



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Analisi di contesto

Il Comune di Busalla nel proprio ruolo di garante del soddisfacimento dei bisogni socio assistenziali della comunità locale intende procedere all'individuazione di un affidatario per la gestione in concessione della struttura di accoglienza per anziani denominata Residenza Protetta "Villa Macciò", in Via Pietro Ratto 23, autorizzata al funzionamento per 30 posti letto, di cui n 18 posti attualmente oggetto di convenzione fra il concessionario e l'ASL 3 Genovese e finalizzata all'erogazione di servizi socio-sanitari, assistenziali e generali per anziani non autosufficienti e disabili stabilizzati caratterizzate da media ed alta intensità assistenziale ed organizzativa.

La Residenza Protetta "Villa Macciò" è in possesso di autorizzazione al funzionamento con provvedimento autorizzativo rilasciato dal Comune Busalla n. 798 del 30.04.2021 e di accreditamento rilasciato con DGR e Regione Liguria n. 92 del 05/02/2016 per n. 21 posti Rp (Non Autosufficienti Parziali – Nap) e n. 9 posti Rsa Mantenimento (Non Autosufficienti Totali – Nat).

Il complesso immobiliare di proprietà comunale, oggetto della concessione, è privo di barriere architettoniche ed è composto, come meglio risulta dalle planimetrie allegate al Capitolato speciale prestazionale, da un unico plesso disposto su n. 3 piani (piano fondo: mq 360, piano terra: mq 375 - e primo piano: mq 386) per una superficie complessiva di mq. **1.121** circa, corredato di uno spazio esterno, cintato, di mq 1000 circa.

L'edificio, censito al N.C.E.U. foglio 20 mappale 139, confina a nord con altre proprietà comunali, a nord-est con la fascia di rispetto dello svincolo dell'autostrada A7, a ovest con un parcheggio comunale e a sud con via Pietro Ratto. L'immobile è vincolato ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Tipologia del Contratto

Il contratto di concessione ha per oggetto la gestione della struttura per anziani denominata è "Villa Macciò".

I ricavi di gestione del concessionario derivano esclusivamente dalla vendita dei servizi. Trattandosi di una concessione di servizi, viene trasferito il rischio operativo sul lato della domanda a carico del concessionario stesso. Pertanto, la remunerazione deriva esclusivamente dalla gestione del servizio.



Valore della Concessione ed equilibrio economico finanziario

Ai sensi dell'art. 179 del Decreto Legislativo n. 36 /2023 recante Codice dei Contratti pubblici (d'ora innanzi: codice) il valore della concessione è determinato sulla base del fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'ente concedente, quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali servizi.

In particolare, quale corrispettivo e remunerazione dei servizi affidati il concessionario riceve:

- da parte dell'Amministrazione Comunale concedente la quota delle rette a carico degli ospiti
- da parte dell'ASL le somme delle quote in convezione

La procedura di gestione dei corrispettivi a carico degli ospiti della Residenza avverrà secondo lo schema seguente:

- le rette a carico degli ospiti della Residenza (al netto della quota a carico della ASL) sono introitate dal Comune/concedente con cadenza mensile;
- Sarà cura del Comune/concedente comunicare al concessionario con cadenza trimestrale le somme effettivamente introitate dagli ospiti. In particolare si procederà secondo le seguenti tempistiche: per il trimestre dicembre/gennaio/febbraio la comunicazione degli insoluti deve essere trasmessa entro il 10 marzo, per il trimestre marzo/aprile/maggio la comunicazione degli insoluti deve essere trasmessa entro il 10 giugno, per il trimestre giugno/luglio/agosto la comunicazione degli insoluti deve essere trasmessa entro il 10 settembre, per il trimestre settembre/ottobre/novembre la comunicazione degli insoluti deve essere trasmessa entro il 10 dicembre;
- il concessionario trasmette trimestralmente al Comune/concedente una fattura di importo pari alle rette effettivamente introitate dal Comune relative alle tre mensilità di riferimento, al netto della quota a carico della ASL. La trasmissione della fattura al Comune/concedente deve avvenire entro 20 giorni dal termine del trimestre a cui tale fattura fa riferimento;
- il Comune/concedente, a fronte del ricevimento delle fatture di cui alla lettera c), si impegna a ri-versare al concessionario, integralmente e tal quali, le rette incassate dagli utenti della Residenza, di cui alla lettera a). In ogni caso tale operazione dovrà avvenire entro 30 giorni dal ricevimento delle fatture di cui alla lettera c);
- il concessionario provvederà a individuare la somma relativa agli insoluti, di cui alla suddetta comunicazione e ad attivare gli opportuni strumenti di sollecito del pagamento delle rette nei confronti degli ospiti della Residenza.

