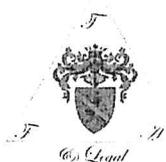


TFA & LEGAL

STUDIO ASSOCIATO LEGALE - COMMERCIALE - TRIBUTARIO

dott. Giovanni Battista Raggi¹
dott. Walter Chiapussi¹
avv. Sara Minuto Raggi²



Of Counsel:
dott. Stefano Benedetti¹

¹ dottore commercialista - revisore legale
² patrocinante in Cassazione

A.S.P. EMANUELE BRIGNOLE

Prot. N. 915 del 24/10/22

PER COMPETENZA A: COMMISSARIO

PER CONOSCENZA A: _____

VALUTAZIONE BASE D'ASTA PER RSA CASTELLETTO

Mi è stato richiesto di individuare la ragionevole base d'asta per la gestione complessiva della RSA di Castelletto con specificazione di subentro del gestore nelle autorizzazioni e convenzioni della struttura medesima (affitto di azienda) per un periodo di anni 9

I sistemi normalmente utilizzati sul mercato sono tre:

1. Indice di redditività dell'immobile e delle strutture oggetto dell'asta
2. Valore a giorno a posto letto
3. Offerta attuale per il servizio di gestione

Nel presente lavoro si simuleranno i tre sistemi, per trarne poi la più ragionevole base d'asta da proporre.

Preliminarmente si ricorda che la RSA in questione è stata assegnata nei passati 9 anni in gestione esterna e che originariamente era stata trasferita con le seguenti dotazioni patrimoniali di cui si riportano i dati:

Descrizione	Data doc.	%	Importo ammortizz.	Plusv./ Minusv.	Totale immobilizz.	Quota 2012	Totale f.di amm.to	Res. da amm.
da inventario Rsa Castelletto		3,00	8.068.001,00	-28.290,62	8.039.710,38	-241.191,31	-1.931.227,93	6.108.482,45
Muro Rsa castelletto da salita san Nicol	19/11/2007	3,00	25.842,62	-	25.842,62	-775,28	-4.264,03	21.578,59
gestione aggiustamento muretto Rsa Castelletto	10/12/2007	3,00	2.448,00	-	2.448,00	-73,44	-403,92	2.044,08
Muro Rsa castelletto da salita san Nicol	27/01/2008	3,00	9.960,00	-	9.960,00	-298,80	-1.643,40	8.316,60
N° 5 PORTE RSA CASTELLETTO	29/05/2008	3,00	8.236,80	-	8.236,80	-247,10	-1.111,97	7.124,83
RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTO CUCINA	21/12/2009	3,00	101.400,00	-	101.400,00	-3.042,00	-10.647,00	90.753,00
Immobili strumentali			8.215.888,42	-28.290,62	8.187.597,80	-245.627,93	-1.949.298,25	6.238.299,55
inventario - N° 121 ventilatori a pale		8,00	32.060,16	-	32.060,16	-2.564,81	-20.518,50	11.541,66
Installazione del 24/05/2006 impianto addolcimento cucina	24/01/2007	8,00	6.240,00	-	6.240,00	-499,20	-3.244,80	2.995,20
REALIZZAZIONE RETE TELEMATICA	24/05/2010	8,00	2.100,00	-	2.100,00	-168,00	-420,00	1.680,00
N.10 digitali terr.-RSA Castelletto	10/11/2011	100,00	188,70	-	188,70	-	-188,70	-
Impianti generici			40.588,86	-	40.588,86	-3.232,01	-24.372,00	16.216,86
predisposizione impianti per sistema homefree	24/07/2006	8,00	2.524,80	-	2.524,80	-201,98	-1.312,90	1.211,90
sistema homefree	30/07/2006	8,00	32.520,00	-	32.520,00	-2.601,60	-16.910,40	15.609,60
Attrezzature specifiche			35.044,80	-	35.044,80	-2.803,58	-18.223,30	16.821,50
inventario - N° 45 CONTENITORI ISOTERMICI	20/08/2004	12,00	10.659,60	-	10.659,60	-511,66	-5.628,27	5.031,33
VENDITA N° 15 CONTENITORI ISOTERMICI	25/10/2007	12,00	-6.395,76	-	-6.395,76	-	1.534,98	-4.860,78
inventario - N° 5 CLIMATIZZATORI PORTATILI	31/08/2004	12,00	3.271,20	-	3.271,20	-392,54	-3.140,35	130,85
inventario - N° 1 LAVASTOVIGLIE PROFESSIONALE	11/11/2004	12,00	1.646,88	-	1.646,88	-197,63	-1.581,00	65,88

