
Comune di Montechiarugolo

Nuovo Ospedale Chirurgico Privato
via Montepelato Nord, Monticelli Terme - Parma

Committente: Terme di Monticelli S.p.A

Proposta di Accordo Operativo interno al TU

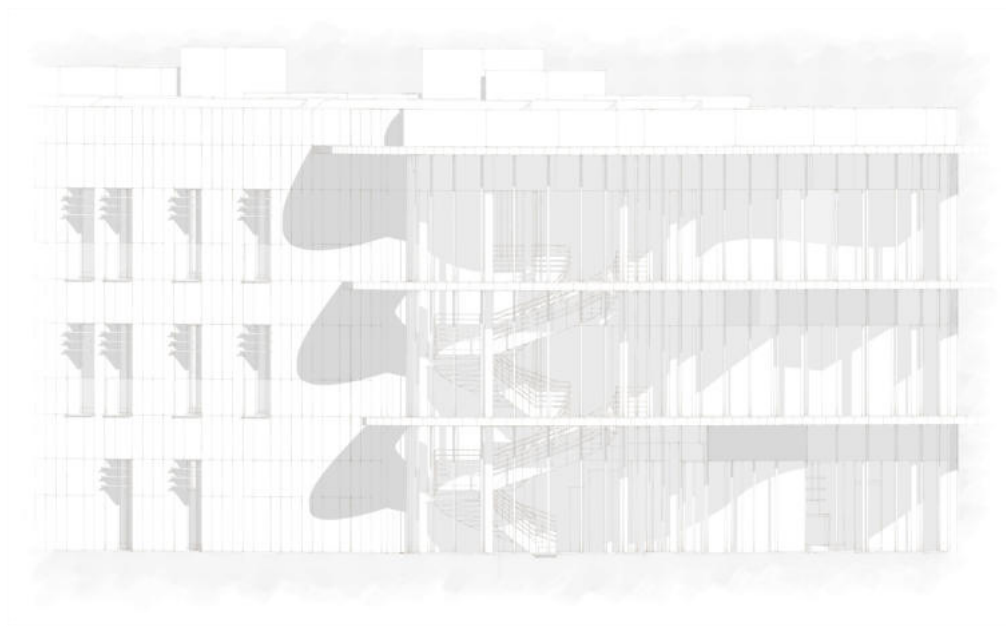
ex art. 38 L.R. 24/2017

Luglio 2026

R06

INTEGRAZIONE 03

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA.



PROGETTO ARCHITETTONICO

Dott. Ing. ANDREA MAGGIORELLI

Albo ingegneri di Parma n° 1249
Strada Cavour 29 - Parma 43121

Questo elaborato è di proprietà riservata e non può essere utilizzato diversamente dagli scopi per cui è stato fornito. La sua riproduzione parziale o integrale deve essere autorizzata dai legittimi proprietari in forma scritta.

Comune di Montechiarugolo

Nuovo Ospedale Chirurgico Privato
via Montepelato Nord, Monticelli Terme – Parma

Autorizzazione Edilizia con Procedimento Unico
Proposta di Accordo Operativo ex art.38 LR 24/2017

Relazione Economica Finanziaria

Revisione n°3 a seguito richiesta di chiarimenti di cui al verbale CdS n°1 del 25.02.2026

Connotazione del Procedimento Unico

L'abitato di Monticelli si caratterizza già dal 1927, anno di fondazione delle Terme, come luogo destinato alla salute ed al riposo.

La creazione del Parco Termale e la graduale implementazione delle strutture termali avvenute nel corso degli anni, nonché la realizzazione dall'Ospedale Villa Maria Luigia sul margine nord dell'abitato, hanno portato a rendere il paese attrattivo anche dal punto di vista residenziale, con un consistente sviluppo già dagli anni '70.

Le consistenti riduzioni delle facilitazioni del Servizio Sanitario Nazionale all'accesso alle cure termali tradizionali hanno portato negli anni '90 le Terme di Monticelli a differenziare e incrementare la propria offerta sanitaria, attraverso la realizzazione di piscine termali ed un centro specifico destinato alla riabilitazione motoria, con un ulteriore sviluppo nei primi anni 2000 costituito da una ulteriore piscina termale con centro benessere.

Quanto viene richiesto con la presente istanza è una nuova implementazione dell'offerta, attraverso la realizzazione di un Ospedale Chirurgico Privato, le cui sinergie con le strutture termali adiacenti appaiono evidenti, e poco distante dall'Ospedale Villa Maria Luigia, con il quale potrebbe condividere alcuni servizi generali.

Si tratta di una occasione per aumentare l'offerta del territorio di spazi per la cura del corpo e della persona, sua principale vocazione.

Il beneficio ricadrebbe anche sull'attività alberghiera presente all'interno del parco "Albergo Rose": è infatti facilmente prevedibile che aumenti la richiesta di soggiorni, in relazione alla presenza di personale medico specializzato (di regola proveniente da ambiti extra regionali) ma soprattutto di "accompagnatori" dei pazienti in cura.

Il titolo edilizio è presentato come istanza di accordo operativo ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/2017, con valore ed effetto di titolo abilitativo ai sensi del comma 15 del medesimo articolo.

