



**UNIVERSITÀ
DI PARMA**

DIPARTIMENTO DI SCIENZE ECONOMICHE ED AZIENDALI
**Master di II livello in
MANAGEMENT DEI SERVIZI SANITARI E SOCIO-SANITARI**

PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO (PPP) PER LA
RIQUALIFICAZIONE DEL PADIGLIONE «EX BANCA»
DELL'AOU DI PARMA
ANALISI DI UN CASO STUDIO

Relatore

Chiar.mo Prof. Simone Fanelli

Correlatore

Chiar.mo Prof. Lorenzo Pratici

Candidato

Dott.ssa Maria Iaria

Anno accademico 2022-2023

DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO, DELLE FINALITÀ E DEL TARGET

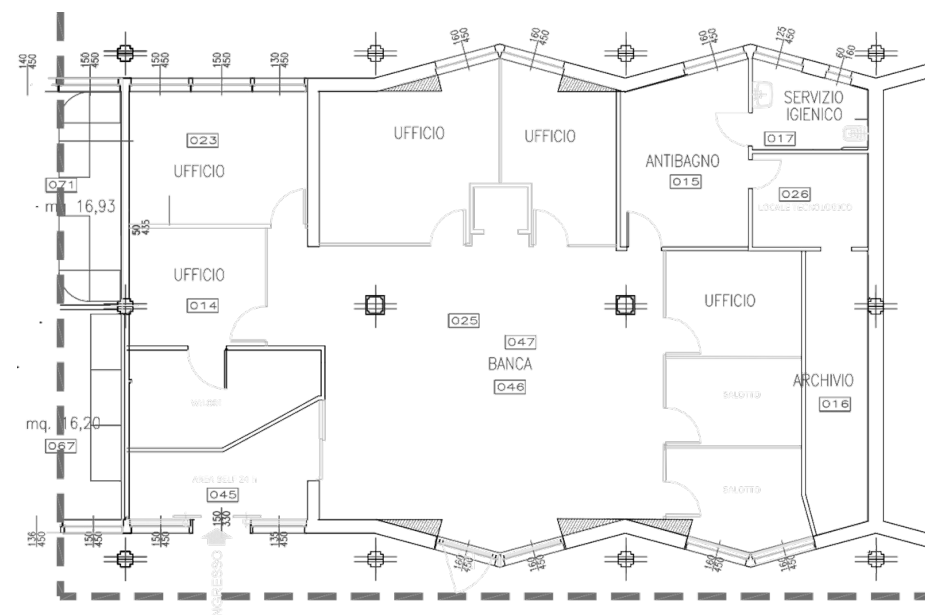
- **Caso studio**

- ipotesi riqualificazione di un'area dell'Ospedale di Parma in
Partenariato Pubblico Privato (PPP)

- **Contesto**

- realizzazione **polo sanitario: centro prelievi/prenotazione/
accettazione-parcheggio -bar**