TFA & LEGAL

STUDIO ASSOCIATO LEGALE - COMMERCIALE - TRIBUTARIO

dott. Giovanni Battista Raggi¹
dott. Walter Chiapussi¹
avv. Sara Minuto Raggi²



Of Counsel:
dott. Stefano Benedetti¹

¹ dottore commercialista - revisore legale
² patrocinante in Cassazione

N° 1 impastatrice planetaria trifase Mx19.Mix103.B	31/05/2005	12,00	1.741,74	-	1.741,74	-209,01	-1.567,57	174,17
N° 1 affettatrice elettrica 230 V. mod. Leonardo VCS/350	17/10/2005	12,00	2.088,00	-	2.088,00	-250,56	-1.628,64	459,36
Omogeneizzatore da banco 230V mod. Robot Coupe 6w	28/10/2005	12,00	1.848,00	-	1.848,00	-221,76	-1.663,20	184,80
N° 1 generatore di vapore con aspirazione con caldaia inox	27/02/2006	12,00	627,19	-	627,19	-75,26	-489,21	137,98
N° 1 carrello termico 2 gn 1/1	27/02/2006	12,00	865,20	-	865,20	-103,82	-674,86	190,34
N° 1 disco mm 8x8 per grattugia	19/11/2007	100,00	162,00	-	162,00	-	-162,00	-
RADIO REGISTRATORE MP3	29/12/2007	100,00	44,90	-	44,90	-	-44,90	-
VIDEOREGISTRATORE HI-FI	29/12/2007	100,00	99,90	-	99,90	-	-99,90	-
N° 1 lavabiancheria "lavasciuga" da 5 Kg mod. B05267/E	31/03/2007	12,00	643,20	-	643,20	-77,18	-424,51	218,69
N° 4 telefoni Siemens Cordless	06/02/2008	100,00	91,60	-	91,60	-	-91,60	-
N° 2 BARRE ANTIPANICO	14/03/2008	100,00	302,35	-	302,35	-	-302,35	-
N° 1 GAZEBO IN ACCIAIO	09/06/2008	100,00	178,80	-	178,80	-	-178,80	-
N° 2 ANTIPANICO E N° 4 PLACCHE	17/03/2008	100,00	269,81	-	269,81	-	-269,81	-
N° 2 ESTINTORI A POLVERE	31/07/2008	100,00	103,20	-	103,20	-	-103,20	-
N° 7 MANIGLIE ANTIPANICO TOUCH BAR CON 5 COPPIE PLACCHE	30/11/2008	100,00	1.187,12	-	1.187,12	-	-1.187,12	-
N° 1 MANIGLIA ANTIPANICO TOUCH BAR CON PLACCA	30/11/2008	100,00	186,72	-	186,72	-	-186,72	-
MINI HI-FI PHILIPS MCM166	12/11/2008	100,00	85,00	-	85,00	-	-85,00	-
FORNO COMBIGASECO MIX	23/12/2008	12,00	11.738,40	-	11.738,40	-1.408,61	-6.338,74	5.399,66
N° 3 MANIGLIE ANTIPANICO TOUCH BAR COD. C159710100	16/01/2009	100,00	476,50	-	476,50	-	-476,50	-
N° 10 MANIGLIE ANTIPANICO TOUCH BAR COD. C159710110	16/01/2009	100,00	1.403,40	-	1.403,40	-	-1.403,40	-
N° 2 CARRELLI DI SERVIZIO IN ACCIAIO	25/06/2009	100,00	516,10	-	516,10	-	-516,10	-
N° 3 ANTIPANICO COMPLETE	31/12/2009	100,00	549,22	-	549,22	-	-549,22	-
N° 1 LAVASTOVIGLIE	27/04/2009	12,00	1.644,00	-	1.644,00	-197,28	-690,48	953,52
CARRELLO COMPLETO TERAPIA	19/08/2009	12,00	1.198,80	-	1.198,80	-143,86	-503,50	695,30
CARRELLO COMPLETO TERAPIA	19/08/2009	12,00	1.198,80	-	1.198,80	-143,86	-503,50	695,30
MIXER AD IMMERSIONE CM350/VF	31/01/2010	100,00	250,42	-	250,42	-	-250,42	-
N° 1 CARRELLO ACCIAIO INOX	29/03/2010	100,00	469,38	-	469,38	-	-469,38	-
N° 1 FRULLATORE A IMMERSIONE	28/02/2010	100,00	382,72	-	382,72	-	-382,72	-
CARRELLO INOX PORTA SACCO	26/04/2010	100,00	345,60	-	345,60	-	-345,60	-
MONOBLOCCO CUCINACOMPLETO DI ELETTRODOMESTICI	31/05/2010	12,00	1.297,60	-	1.297,60	-155,71	-389,28	908,32
Lavastoviglie da incasso - RSA Castelletto	13/04/2011	12,00	1.944,00	-	1.944,00	-233,28	-349,92	1.594,08
N° 24 manichette+lance antincendio	08/10/2012	100,00	2.482,91	-	2.482,91	-2.482,91	-2.482,91	-