Si ritiene che tale procedura risulti coerente con le previsioni del PUG comunale, ed in particolare con l'obiettivo strategico di potenziare l'infrastruttura della salute della frazione di Monticelli T. (Elaborati Strategia_Rel e STRAT_Tav.2S del PUG), realizzando congiuntamente un collegamento viario tra Via Montepelato Nord e Via Basse anch'esso individuato tra gli obiettivi strategici della pianificazione (STRAT_Tav.2S del PUG).

Inoltre l'intervento, come già esplicitato nella VALSAT depositata, è pienamente coerente con le disposizioni di cui all'art.56 delle Norme di Attuazione degli Interventi Diretti del PUG, come successivamente integrato in base alle richieste della CdS.

Per quanto concerne la specifica disposizione normativa di cui all'art.41 comma 1 delle Norme di Attuazione degli Interventi Diretti del PUG che specifica "Eventuali futuri ampliamenti dovranno seguire l'iter dell'art.53 della LR24/2017" la procedura di accordo operativo proposta non si ritiene contrasti in alcun modo con tale indicazione, poiché l'iter approvativo risulterebbe sostanzialmente analogo, con ulteriori garanzie costituite dalla necessità di pubblicazione ed eventuale controdeduzione di osservazioni.

Scopi ed obiettivi – Definizione dell'ambito di progetto

La sofferenza durante la pandemia ci ha insegnato che per la comunità è essenziale potere usufruire di un servizio sanitario di eccellenza, pronto a dare risposte immediate alla popolazione.

La pandemia ci ha colto impreparati, ora serve un salto culturale, deciso e rapido, partendo proprio dagli ospedali che sono luoghi destinati all'eccellenza medica ma anche luoghi in cui la passione umana è alla base della professione.

Nella città di Parma (circa 195.000 abitanti) i servizi sanitari di degenza sono costituiti da un presidio dell'Azienda Ospedaliera Universitaria dotato di circa 750 posti letto e da due cliniche private dotate di 200 posti letto (casa di cura Città di Parma) e 100 posti letto (Hospital Piccole Figlie) per un totale di circa 1050 posti letto. Solamente quelli dell'Azienda Ospedaliera Universitaria sono dotati di terapia intensiva.

Dal punto di vista edilizio le due strutture private attualmente operative sul territorio, risentono di una concezione architettonica datata che nelle migliori ipotesi risale alla metà degli anni '80. Tali strutture sono rese spesso farraginose dalla stratificazione nel tempo di necessari interventi di ammodernamento.

La popolazione di Parma può vantare un alto tenore di vita e un basso indice di disoccupazione il che si traduce in un fabbisogno di servizi di medio alta qualità.

In questi ultimi anni si è andato sempre di più manifestando il fenomeno della migrazione sanitaria passiva in particolare verso la Lombardia, da sempre considerata polo di eccellenza, con forti disagi per i cittadini e notevole aggravio di spesa sul sistema pubblico regionale.

È da sottolineare il sempre crescente ricorso ad una sanità integrativa gestita da fondi ed assicurazioni.

Il bisogno sanitario espresso dal contesto sociale di Parma si può concretizzare in una struttura di ricovero e cura in grado di fornire prestazioni di assoluta eccellenza.

Si tratterà di un edificio architettonicamente e funzionalmente moderno a bassissimo impatto ambientale e con tecnologia all'avanguardia, edificato in area facilmente accessibile e con ampia disponibilità di parcheggi secondo gli standard urbanistici di legge.

L'immobile, di dimensione abbastanza contenuta, sarà di circa 3000 mq.

I recenti avvenimenti che hanno messo fortemente in crisi il sistema sanitario nazionale e regionale hanno dimostrato da un lato l'assoluta insufficienza dei posti letto accessibili in un momento critico (l'indice regionale del 3,7 posti letto per 1000 abitanti si è dimostrato palesemente non adeguato) e dall'altro lato di avere strutture differenziate e separate in grado di continuare a fornire risposte certe al cittadino in termini di interventi programmati senza dover interrompere la catena dell'assistenza. Nasce quindi l'idea di dare vita ad una nuova struttura sanitaria privata non accreditata (quindi utilizzabile anche da specialisti dipendenti del SSN), che ruota attorno a sale operatorie ad altissima tecnologia supportate da un reparto post operatorio di recovery room.

I posti letto saranno circa 40 in grandi camere a due letti con possibilità di uso singolo. Sarà presente un reparto diagnostico dotato di Rx, TAC, RMN, ecografia ed endoscopia. Il laboratorio annesso garantirà il supporto per l'emergenza e per gli esami pre e postoperatori.

Una palestra attrezzata verrà dedicata alla prima riabilitazione post-operatoria, che si svilupperà poi nell'adiacente Centro di Riabilitazione.

La realizzazione di questo progetto richiede circa 2 anni, durante i quali sarà fondamentale la ricerca dei professionisti che potranno programmare con anticipo le loro attività chirurgiche e di cura da svolgere presso la nuova struttura ospedaliera, in sinergia con l'adiacente Centro di Riabilitazione nel quale vengono già svolte funzioni di diagnostica da professionisti specializzati.