- **ex banca, in fronte Via Abbeveratoia (220 mq)**

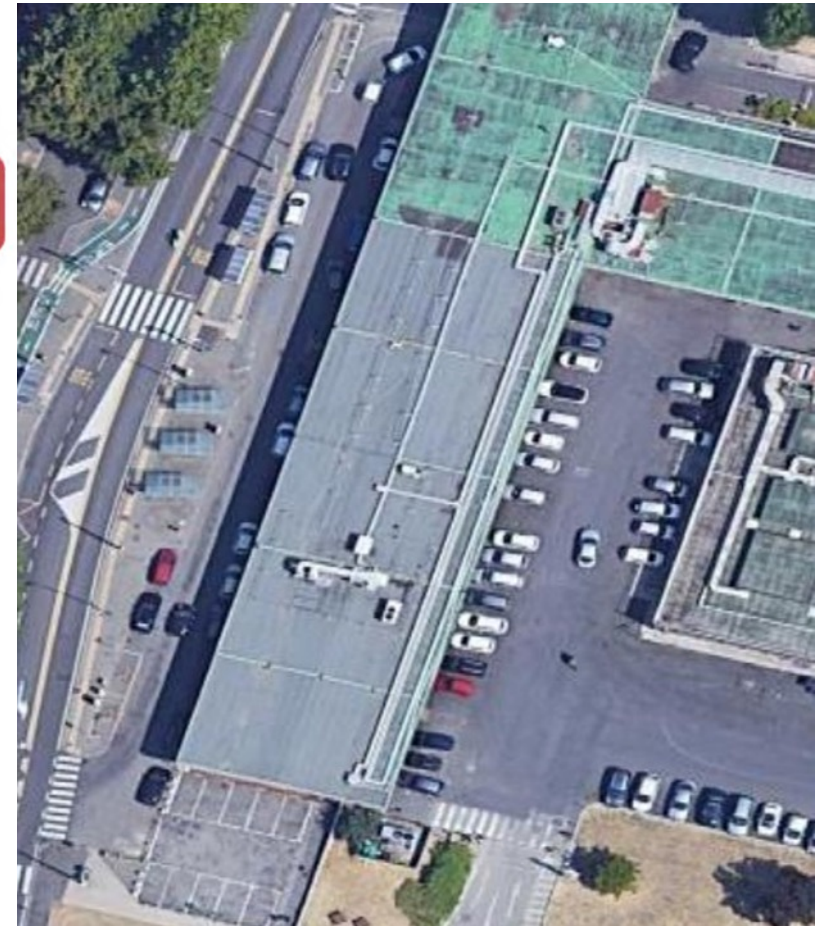


PPP: capacità di **generare reddito** con ricavi da utenza = **recupero dei costi di investimento**

Settore pubblico = identifica **condizioni** per **realizzazione** del progetto.

PPP = progetto-costruzione-finanziamento-manutenzione-gestione” (***Design-Build-Finance-Maintain-Operate, DBFMO***).

Partner privato = affidamento **progettazione, costruzione, gestione**



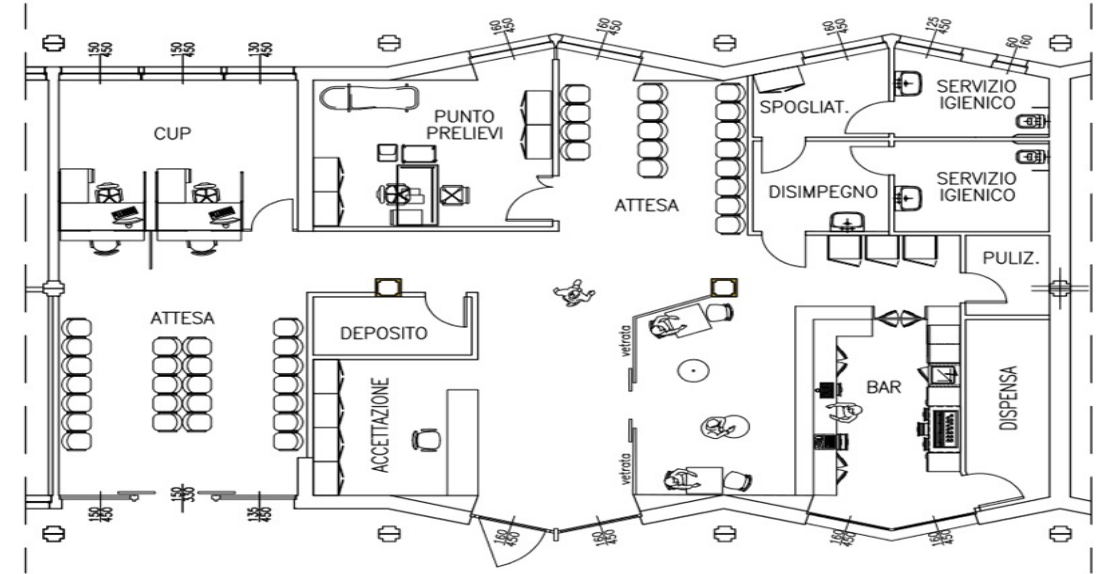
CENTRO PRELIEVI

Ipotesi: incremento ricavi da recupero di mobilità passiva

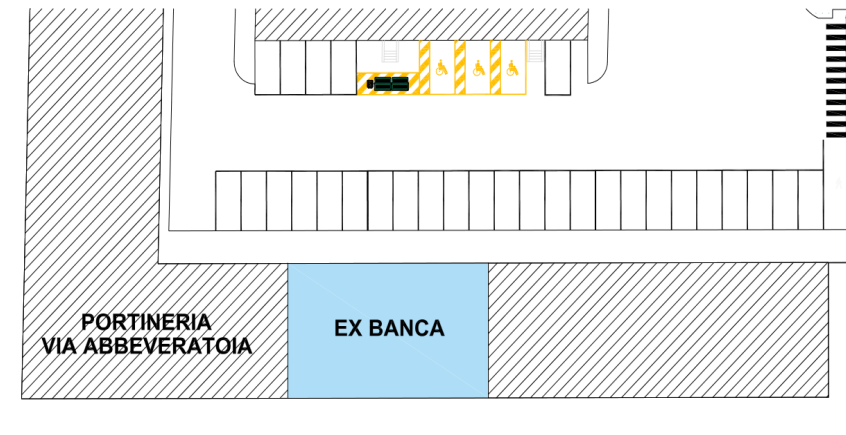
Gestione: orizzonte temporale concessione di 15 anni