TFA & LEGAL

STUDIO ASSOCIATO LEGALE - COMMERCIALE - TRIBUTARIO

dott. Giovanni Battista Raggi¹
dott. Walter Chiapussi¹
avv. Sara Minuto Raggi²



Of Counsel:
dott. Stefano Benedetti¹

¹ dottore commercialista - revisore legale
² patrocinante in Cassazione

Castelletto								
N° 1 lavasciuga Hoover - RSA Castelletto	13/12/2012	12,00	592,90	-	592,90	-35,57	-35,57	557,33
N° 1 bilancia pesapersona professionale ad orologio 150/1kg bianca	09/01/2012	100,00	410,19	-	410,19	-410,19	-410,19	-
Attrezzature generiche			46.607,59	-	46.607,59	-7.250,70	-34.071,45	12.536,14
N° 1 autoclave Vacuum	2001	12,50	1.631,49	-	1.631,49	-203,94	-1.631,49	-
N° 6 carrozzine	2002	12,50	2.446,28	-	2.446,28	-305,78	-2.446,28	-
da inventario	2003	12,50	313.500,00	-	313.500,00	-39.187,50	-313.500,00	-
Elettrocardiografo P80	12/05/2004	12,50	956,25	-	956,25	-119,53	-956,25	-
N° 1 sollevapersona elettrico	16/12/2005	12,50	2.104,96	-	2.104,96	-263,12	-1.973,40	131,56
N° 1 apparecchio Vortex S AS/200-30	30/12/2005	12,50	703,20	-	703,20	-87,90	-659,25	43,95
N° 1 sollevapersona elettrico	20/09/2006	12,50	1.522,04	-	1.522,04	-190,26	-1.236,66	285,38
N° 1 elettrostimolatore 0127	25/09/2006	12,50	608,40	-	608,40	-76,05	-494,33	114,08
N° 1 polsoximetro Comdek	30/07/2007	12,50	750,00	-	750,00	-93,75	-515,63	234,38
N° 6 carrozzine pieghevoli	19/09/2007	12,50	519,95	-	519,95	-64,99	-357,47	162,48
N° 6 carrozzine pieghevoli	25/09/2007	12,50	1.039,90	-	1.039,90	-129,99	-714,93	324,97
N° 4 carrozzine pieghevoli	16/11/2007	12,50	519,95	-	519,95	-64,99	-357,47	162,48
N° 4 carrozzine pieghevoli	05/10/2007	100,00	483,42	-	483,42	-	-483,42	-
N° 1 CARROZZINA CONFIGURAZINE F ID	19/09/2007	100,00	359,99	-	359,99	-	-359,99	-
N° 1 CARROZZINA CONFIGURAZINE H ID	19/09/2007	100,00	360,00	-	360,00	-	-360,00	-
N° 2 CARROZZINE CONFIGURAZIONE E ID	25/09/2007	100,00	720,00	-	720,00	-	-720,00	-
N° 2 CARROZZINE CONFIGURAZIONE G E I ID	25/09/2007	100,00	905,12	-	905,12	-	-905,12	-
N° 5 carrozzine pieghevoli configurazione F	21/12/2007	100,00	1.800,00	-	1.800,00	-	-1.800,00	-
N° 2 carrozzine pieghevoli configurazine L	21/12/2007	100,00	967,82	-	967,82	-	-967,82	-
N° 3 carrozzine pieghevoli configurazione P	21/12/2007	100,00	718,95	-	718,95	-	-718,95	-
N° 3 carrozzine pieghevoli	08/02/2008	12,50	1.558,27	-	1.558,27	-194,78	-876,53	681,74
N° 3 coppie spalle per letti e coppie sponde saliscendi	19/02/2008	12,50	1.626,23	-	1.626,23	-203,28	-914,75	711,48
N° 2 SOLLEVATORI ELETTRICI	13/10/2008	12,50	1.092,00	-	1.092,00	-136,50	-614,25	477,75
N° 2 CARROZZINE RIGIDE BASCULANTI LSC45	31/12/2008	12,50	2.184,00	-	2.184,00	-273,00	-1.228,50	955,50
N° 2 CARROZZINE RIGIDE BASCULANTI LSCM40	31/12/2008	12,50	2.184,00	-	2.184,00	-273,00	-1.228,50	955,50
N° 1 DEAMBULATORI PIEGHE 4 RUOTE FRENO MANO	31/12/2008	12,50	249,60	-	249,60	-31,20	-140,40	109,20
N° 1 DEAMBULATORI PIEGHE ASCELL. ACCRO	31/12/2008	12,50	296,40	-	296,40	-37,05	-166,73	129,68
N° 1 DEAMBULATORE	15/05/2009	100,00	301,60	-	301,60	-	-301,60	-