L'esperienza e la credibilità maturate in ambito riabilitativo e termale dalle Terme di Monticelli, nonché la partnership con soggetti specializzati in ambito specificamente sanitario, saranno una garanzia per la riuscita dell'ambizioso progetto che certamente susciterà grande attenzione nella popolazione di Parma e delle province limitrofe.

È evidente inoltre che un ospedale moderno potrà accogliere una domanda di chirurgia attualmente indirizzata all'azienda pubblica evitando così un notevole flusso di mobilità passiva, in cerca di eccellenze, verso altre province.

Note Tecniche progettuali

La superficie del lotto individuata è di circa 11269,00 mq e insiste su uno spazio non edificato attualmente tenuto a prato con presenza di arbusti e alberature.

Il progetto prevede inoltre il potenziamento delle dotazioni infrastrutturali d'accesso ai poli tramite un collegamento diretto, contribuendo così a promuovere l'intera filiera della salute sul territorio.

Il nuovo collegamento tra Centro Termale, Nuovo Ospedale Chirurgico e Ospedale Villa Maria Luigia è pensato come una promenade nel verde, con viali alberati e aree di sosta in adiacenza dell'area ristoro di progetto, attività commerciale auspicata tra le strategie comunali (PUG - Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, pag.16).

Attraverso il Parco Termale, percorribile solo pedonalmente o con biciclette, sarà poi raggiungibile il Centro della frazione e la Casa della Salute di Via Bassi, concretizzando il virtuale circuito sanitario immaginato dal PUG.

L'edificio di progetto, a destinazione sanitaria di alta specializzazione, è destinato ad ospitare un ampio Comparto Operatorio, articolato in 3 sale operatorie ed 1 ambulatorio chirurgico, un Reparto Diagnostico, in cui trovano posto sale per diagnostica per immagini RMN, RX e TAC ed ambulatori di visita, nonché 2 piani destinati alla Degenza per complessive 30 camere, singole e doppie, per un totale di 40 posti letti.

La struttura si propone di soddisfare le esigenze di un'utenza privata, con elevati standard qualitativi di accoglienza e di prestazioni sanitarie offerte.

All'interno del Comparto Operatorio vengono previsti interventi chirurgici che richiedono ridotti tempi di degenza, quali Ortopedia Protesica (spedalizzazione 5 giorni), Ortopedia generale minore (spedalizzazione 3 giorni), Internistica Generale (One Day Surgery), Internistica Generale Minore (Day Hospital), ma anche Chirurgia Estetica e Chirurgia del Rachide.

Vengono previste quindi sale chirurgiche con superficie minima di circa 40 mq e un ambulatorio chirurgico di circa 22 mq, con grado di protezione per ambienti confinati a contaminazione controllata con classificazione variabile a seconda delle esigenze; nel dettaglio n.1 sala con standard ISO 5 (elevatissima qualità dell'aria) e n.2 sale con standard ISO 7 (elevata qualità).

Completano il reparto gli ambienti di servizio, in particolare un'ampia zona destinata alla cernita, sterilizzazione e conservazione del materiale chirurgico d'uso, dimensionata con standard di superfici utili anche una possibile maggiore richiesta futura.

L'ospitalità ai piani di degenza avviene in ampie camere aventi un'area calpestabile di circa 24 mq ed il servizio igienico dedicato; si privilegiano ambienti luminosi, con finiture con standard alberghieri di fascia alta, con la possibilità di accogliere accompagnatori anche durante le ore notturne del ricovero.

I percorsi interni all'Ospedale sono stati studiati per massimizzare la funzionalità e l'impiego degli spazi, con una distribuzione delle camere a "pettine" lungo un corridoio centrale, interrotto da una leggera piega che consente la creazione di un ambiente centrale adibito a "salottino" comune.

L'accesso dalla Degenza al Comparto Operatorio è diretto, attraverso un montalettighe dedicato, con uno schema che consente la preparazione ed il risveglio del paziente anche nella camera di ricovero.

Spazi di "filtro a prova di fumo" vengono disposti per il rispetto dei requisiti per le vie d'esodo richiesti dalla normativa per la Prevenzione Incendi, essendo tra l'altro la struttura dotata di 2 scale protette contrapposte; verranno altresì implementati i sistemi di protezione attiva e passiva di norma, oltre ad una specifica scelta dei materiali idonei e certificati ignifughi.

Grande attenzione viene riservata all'accoglienza dei pazienti, disegnando un atrio di ingresso principale qualificato da ampie vetrate e da una scala circolare a doppio volume aperto.

Dalla seconda scala, posta in posizione defilata, può avvenire l'ingresso riservato ai pazienti che richiedano una maggiore privacy durante lo svolgimento delle cure.

L'involucro dell'edificio è studiato integrando l'aspetto della finitura estetica con fondamentali questioni riguardanti la sostenibilità ambientale, nei suoi molteplici aspetti quali la durabilità ed il risparmio energetico. A questo proposito le analisi si sono indirizzate verso una proposta di "facciata ventilata" con elementi ceramici con finitura "effetto pietra": vengono così coniugati alla qualità architettonica la protezione agli agenti atmosferici, l'efficienza energetica con l'inserimento di strati coibenti ignifughi, la resistenza antisismica.