**Aumento
ricavi da
attività
prelievi:**

- capacità di attrarre utenti – minor pressione su strutture territoriali;
- qualificazione dell'offerta e appropriatezza degli accessi;
- gestione bar e del parcheggio
Stima flusso giornaliero di 350/400.



STATO DI PROGETTO
SUP. 220 mq



Cronoprogramma

BLT (build, lease, transfer)

modello di PPP applicabile in Italia: il concessionario /locatore concede al locatario l'azienda ospedaliera o parte di essa

La fattibilità tecnica: sostenibilità amministrativo- procedurale :

1. programma triennale delle esigenze pubbliche adottato
2. valutazione preliminare di convenienza e fattibilità'
3. proposta del **privato**:
 - progetto di fattibilità - PdF
 - bozza di convenzione
 - PEF asseverato
4. valutazione della fattibilità - 90 gg
5. approvazione PdF e inserimento in programmazione
6. PF posto a base di gara
7. approvazione atti di gara e indizione
8. procedura di gara e aggiudicazione
9. stipula del contratto concessione
10. costituzione della società di scopo (eventuale)
11. consegna/ ultimazione dei lavori
12. collaudo/ certificato di regolare esecuzione

DIAGRAMMA DI GANT		2025	2026	2027	2028
Programmazione (in programma triennale delle esigenze pubbliche)		X			
Valutazione preliminare di convenienza e fattibilità		X			
Proposte dei privati			X		
Approvazione progetto e inserimento in Programma opere pubbliche			X		
Pubblicazione bando di gara				X	
Aggiudicazione				X	
Inizio intervento					X
Inizio gestione servizi					X

L'analisi dei costi :

COSTI DI INPUT: € 697.868,06 - COSTI DI OUTPUT: € 375.618,49

TOT: € 1.073.486,56

GESTIONE BAR

Superficie 50 mq
Valore totale di ricavi
circa 300.000,00
euro/anno

da afflusso utenti al
centro prelievi e di
quelli che transitano
all'interno dell'area
ospedaliera.

parametrato su
afflusso al bar NOB
(nuovo ospedale dei
bambini)

Utenti/cittadini pagano tariffa:

- genera flussi di cassa
- assicura autonomia finanziaria
- compensare costo riqualificazione

Durata concessione: 15 anni

Ricavi: corrispettivo per proponente

- gestione bar = € 300.000,00 annui

Controprestazione per il concessionario = diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i lavori realizzati

GESTIONE PARCHEGGIO

Superficie 500 mq - 10
mq per posto auto

Capienza 30 posti auto
(personale dipendente
e utenti)

Personale ospedaliero:

- ipotesi tariffa mensile di 18 euro
- utilizzo parcheggio al 15%.
- € 972,00 annui
- € 14.580,00 x 15 anni

Utenti esterni:

- ipotesi tariffa oraria di 1 € euro
- utilizzo del parcheggio all' 85%.

Ricavi:

- € 111.690,00 annui
- € 1.675.350,00 x 15 anni

Totale per 15 anni: 1.689.930,00

Sostenibilità finanziaria

Capacità del progetto di generare dei flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti, al cui interno va considerato il fattore temporale vari indicatori:

VAN (Valore Aggiunto Netto) – valuta redditività progetto- flussi di cassa futuri

WAAC (Costo Medio Ponderato del Capitale) - rendimento minimo desiderato

TIR (Tasso Interno di Rendimento)

Rapporto Det-to-Equity (D/E)

Determinazione del tasso di attualizzazione per il calcolo del VAN

Esempio di calcolo del tasso di attualizzazione dei flussi finanziari per calcolare il VAN in un concreto PPP in ambito ospedaliero nel 2023. Il tasso di attualizzazione utilizzato è stato determinato con riferimento al **WACC (Weighted Average Cost Capital)**, che rappresenta il **costo medio del capitale gravante sul progetto**. Le principali determinanti utilizzate per il calcolo del WACC sono le seguenti:

Kd - COSTO DEL DEBITO

Kd (costo debito lordo): posto pari a **6,0 %**, in linea con le ipotesi di massima risultanti su “Cost of Capital by Industry Sector, Europe, Jan 2021, Hospital services, cost of debt” e contestualizzate alle attuali situazioni di omeostasi dinamica dei mercati.