TFA & LEGAL

STUDIO ASSOCIATO LEGALE - COMMERCIALE - TRIBUTARIO

dott. Giovanni Battista Raggi¹
dott. Walter Chiapussi¹
avv. Sara Minuto Raggi²



Of Counsel:
dott. Stefano Benedetti¹

¹ dottore commercialista - revisore legale
² patrocinante in Cassazione

PULSOXIMETRO PALMARE C/ALLARME	11/02/2009	12,50	528,00	-	528,00	-66,00	-231,00	297,00
N° 2 DEAMBULATORI PIEGHEVOLI	31/01/2009	12,50	260,00	-	260,00	-32,50	-113,75	146,25
N° 1 SOLLEVAPERSONE MINSTREL SWL 190 KG.	31/01/2009	12,50	2.184,00	-	2.184,00	-273,00	-955,50	1.228,50
N° 3 PULSOSSIMETRI	10/05/2010	100,00	324,00	-	324,00	-	-324,00	-
Barella doccia - RSA Castelletto	15/09/2011	12,50	1.996,80	-	1.996,80	-249,60	-374,40	1.622,40
N.3 letti elettrici - RSA Castelletto	06/08/2012	12,50	5.082,00	-	5.082,00	-317,63	-317,63	4.764,38
N.1 dinamometri Wunder portata 250 Kg. Mod. 42 Castelletto	24/09/2012	100,00	105,04	-	105,04	-105,04	-105,04	-
Attrezzature sanitarie			352.589,65	-	352.589,65	-42.980,38	-339.051,00	13.538,65
N° 1 TVC retroproiezione	2002	20,00	1.675,00	-	1.675,00	-	-1.675,00	-
N° 5 personal computers "PC UNA"	2003	20,00	5.124,00	-	5.124,00	-	-5.124,00	-
N° 4 stampanti Epson Stylus 1159	2003	20,00	1.075,20	-	1.075,20	-	-1.075,20	-
N° 1 fotocopiatrice Olivetti	2003	20,00	1.225,00	-	1.225,00	-	-1.225,00	-
N° 1 terminale gestione presenze	2003	20,00	1.218,00	-	1.218,00	-	-1.218,00	-
N° 1 copiatrice Kyocera KM-1620	30/09/2005	20,00	862,80	-	862,80	-	-862,80	-
Collegamento rete informatica	31/12/2005	20,00	270,00	-	270,00	-	-270,00	-
unità di rete per backup	31/01/2008	100,00	246,00	-	246,00	-	-246,00	-
gruppo do continuità 4 prese chuko	31/01/2008	100,00	74,40	-	74,40	-	-74,40	-
N° 1 STAMPANTE BROTHER HL5240 LSE	10/06/2010	100,00	167,76	-	167,76	-	-167,76	-
Macchine ufficio			11.938,16	-	11.938,16	-	-11.938,16	-