Le pareti vetrate del blocco di ingresso sono inoltre protette, oltre che da vetri ad alte prestazioni in linea con le attuali tecnologie, da schermature solari ad ala che, appositamente estese, riducono l'irraggiamento diretto nelle ore e nei periodi di maggiore esposizione.

All'esterno dell'edificio, nell'ampio giardino storico, trovano posto le viabilità riservate e due ampi parcheggi, distinti tra aree per personale addetto e per la sosta dei pazienti ed accompagnatori, con un percorso dedicato per le attività di servizio ed approvvigionamento.

Le utilities a servizio dell'edificio vengono distribuite in fabbricati pertinenziali, posti nelle immediate vicinanze della struttura, nascosti da barriere verdi di mitigazione ambientale.

ANALISI DI SOSTENIBILITA' ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Analisi di Mercato Level 1 per il Nuovo Ospedale Chirurgico Privato

- Introduzione

Il documento qui elaborato riporta una Analisi di Mercato definita Level 1.

Questo tipo di attività è condizionato dalla disponibilità di dati a livello nazionale e territoriale, in particolare quelle riferite all'attività sanitaria privata, dove non esiste una raccolta ufficiale delle informazioni di dettaglio ma solo informazioni macro.

Con l'ausilio dei data base proprietari si è ottenuto comunque un dato di affidabilità superiore al 77% in linea con i dettami dell'offerta.

Il principio con cui sono stati elaborati i dati è comunque di natura prudenziale.

Lo scopo della presente Analisi di Mercato una volta definito un Bacino Geografico, con il livello di attendibilità espresso sopra, è quello di identificare:

- il numero dei Potenziali Clienti di quel Bacino, che secondo i dati statistici possono eseguire, in Regime di Solvenza o tramite soggetti Intermediari (Fondi, Assicurazioni Welfare Aziendale), Interventi Chirurgici di Alta Complessità, di Day Surgery di Chirurgia Ambulatoriale.
- Il Potenziale di Ricavi dell'interno Bacino di Potenziali Clienti nel Territorio identificato.

I Margini attendibili, utilizzando come campionatura gli interventi identificati come adeguati per la tipologia di Struttura "Clinica Chirurgica Privata", che dovrebbe essere realizzata.

Infine, una Stima Ipotetica dei Ricavi e dei Margini che il cliente, ragionevolmente potrebbe attendersi, ovviamente se saranno adottate tutte le necessarie misure, quali a solo puro titolo di esempio: Standard dei Servizi, Partnership, Marketing, Comunicazione, Organizzazione, Gestione, ecc.

L'Analisi si limita ai soli Servizi di Chirurgia e non include Servizi correlati, quali ad esempio le degenze connesse alla Chirurgia di Alta Complessità o le Terapie di Riabilitazione, connesse alla Chirurgia Ortopedica Protesica, che rappresentano il positivo riflesso sulle attività esistenti delle Terme di Monticelli.

Non include inoltre tutti i correlati servizi Ambulatoriali, complementari e non alla Chirurgia, quali Visite, Diagnostiche, Terapie.

Si evidenzia che il Bacino complessivo del territorio preso in analisi, in confronto con la media della Spesa Sanitaria Privata Nazionale, dovrebbe esprimere un valore di Spesa maggiore di quello calcolato tramite la presente analisi.

Per questo è presumibile che la costruenda Clinica Chirurgica Privata, potrà intercettare una parte consistente della cosiddetta emigrazione sanitaria, la cui valutazione non è inclusa in questa analisi.

- Cenni sulla metodica

Tutti i dati elaborati subiscono un trattamento di verifica e controllo ridondante.

Gli algoritmi utilizzati dispongono di meccanismi di controllo incrociato per la verifica della conformità del dato.

I database terzi, qualsivoglia sia la loro provenienza e la loro natura, sono trattati in modo tale che il dato originale non sia corruttibile o modificabile.

La parametrizzazione dei risultati, ovvero la calibratura dei dati elaborati, proviene da informazioni ufficiali e statistiche riconosciute a livello nazionale e/o internazionale, oppure, dove non disponibili,

proviene da esperienze dirette ed enumerate per poi essere trascritte in appositi database proprietari.

Per conservare un principio prudenziale, volutamente non sono stati elaborati i dati relativi alla migrazione sanitaria infra-regionale ed extra-regionale.

- **Determinazione del bacino**

La fonte da cui è stato determinato il bacino di popolazione totale è quella dell'ISTAT aggiornata al 2025 con dettaglio a livello di singolo comune.

I dati sono stati incrociati con altre fonti, sempre istituzionali, per la completezza delle informazioni.

Le aree geografiche elaborate sono:

- Provincia di Parma: tutti i comuni e capoluogo;
- Provincia di Reggio Emilia: tutti i comuni e capoluogo;
- Provincia di Piacenza: tutti i comuni e capoluogo;
- Provincia di Cremona: tutti i comuni e capoluogo; Provincia di Mantova (*): 7 comuni
- Provincia di Modena (**): tutti i comuni e capoluogo;
- Provincia di Genova, Spezia e Massa Carrara (**): tre aree comunali.