Tax (carico fiscale): **24,0 %**, in linea con l’aliquota attualmente in vigore;
Il costo del debito al netto del tax shield risulta pari a 6,14%.

Ke - COSTO DELL’EQUITY

Risk free rate: 4,35 % tasso intermedio dell’emissione di BTP 2 maggio ’23.

Market Risk Premium: 5,69 %, in linea con ultimi dati disponibili, fonte Adj. Default Spread + Country Risk premium Italy (1 luglio ’23).

Equity beta: 0,85 in linea con ultimi dati disponibili, fonte Beta, Europe, Jan 2022, Hospitals, average unlevered beta.

DETTAGLI RIFERITI AL CALCOLO DEL WACC			
Risk free rate (1)	4,35%	Kd pretax (4)	7,00%
Market risk premium (2)	5,69%	Tax rate for net cost of debt (5)	24,00%
Beta (3)	0,85	Tax shield	0,86%
Ke (cost of equity)	9,19%	Kd (cost of debt) after tax	6,14%
E/(D+E)	35%	D/(D+E)	65%
WACC netto tax	7,20%	WACC lordo tax	11,08%

Verifiche contrattuali

Le recenti dinamiche inflattive hanno indotto a ipotizzare il possibile impatto dell'inflazione sui parametri di valutazione considerati per il calcolo del WACC.

Ci si è quindi riferiti ad un recente Studio di KPMG che ha evidenziato come l'impatto dell'inflazione sul WACC sia minimo in ambito ospedaliero.

In presenza di fattori macroeconomici (costo denaro di lungo termine) stabili il valore di un'azienda aumenta in presenza di inflazione stabile. Negli ospedali l'inflazione impatta relativamente

Inflation in valuation models

Valuation models follow a number of necessary equivalence principles, whereof one of the best known and most important one is the risk equivalence principle. With increasing inflation, an equivalence principle that has been less present in recent years comes to the fore – purchasing power equivalence.

To adequately take this into account, it is common practice to discount nominal cash flows (CF) with so-called nominal returns (left side of the chart). Here, the cash flows to be valued grow at a company-specific inflation rate, which is essentially determined by the company's operating business model, its cost structure, and its industry. The return required by investors, expressed in the required company-specific cost of capital, on the other hand, accounts for a compensation of the general (consumption-oriented) inflation affecting investors on average through a premium on the real risk-free rate.