N° 1 gazebo in alluminio con copertura in tessuto verde	28/07/2006	10,00	3.240,00	-	3.240,00	-324,00	-2.106,00	1.134,00
N° 4 paraventi ante-tendine	29/11/2007	100,00	648,00	-	648,00	-	-648,00	-
N° 12 PARAVENTI A 3 ANTE CROMATI SU RUOTE	26/03/2010	100,00	2.067,84	-	2.067,84	-	-2.067,84	-
Arredamento			5.955,84	-	5.955,84	-324,00	-4.821,84	1.134,00
			8.708.613,32	-	8.680.322,70	-302.218,61	-2.381.776,00	6.298.546,70

1. Indice di redditività dell'immobile e delle strutture

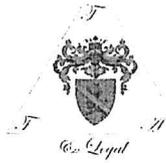
Il primo sistema indicato consiste nell'attribuire un indice di redditività immobiliare al compendio e provvedere (sulla base del valore di mercato) al calcolo del più ragionevole ritorno atteso.

La resa media di mercato per immobili RSA va dal 7% (prudenziale, vista l'attuale situazione di difficoltà del mercato) all'10%.

TFA & LEGAL

STUDIO ASSOCIATO LEGALE - COMMERCIALE - TRIBUTARIO

dott. Giovanni Battista Raggi¹
dott. Walter Chiapussi¹
avv. Sara Minuto Raggi²



Of Counsel:
dott. Stefano Benedetti¹

¹ dottore commercialista - revisore legale
² patrocinante in Cassazione

A tal proposito si sono prese a riferimento le relazioni del Fondo Mario Negri in materia.

Il valore dell'immobile (da valutazione fornita da ASP) è pari (arrotondando) a € 8.200.000
Relativamente alle attrezzature, il contratto pregresso prevedeva la sostituzione in caso di obsolescenza e dunque, non essendo in possesso di un inventario aggiornato, si prende a base prudenzialmente il valore originario al netto dell'ammortamento ed è pari (arrotondato) ad € 60.250

Conseguentemente il valore idoneo è rappresentato da:

- **minimo:** € 8.260.250 x 7% = 578.217, da arrotondarsi ad **€ 580.000**
- **massimo:** € 8.260.250 x 10% = 826.025, da arrotondarsi ad **€ 825.000**

Il tutto oltre le spese ordinarie di gestione dell'immobile.