(*): Viadana, Sabbioneta, Suzzara, Commessaggio, Gazzuolo, Dosolo, Pomponesco, per vicinanza alla Provincia di Parma e per l'agevole logistica.

(**): per il facile collegamento tramite Autostrada e Strade Statali, che consentono la rapida raggiungibilità della struttura.

(**): aree comunali di Pontremoli, Santo Stefano D'Aveto e di Varese Ligure.

Vista l'alta specializzazione e dimensionamento della costruenda struttura, le Aree Geografiche sono state scelte con un raggio che copre una distanza più estesa, rispetto a quella tipica di strutture di tipo ambulatoriale.

Il totale della popolazione elaborata è stato di 2.390.610 persone.

Da questo bacino complessivo sono stati filtrati i dati, per il tramite di complessi algoritmi, come di seguito esposto.

Distanza e tipologia territoriale:

Tramite l'utilizzo delle distanze chilometriche e della tipologia di collegamento, ivi compresi i mezzi pubblici, viene calcolato un coefficiente del reale potenziale acquisibile dalla struttura.

Esempio: il 100% dei cittadini della Città di Parma, idonei all'accesso delle Prestazioni della Struttura, è da considerarsi componente del Bacino Potenziale dei Pazienti, mentre ad esempio, solo il 70% dei cittadini di Salsomaggiore Terme, sono stati considerati componenti del Bacino Potenziale dei Pazienti, per effetto della distanza, della logistica e della tipologia ambientale dell'Area.

Tramite questa filtrazione il bacino residuo diviene di 1.199.829 persone.

Fasce d'età:

Tutta la Popolazione già filtrata per distanza e tipologia territoriale, è stata suddivisa in 14 Fasce di età, che vanno dal 0 -1 > 100.

Il bacino è filtrato eliminando dal totale residuo tutte le fasce di età non ascrivibili come potenziali pazienti della costruenda struttura.

Inoltre per ogni fascia di età viene calcolato, tramite un complesso algoritmo, il peso delle maggiori patologie ed il ricorso medio alla chirurgia estratto dai dati territoriali disponibili sulle dimissioni. In ultimo si rapporta il genere per la tipologia di intervento (ginecologia 100% femmine, urologia 100% maschi).

La filtrazione per fasce di età riporta un bacino residuo pari a 634.497 persone.

Fascia di reddito:

Un complesso ed articolato algoritmo calcola, anche in base al genere, la disponibilità di spesa dal reddito ufficiale dichiarato su base comunale, quindi con un alto tasso di precisione.

I dati provenienti prevalentemente dal Ministero delle Finanze, sono filtrati da coefficienti che producono, tramite l'algoritmo su indicato, un dato percentuale di quanti pazienti può esprimere ogni fascia di reddito.

Sono considerati ed inseriti nel calcolo anche i dati di spesa media per sanità privata per singola regione derivate da database istituzionali o accreditati.

Le fasce di reddito utilizzate sono 14. I redditi considerati sono quelli da lavoro (qualsiasi forma, subordinato o autonomo) e da pensione che sono direttamente convertibili in moneta spendibile.

Questa filtrazione fornisce come risultato un valore di 354.398 persone che è definibile come tutti i pazienti potenziali del Territorio che potrebbero avere accesso alla costruenda struttura ospedaliera.

Per Pazienti Potenziali quindi si intende, persone maschi e femmine, idonee per distanza, fascia d'età e reddito ad accedere ai servizi di Chirurgia della Clinica Chirurgica Privata e che secondo i dati statistici, potrebbero nel corso di un anno essere sottoposti ad Interventi Chirurgici di Alta Media o Bassa Complessità, pagando di tasca propria l'intervento o tramite Soggetti intermediari.

- Dati economici macro

In riferimento al bacino estratto dalle varie elaborazioni e filtrazioni, è possibile dedurre un dato economico relativo alla spesa disponibile per la sola chirurgia.

Il dato rilevato è l'insieme della spesa privata calcolata sui dati disponibili nazionali, riassetata sulla spesa media familiare e pro-capite dei territori di competenza e comprensiva dell'out of pocket e dell'intermediato tra fondi, assicurazioni e welfare aziendale.

L'intermediato sul totale della spesa sanitaria privata è per l'esattezza calcolato al 11.4%, quindi l'out of pocket è calcolato al 88,6% (circa il 90%).

Il totale della spesa sanitaria privata complessiva del bacino calcolato è pari ad un importo variabile tra un minimo di 308 milioni di Euro ed un massimo di 313 milioni di Euro.

La spesa Chirurgica Privata sul totale della Spesa Sanitaria privata è stimata, circa al 20%, come dato intermedio dedotto da tre differenti modelli di calcolo, che riportano rispettivamente come risultato il 19.7, 21.4 ed il 18.9 per cento.

Stimata una spesa media per la sola chirurgia pari a circa il 20%, potremmo contare su un potenziale valore di fatturato della Chirurgia pari a circa 63 milioni di Euro.

