi mesi del 2024, che ha portato all'individuazione di tre nuove figure di Elevata Qualificazione, ha completato il quadro di crescita professionale fortemente voluto in questi anni dalla Direzione.

I progetti in continuità con gli anni precedenti hanno raggiunto livelli di avanzamento o completamento che aspettavamo. Si pensi al tema dell'adeguamento della normativa antincendio con riferimento alla struttura del Fuligno, decisamente "rimesso a nuovo" e oggi tornato ai livelli di occupazione delle sale precedenti al Covid. Fondamentale poi il passaggio realizzato con Comune e SdS di Firenze circa il finanziamento e la conseguente nuova progettazione del secondo lotto del Villaggio Montedomini, che altrimenti sarebbe rimasto un progetto "a metà".

Di grande suggestione poi, vedere la facciata della Loggia del Bigallo in Piazza Duomo tornare al suo splendore, con la conclusione dei lavori al 31 dicembre 2023. È stato davvero complesso arrivare in fondo a questo cantiere che ha dovuto attraversare gli anni del Covid, dell'aumento dei costi energetici e di tutte le materie prime, ma la fatica e l'impegno è stata pienamente ripagata dal risultato finale. Nel corso di questi primi mesi del 2024 si stanno completando anche i lavori interni che porteranno nell'anno a riaprire il bellissimo Museo del Bigallo, completamente rinnovato.

Molto importanti le scelte operate del CdA, in accordo con il Comune di Firenze, circa due grandi strutture che Montedomini ha utilizzato per progetti sociali in passato e oggi non più attivi.

La struttura Principe Abamelek di proprietà del Comune e in comodato dall'ASP fino al termine del 2024 come RSA, nel 2023 è stata in gran parte riconsegnata, avendo il Comune di Firenze trovato i fondi per gli ingenti lavori di ristrutturazione necessari ad una futura destinazione come presidio sanitario.

La struttura Sant'Agnese, destinata fino al 2012 all'accoglienza di donne sole, è stata oggetto di interesse da parte del Comune per l'acquisizione e futura realizzazione di un social housing per famiglie.

Il 2023 è anche e soprattutto l'anno dell'inversione di tendenza di gran parte degli indicatori principali del nostro bilancio: dopo il 2022 e gli effetti nefasti più volti ricordati del Covid e dell'aumento dei costi energetici, con la chiusura in perdita del bilancio di esercizio avvenuto proprio nell'aprile 2023, lo stesso anno ha visto finalmente tornare ai livelli degli anni precedenti

alla pandemia, il tasso di occupazione delle nostre strutture, come quello delle sale del Fuligno e dei canoni di locazione.

Insomma tutti i nostri principali flussi di entrata hanno raggiunto livelli non solo alti ma in alcuni casi i più alti di sempre. In parallelo è davvero impressionante il dato sugli investimenti complessivi che comporterà il completamento anche dell'importante piano di alienazione degli immobili elaborato nel 2022 e che nel 2023 ha trovato il suo punto di partenza.

Sicuramente significativo è stato aver raggiunto l'accordo, tra tutti i gestori pubblici e privati, con la Regione Toscana, sull'aumento della quota sanitaria a circa cinque euro in tre anni.

Sarà ancora tutto da discutere e vedere come si comporteranno i Comuni e le Zone Distretto rispetto al tema della revisione in aumento della quota sociale, che certamente occuperà tutto il 2024, anche alla luce dell'applicazione del rinnovo contrattuale delle Cooperative. La strada però è tracciata e finalmente il mondo delle RSA ha raggiunto quel livello di attenzione e di rilievo che purtroppo in passato non aveva ottenuto.

Questo 2023 ha permesso al Consiglio di Amministrazione, guidato per la seconda volta da Luigi Paccosi, di consegnare alla città e al prossimo organo di governo una Montedomini nuova, rafforzata, orientata al futuro, della quale tutto il Consiglio può andare decisamente fiero: la visione di questo Consiglio è stata tutta incentrata, nei suoi complessivi dieci anni, in questa direzione.

È un bel modo di lasciare, dopo anni (lo dobbiamo ripetere vista anche la tendenza alla rimozione di quel periodo) nei quali il Covid e gli aumenti dei costi energetici hanno messo a dura prova tutte le ASP, tutte le Amministrazioni pubbliche e sicuramente anche la nostra.

Il primo semestre 2024 che stiamo vivendo sarà anche l'occasione per raccontarlo, per dividerlo e per permettere a chi verrà dopo di noi di conoscere quanto è stato fatto in questi anni.