2. Valutazione sulla base del valore a posto letto

Al fine di una parametrizzazione si ricordano innanzitutto i valori a cui ASL 2 ha messo in gara a dicembre 2020 (chiusura bando 23/06/21) il servizio di gestione complessivo della RSA di Finale Ligure denominata "Ruffini" avente le seguenti caratteristiche

TIPOLOGIA R.S.A. n. 44 posti letto, con la seguente suddivisione di massima:

- FASCIA (riabilitativa/post acuto): n. 20 posti letto;
- TIPOLOGIA R.S.A. MANTENIMENTO: n. 24 posti letto;
- TIPOLOGIA R.P.: n. 44 posti letto, di cui n. 6 di Residenza Protetta Comunale.

Base d'asta definita: € 13.424.000,00 I.V.A esclusa. Durata contrattuale massima di 96 mesi. Pagamento di canone locatizio da parte del gestore alla ASL.

La RSA di Castelletto presenta:

- 120 posti letto RSA
- 40 posti centro diurno su 2 nuclei

Il valore di un posto letto di RSA è variabile normalmente tra i € 13 e i € 20 al giorno, in funzione dello stato di conservazione della struttura e delle attrezzature, nonché dell'ubicazione e della tipologia di accreditamento, cosicché il valore della RSA sarebbe:

- **minimo:** 120 x 13 x 365 x 97% (occupazione media) = 552.318 da arrotondarsi ad **€ 550.000**
- **massimo:** 120 x 22 x 365 x 97% (occupazione media) = 934.692, da arrotondarsi ad **€ 935.000**

Il valore dei posti in Centro Diurno viaggia invece tra gli € 4 e gli € 8 a giorno a posto, cosicché il valore della RSA sarebbe:

- **minimo:** 40 x 4 x 365 x 60% (occupazione media) = 35.040 da arrotondarsi ad **€ 35.000**
- **massimo:** 40 x 8 x 365 x 60% (occupazione media) = 70.080, da arrotondarsi ad **€ 70.000**

Il valore complessivo di Castelletto sarebbe quindi oscillante tra:

- **minimo:** € 550.000 + € 35.000 = **€ 585.000**
- **massimo:** € 935.000 + € 70.000 = **€ 1.005.000**

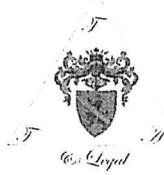
3. Offerta attuale di gestione

Si ricorda che l'assegnazione precedente è avvenuta al canone annuo di € 701.961 (settecentounomilanovecentosessantuno euro) per la durata di 9 anni, rivalutabili secondo ISTAT. Non si sono mai registrate nella gestione del passato contratto

TFA & LEGAL

STUDIO ASSOCIATO LEGALE - COMMERCIALE - TRIBUTARIO

dott. Giovanni Battista Raggi¹
dott. Walter Chiapussi¹
avv. Sara Minuto Raggi²



Of Counsel:
dott. Stefano Benedetti¹

¹ dottore commercialista - revisore legale
² patrocinante in Cassazione

contestazioni sull'entità del canone da parte del gestore.

Di seguito si riportano le rette (suddivise per le rispettive quote) attualmente in vigore per la Struttura di Castelletto fornite dall'attuale gestore:

LE RETTE GIORNALIERE DI SOGGIORNO IN RSA "Castelletto" - Genova

La retta giornaliera per gli Ospiti presenti nei n° 120 posti letto accreditati e contrattualizzati con l'Azienda Sanitaria Regione Liguria (ALISA), con decorrenza dal 01/11/2019 è la seguente:

- € 55,41 (iva al 4% inclusa) per ingressi fino al 31/12/2014
- € 58,30 (iva al 4% inclusa) per ingressi fino al 01/01/2015
- € 58,86 (iva al 5% inclusa) per ingressi a partire dal 01/01/2016

Ospiti convenzionati con il Comune di Genova

- € 48,25 (iva al 5% inclusa) per ingressi a partire dal 01/07/2019

Ospiti privati

- € 80,69 (iva al 5% inclusa) per ingressi a partire dal 01/11/2019

Deposito cauzionale: è previsto il versamento di un deposito cauzionale infruttifero pari a € 1.765,80 per gli ospiti convenzionati, e a € 2.420,70 per gli ospiti privati, da versare il giorno dell'ingresso. Per gli ospiti in convenzione con il Comune di Genova non è previsto. Non è prevista la possibilità di versamento in contanti. Il deposito verrà restituito all'Impegnatario, alla fine della degenza dell'Ospite, effettuate le opportune verifiche sui pagamenti.