In altri termini il predetto valore di 63 milioni di Euro è il valore, allo stato della conoscenza, della spesa privata nelle aree territoriali considerate e per la sola chirurgia (ambulatoriale, bassa, media ed alta complessità) espressa dal bacino di pazienti (354.398 persone) direttamente interessabili dalla struttura.

Stimiamo poi una spesa pro-capite all'interno del Bacino Potenziale è circa di 176 Euro, in linea con la media nazionale stimata ma armonizzata con le specificità territoriali.

Da considerare che nonostante il peso del SSN sulla spesa chirurgica sia molto alto, alcune specialità, esempio l'Oculistica, ormai tendono ad eguagliare la spesa (tra pubblica e privata), seguite e ruota dalla Proctologia e dalla Chirurgia Protesica Ortopedica.

Tutta la Chirurgia Estetica essendo esclusa dal SSN, è interamente sopportata dalla spesa privata e, per quanto concerne il bacino calcolato, da sola può rappresentare un valore di spesa pari a oltre 7 milioni di Euro.

- Cenni sui competitor

Traendo le informazioni dall'ultima relazione fornita dal Ministero della Sanità e dalla competente ASL, nel territorio di prossimità del costruendo ospedale, insistono poche strutture private assimilabili e di queste tutte sono accreditate presso il SSN pur operando anche in ambito privato.

Si cita in particolare:

- Casa di cura Città di Parma
- Piccole Figlie Hospital
- Casa di cura Val Parma

Le strutture citate producono un fatturato complessivo pari circa 90 milioni di Euro.

Di questi 90 milioni di euro, dedotto dai loro bilanci, si ipotizza che il Fatturato di tutta l'attività Privata da loro svolta sia oltre 20 mln di euro.

In tal caso è presumibile che il potenziale di spesa in chirurgia privata, pocanzi stimata in circa 63 milioni di Euro, oltre i competitor citati sia suddivisa tra:

- poliambulatori privati e pubblici con chirurgia interna
- componente intramoenia delle strutture pubbliche, previsto dalla legge 120/2007 e dal precedente Dlgs 502/1 992.
- emigrazione sanitaria

Si ritiene utile annotare che per quanto concerne l'emigrazione sanitaria, fatta esclusione per ciò che accade in ambito convenzionato SSN, in genere la mobilità dei pazienti medio ed alto spendenti è molto alta in quanto tendono a recarsi in strutture che appaiono e/o sono eccellenti, confortevoli, discrete e molto attente al trattamento di ospitalità; tutte caratteristiche che caratterizzeranno sicuramente la costituenda Clinica Chirurgica.

- Dati economici di riferimento per la chirurgia

Come predeterminato lo studio è stato eseguito con un focus esclusivamente sulla chirurgia, presupponendo che il destinatario disponga già di sufficienti informazioni relativamente la componente diagnostica e terapeutica delle prestazioni erogabili dal costruendo ospedale.

Per la Redazione di quest'Analisi di Mercato sono stati campionati Interventi Chirurgici di Bassa, Media e Alta Complessità.

La campionatura consistente, per la Chirurgia Ambulatoriale e di Day Surgery, è giustificata da un processo di migrazione dagli Ospedali e Strutture convenzionate verso Strutture Poliambulatoriali e/o Cliniche Private; sempre meno si fanno in Regime di SSN e sempre di più si fanno privatamente. Il sistema pubblico non è in grado di arginare questo fenomeno, anzi con le ristrettezze di bilancio, le lunghe liste d'attesa e il depauperamento dei medici, sembra incentivarlo.

Quindi per la media e bassa complessità sono stati campionati gli Interventi Chirurgici Classificati in Regione Lombardia in Chirurgia Ambulatoriale e Day Surgery, che sono 232, divisi nelle Specialità di:

- Oculistica
- Ortopedia
- Chirurgia Generale
- Chirurgia Vascolare
- Chirurgia Estetica e Plastica
- Dermatologia
- Urologia
- Ginecologia
- Otorinolaringoiatria

Dalle Analisi risulta che i valori economici medi, dei 232 interventi analizzati, sono:

- Il valore di Ricavo medio, secondo le Tariffe DRG o Tariffario FASDAC è pari a 1.420,00 Euro. Il dato è sottostimato ed andrebbe rivalorizzato di almeno il 25%
- Il valore di Costo Medio dell'intervento, considerando i soli costi delle Risorse Umane necessarie, (quali Chirurgo, Assistente e Anestesista quando presenti, Infermiere e OSS) e i costi dei D.M. necessari, siano essi monouso che significativi, è pari a 487,00 Euro.

- Di conseguenza la Differenza Ricavi - Costi sui soli Specifici Interventi, porta ad un Risultato medio di 933,00 Euro, ovvero il 64.90% dei ricavi.