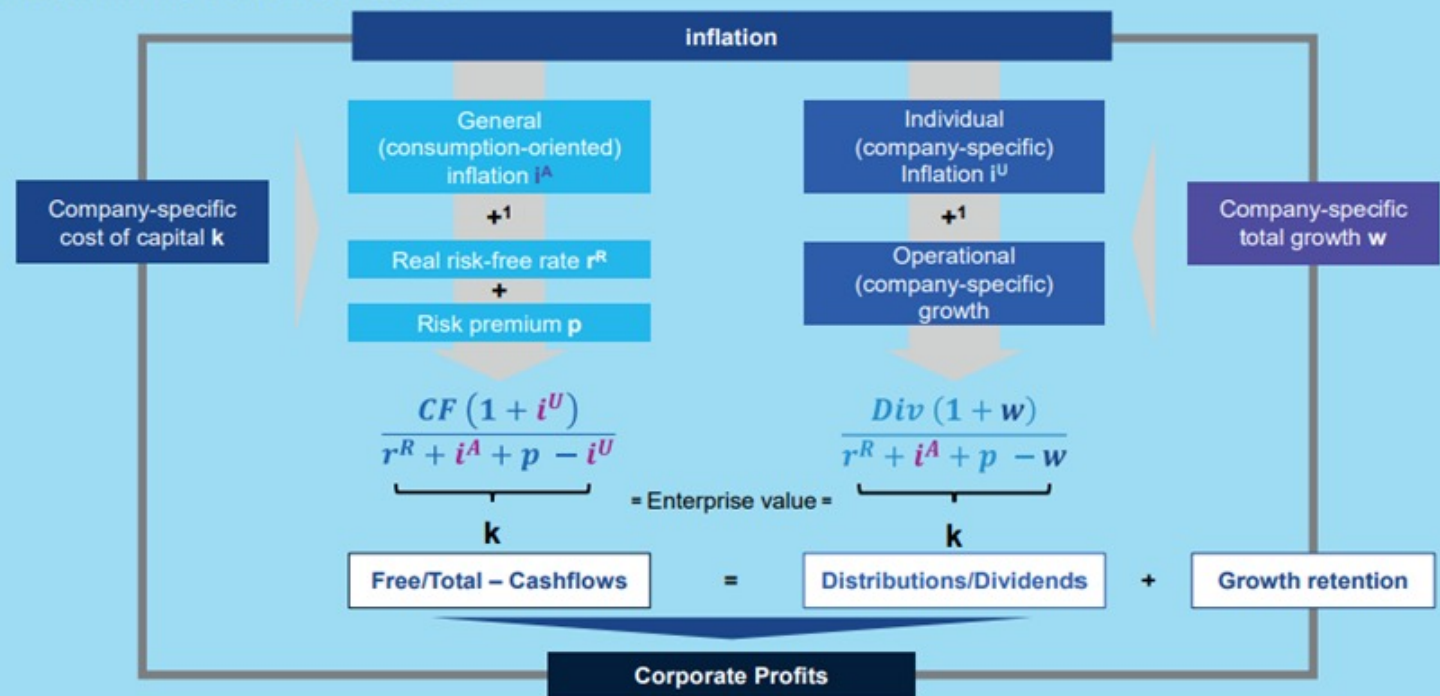


Relevant cost of capital parameters at a glance

In times of uncertainty, it is more important than ever for companies to keep an eye on cost of capital parameters in order to be prepared for changing market conditions and to protect your company against losses. How can companies keep track of the most important capital market data? The KPMG Valuation Data Source collates relevant cost of capital parameters and guides the user through the derivation of the individual WACC or the cost of equity relevant for the financial sector: the user simply specifies the preferred reporting date, the desired country, the currency and the peer group and selects the desired settings for the calculations. The KPMG Valuation Data Source provides access to cost of capital parameters from more than 150 countries and peer group-specific data from over 13,500 companies worldwide. Historical cut-off dates are available from 2012 until today.

For further information see www.kpmg.de/valuation-data-source.

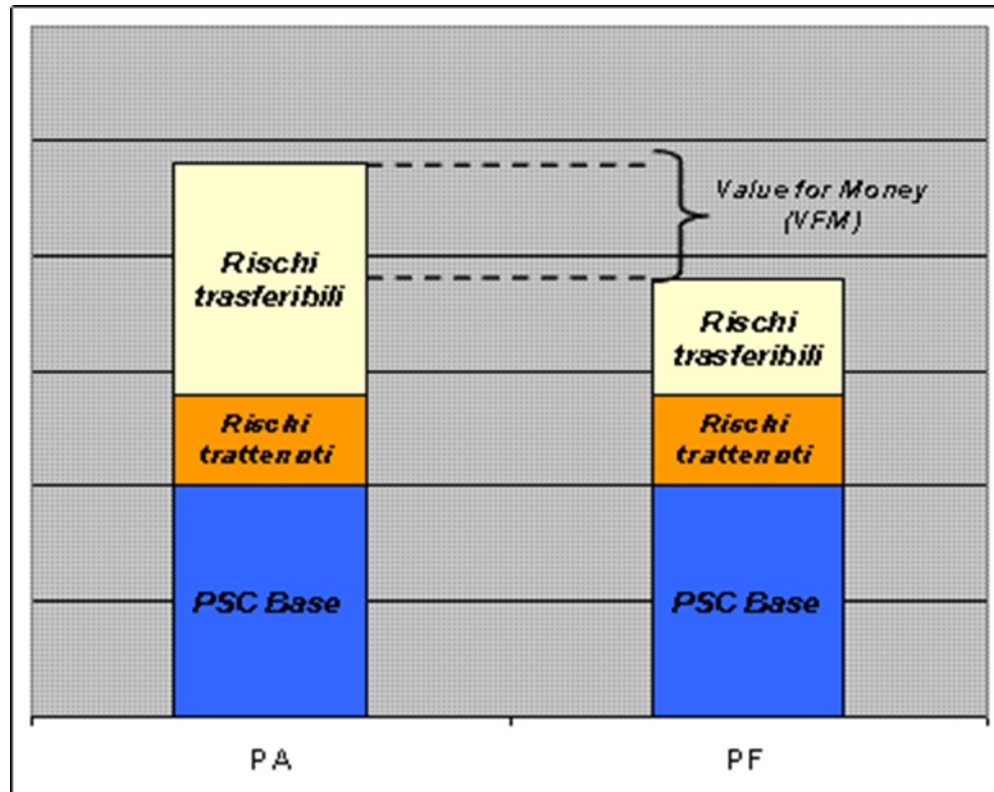
Figure 07:
Inflation in the valuation model