Ingresso: verrà fatturata la quota alberghiera anche per la giornata di ingresso, indipendentemente dall'ora dell'accoglienza.

Decesso e Dimissioni: verrà fatturata la quota alberghiera ma non per i convenzionati con il Comune di Genova.

Mantenimento posto letto

- Assenze temporanee: per assenza temporanea di ogni genere la retta sarà corrisposta al 100%, per un periodo non superiore ai 30 giorni.

- Oltre i 30 giorni non è assicurato il mantenimento del posto letto.

Su richiesta da parte del familiare di mantenimento del posto letto in caso di ricovero ospedaliero, e a fronte di autorizzazione della Direzione KCS, verrà addebitato un importo pari alla retta giornaliera moltiplicato per il numero dei giorni oltre i 30 gg previsti per le assenze temporanee. In tutti gli altri casi, se l'assenza supera i 30 giorni, KCS si riserva di assegnare il posto letto ad altro Ospite.

Preavviso: in caso di dimissioni volontarie il preavviso dovuto è di 15 giorni di calendario. In caso di mancato rispetto del periodo di preavviso verrà addebitata una penale pari alla retta giornaliera per i giorni di mancato preavviso.

Pagamento: la fattura viene emessa in via posticipata nell'ultimo giorno del mese di competenza, e il pagamento deve avvenire entro 10 giorni data fattura, mediante:

- delega continuativa all'incasso (RID);
- bonifico bancario;
- assegno non trasferibile;

Per i convenzionati con il Comune di Genova è dovuto il pagamento in via anticipata entro il giorno 5 del mese di competenza, della quota a carico dell'utente, mentre la fatturazione comprensiva anche del contributo del Comune viene emessa in via posticipata.

Non è prevista la possibilità di pagamento in contanti.

Aumenti retta: Il corrispettivo della retta giornaliera potrà avvenire solo a seguito di autorizzazione da parte del Comune di Genova, in base alle modifiche o agli adeguamenti ISTAT; ogni variazione viene comunicata con un preavviso scritto non inferiore a 15 giorni. Sono escluse dalla retta le seguenti prestazioni:

- le visite specialistiche;
- la fornitura della biancheria intima e degli indumenti personali;
- le spese personali per genere voluttuari;
- l'assistenza e l'accompagnamento individuale all'esterno della struttura;

TFA & LEGAL

STUDIO ASSOCIATO LEGALE - COMMERCIALE - TRIBUTARIO

dot. Giovanni Battista Raggi¹
dot. Walter Chiapussi¹
avv. Sara Minuto Raggi²



Of Counsel:
dot. Stefano Benedetti¹

¹ dottore commercialista - revisore legale
² patrocinante in Cassazione

- l'eventuale assistenza individuale in caso di ricovero ospedaliero;
- il servizio funebre;
- tutti i trasporti per le visite o gli spostamenti decisi dal paziente o dai parenti in totale autonomia e in maniera indipendente dalle valutazioni della struttura, i trasporti per terapie o trattamenti esterni prolungati nel tempo (es. logopedia, laserterapia, ecc.).

.*

In definitiva, per tutte le considerazioni di cui in premessa, si ritiene che un **prezzo di base d'asta congruo** per la struttura di Castelletto, costituita da una RSA con 120 posti letto e da due moduli di CD per complessivi 40 posti sia da individuarsi nella media tra i tre sistemi presentati sopra, arrotondata per difetto, al fine di massimizzare la partecipazione degli interessati potenziali. Dunque il valore ragionevole da porre a base d'asta risulta essere, sulla base delle predette considerazioni:

€ 750.000,00 / annui

Restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, si porgono i migliori saluti

Genova, 20 ottobre 2022