Sottraendo al risultato di cui sopra i Costi a carico della sola Chirurgia per:

- Affitto e/o Ammortamento dell'edificio,
- Ammortamento del Comparto Operatorio e delle Tecnologie
- Personale Gestionale
- Energia ed Utenze
- Manutenzione
- Assicurazione
- MKT e Comunicazione
- altri Costi Vari

possiamo confidare un **risultato economico dell'Attività Chirurgica di C.A. e D.S. variabile fra il 35% e il 45%.**

Per quanto riguarda la **Chirurgia di Alta Complessità**, trattandosi di una Struttura Privata non convenzionata, si sono ovviamente solo campionate le specialità e gli interventi che vengono maggiormente effettuati da Pazienti Solventi direttamente o tramite Soggetti Intermediari, applicando un criterio di selezione che esclude gli interventi ad alto rischio di complicazioni.

Le Specialità e gli Interventi analizzati sono quindi:

- Ortopedia Protesica di Anca, Ginocchio e Ricostruzione dei Legamenti per un totale di 5 Interventi.
- Colonna Vertebrale, per un totale di 5 Interventi.
- Chirurgia della Mano, per un totale di 5 Interventi.
- Chirurgia Plastica ed Estetica, per un totale di 5 Interventi.
- Ginecologia, per un totale di 4 Interventi.
- Chirurgia Generale, per un totale di 3 Interventi.

Si sono quindi campionati 32 Interventi di Alta Complessità, che non costituiscono la totalità di quelli eseguibili, ma costituiscono un campione significativo ai fini della nostra Analisi.

Dalle Analisi risulta che i valori economici medi, dei 32 interventi valutati, sono:

- Il valore di Ricavo medio è pari a 5.537,00 Euro. Di alcune specialità ed interventi (quali l'Ortopedia Protesica o la Chirurgia Plastica) abbiamo adottato dei fattori correttivi valutando dei corretti prezzi di mercato, mentre per le altre specialità abbiamo utilizzato le Tariffe DRG (o Tariffario FASDAC). Esattamente come per la Chirurgia di Bassa e Media Complessità, i Valori di Ricavo sono sicuramente bassi e sottostimati in quanto nelle Strutture Private il Listino di Vendita al Pubblico è normalmente più alto di diversi punti percentuale.
- Il valore di Costo Medio dell'intervento, considerando i soli costi delle Risorse Umane necessarie, (quali Chirurgo, Assistente, Anestesista, Infermiere e OSS) e i costi dei D.M. necessari, siano essi Monouso che significativi, è pari a 2.066,00 Euro.
- Di conseguenza la Differenza Ricavi - Costi sui soli Specifici Interventi, porta ad un Risultato medio di 3.471,00 Euro equivalenti al 64,10%.

Questo dato risulta non a caso, allineato all'equivalente della Chirurgia Ambulatoriale e Day Surgery. Parimenti possiamo confidare in un **risultato economico dell'Attività di Chirurgia di Alta Complessità, variabile fra il 30% e il 40%.**

Valutazione preliminare dei costi dell'intervento per la costruzione Nuovo Ospedale Chirurgico Privato

Di seguito si riporta un'analisi preliminare dei costi di realizzazione, elaborata su base parametrica in relazione ad interventi analoghi recentemente realizzati.

QUADRO ECONOMICO PRELIMINARE									
Definizione costo di costruzione									
Analisi progetto - Base Computo Metrico Estimativo di gara									
				Incidenza Categorie di Lavoro	Ospedale Mamme Parma	Incidenza Categorie di Lavoro	Incidenza Media	Importo Lavori per Categorie Determinato per Valore Unitario di Riferimento	
Superficie di intervento		Ospedale Brindisi 2480 mq	U.M.		9243 mq				
Opere Strutturali		503 €/mq		16,9%	452 €/mq	14,9%	15,9%	382,1 €/mq	
Opere Edili		1072 €/mq		36,1%	1442 €/mq	47,5%	41,8%	1003,6 €/mq	
Impianti Meccanici		854 €/mq		28,8%	611 €/mq	20,1%	24,5%	586,9 €/mq	
Impianti Elettrici		479 €/mq		16,1%	472 €/mq	15,6%	15,8%	380,3 €/mq	
Sicurezza		60 €/mq		2,0%	58 €/mq	1,9%	2,0%	47,2 €/mq	
		2968 €/mq			3035 €/mq				
Valore Medio di Riferimento di Gara					3001,5 €/mq				
Sconto corrente					20%				
Valore Unitario di riferimento - Superfici finite					2400 €/mq				
Costo di costruzione					2400 €/mq				
Suddivisione Costi per Categorie					Spese Tecniche per Categorie				
		Importo Lavori		Onorario+Spese	Sconto Corrente	Onorario Totale			
Opere Strutturali		1.440.839,76 €		87.152,00 €	20%	69.721,60 €			
Opere Edili		3.784.467,94 €		284.739,00 €	25%	213.554,25 €			
Impianti Meccanici		2.213.066,28 €		152.294,00 €	35%	98.991,10 €			
Impianti Elettrici		1.434.067,94 €		74.512,00 €	35%	48.432,80 €			
Opere Esterne		800.000,00 €		25.640,00 €	20%	20.512,00 €			
Sicurezza		9.850.400,00 €		211.065,00 €	50%	105.532,50 €			
						556.744,25 €			
a parte Collaudo Statico, Accatastamento, APE					Onorario con Cassa	579.014,02 €			
SINTESI DEI COSTI									
Costi di Costruzione	Superficie di progetto: Piano tipo	1257 mq			Costruzione	Superficie Totale	Costi Complessivi		
					Piani Finiti	3 3771 mq			
	Costo di costruzione complessivo	0 €/mq					9.050.400,00 €		
	Sistemazioni esterne	800.000,00 €			Sistemazioni esterne a corpo		800.000,00 €		
						Totale	9.850.400,00 €		
Oneri di ubanizzazione	Valore unitario di riferimento	165 €/mq			Oneri Urbanizzazione	165 €/mq	622.215,00 €		
	Calcolati sull'intera Superficie				Spese tecniche con Cassa Professionale		579.014,02 €		
							SOMMANO	11.051.629,02 €	
						Importi al netto IVA			