¹ Simplification: $r^N \approx r^R + i^U$, Precise calculation: $r^N = (1 + r^R)(1 + i^U) - 1$

ANALISI ECONOMICO SOCIALE

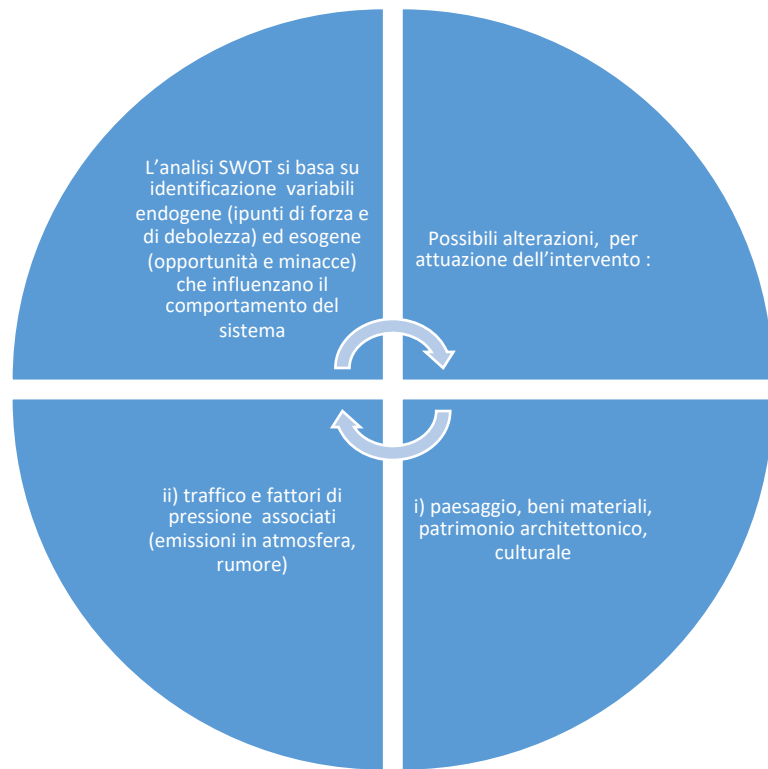
- valutare la convenienza del progetto
- inserire nel calcolo economico anche gli effetti indiretti dell'iniziativa per la collettività



PSC base: costo del capitale e costi operativi, diretti e indiretti, associati a costruzione, manutenzione/gestione.

L'aggiustamento in base alla neutralità competitiva consiste nell'eliminare qualunque vantaggio competitivo che spetterebbe alla PA in virtù del suo ruolo (es. impatto fiscale).

SWOT ANALYSIS E AMBIENTE INTERESSATO



Punti di forza (<i>strengths</i>)	Punti di debolezza (<i>weaknesses</i>)
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> posizione geografica <input type="checkbox"/> collegamenti con altri reparti per visite complesse; <input type="checkbox"/> decongestione dei centri prelievi territoriali Ausl <input type="checkbox"/> concentrazione delle visite e degli esami in una sola struttura ospedaliera 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Potenziale affollamento per comodità di accesso e gestione cumulativa
Opportunità (<i>opportunities</i>)	Minacce (<i>threats</i>)
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ospedale facilmente raggiungibile con conseguente riduzione dei tempi di trasporto; <input type="checkbox"/> Riduzione delle necessità di accompagnamento da famigliari <input type="checkbox"/> Facilità di accesso con possibilità di prenotare altri esami, fare altre visite nello stesso complesso con accesso a navette di trasporto tra i vari padiglioni 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> deterioramento di alcune zone per eccessivo utilizzo;