Stima delle marginalità complessive connesse al polo ospedaliero chirurgico privato in sinergia alle attività economiche insediate

Considerando quanto indicato ai paragrafi di cui sopra, possiamo ragionevolmente ipotizzare i Volumi e Risultati Economici:

Chirurgia ambulatoriale: mediante di n°1 Ambulatorio Chirurgico che lavora al 33% sul Totale del Calendario Lavorativo.

- Numero interventi : 1.248
- Fatturato : 1.385.000 Euro
- Risultato Economico : 35,6 %

Day Surgery: mediante di n°1 Sala Operatoria che lavora al 44% sul Totale del Calendario Lavorativo.

- Numero interventi : 1.584
- Fatturato : 2.250.000 Euro
- Risultato Economico : 39.8 %

Chirurgia Alta Complessità: mediante di n°1 Sala Operatoria che lavora al 57% sul Totale del Calendario Lavorativo.

- Numero interventi : 1.008
- Fatturato : 5.582.000 Euro
- Risultato Economico : 36.7 %

Il Valore Complessivo del Fatturato calcolato Chirurgia nel suo insieme, ipotizzabile per la Nuova Clinica Chirurgica Privata, è pari a 9.217.000.00 Euro a Regime e corrisponde al 14,63% del Totale della Spesa Chirurgica Privata del Bacino Potenziale.

La marginalità annua prevista è quindi pari a € 460.000 €.

Le attività dedicate alla chirurgia ortopedica e del rachide previste nell'edificio di progetto, risulta di particolare rilievo, e quindi si pongono come sinergiche con le attività riabilitative già in essere all'interno delle strutture delle Terme.

Infatti la prospettiva, con la realizzazione della clinica che non avrà almeno inizialmente convenzioni con il SSN, è un significativo incremento della clientela privata, che potrà usufruire anche dei servizi alberghieri, atteso che i cicli di riabilitazione richiedono continuità per almeno una settimana.

Il fatturato del Centro di Riabilitazione (gestito quale centro di costo all'interno del bilancio delle Terme di Monticelli) negli ultimi anni (post-Covid) è stato il seguente:

- annualità 2023 pari € 1.690.000;
- annualità 2024 pari € 1.850.000.

La realizzazione della nuova struttura ospedaliera porta a prevedere, cautelativamente, un incremento del fatturato di circa il 25% e quindi:

- Fatturato di previsione: € 2.300.000
- Marginalità di previsione: € 460.000

A tali significativi incrementi di marginalità, è utile sommare un prevedibile incremento del fatturato della struttura ricettiva "Albergo Rose" che mostra nell'anno 2024 un fatturato consolidato di € 1.760.000.

Con una previsione valutata a titolo prudenziale pari al 5% i dati diverrebbero:

- Fatturato di previsione: € 1.850.000
- Marginalità di previsione: € 130.000

Considerando altresì i maggiori utili assicurati anche per le “attività secondarie” già insediate nell’ambito del Parco Termale (piscine e centro benessere), l’incremento di marginalità complessiva può essere assunta pari ad un importo di circa 200.000 €.

Considerando i maggiori utili assicurati per le attività già insediate nell’ambito del parco Terme, pari a circa 200.000 € annui, l’incremento di marginalità complessiva può essere assunta pari ad un importo di circa 660.000 €, a dimostrazione – in rapporto ai costi di intervento sopra stimati – della sostenibilità economica dell’iniziativa.

Le informazioni riportate fanno riferimento a dati reali e monitorati, restano ovviamente suscettibili di variazione, anche significativa, in funzione del business model adottato e delle politiche di efficientamento che verranno decise dall'organo amministrativo e gestionale del costruendo ospedale.

- Fonti

I database utilizzati, le relazioni elaborate ed in genere i documenti consultati sono stati prelevati e/o forniti dalle seguenti fonti:

- ISTAT
- Ministero della Sanità
- Ministero delle Finanze
- Fondazione GIMBE
- Regione Emilia Romagna
- EUROSTAT
- BES Province
- Agenas
- AIOP
- AICPE
- ISAPS
- Garda Informatica
- Osservatorio Salute
- Censis
- AUSL di Parma, Reggio Emilia, Modena e Piacenza
- Registro Imprese Telemaco
- Owner D8B10 Data Base 1996-2025 by Francesco Mele Network Consulting
- DRG Regione Emilia Romagna
- Tariffari di Fondi e Compagnie assicuratrici in ambito sanitario