Agli ospiti sono praticate le rette in vigore al momento dell'ingresso.

La tariffa di riferimento è quella vigente alla data di aggiudicazione della gara secondo i parametri previsti dalle vigenti normative regionali, D.G.R. 941/2012 e i successivi aggiornamenti ISTAT applicati alla data della pubblicazione della procedura di gara.



Le tariffe potranno essere ulteriormente aggiornate a seguito di nuova delibera regionale, fatto salvo l'aggiornamento ISTAT annuale in base al tasso di inflazione programmato.

Le rette di degenza sono fissate dal Comune tramite Delibera di Giunta, la retta giornaliera a carico dell'ospite risulta la seguente:

- € 65,10 oneri fiscali esclusi per gli ospiti Non Autosufficienti Totali non residenti nel Comune di Busalla prima dell'ingresso in struttura;
- € 61,64 per gli ospiti Non Autosufficienti Parziali non residenti nel Comune di Busalla prima dell'ingresso in struttura;
- € 52,77 per gli ospiti Non Autosufficienti Totali residenti nel Comune di Busalla prima dell'ingresso in struttura;
- € 49,31 per gli ospiti Non Autosufficienti Parziali residenti nel Comune di Busalla prima dell'ingresso in struttura.

Le rette giornaliere per l'ospite in convenzione ASL sono integrate con la quota in convenzione di € 29,14 a carico della ASL (attualmente i posti convenzionati Asl sono 18).

	Presenza media	Retta giornaliera per ospite	Entrata annuale	Valore stima di gara quinquennale
Ospiti residenti Nat – quota alberghiera	6	52,77	115.566,30	
Ospiti non residenti Nat- quota alberghiera	3	65,1	71.358,50	
Ospiti residenti Nap- quota alberghiera	13	49,31	233.975,95	
Ospiti non residenti Nap- Quota alberghiera	8	61,64	179.988,80	
Quota sanitaria per n. 18 ospiti convenzionati Asl	18	29,14	191.449,80	
Valore totale stimato	30		792.265,35	3.961.272,05

Concessione della gestione della Residenza Protetta "Villa Macciò"



Il valore della concessione, su base annua, risulta pari a € 792.265,35 oneri fiscali esclusi, il valore totale quinquennale risulta pari a €3.961.272,05. Ed è stimato in base alle presenze medie di ciascuna tipologia di ospite nel triennio 2020/2022.

Tale valore si basa su una stima che prevede un indice di occupazione della struttura pari al 100% della disponibilità dei posti letto presenti, computato sulle rette attualmente applicate agli ospiti residenti e non residenti nel Comune di Busalla prima dell'ingresso in struttura e in base ad un numero di 9 Nat e 21 Nap, ivi compresa la quota sanitaria Asl per 18 ospiti. Pertanto il valore stimato della concessione come sopra riportato si configura quale valore massimo ottenibile dalla gestione della struttura.

Il costo della manodopera, su base annuale, è stimato in € 537.338,38

In applicazione dell'articolo 11 del codice, i costi della manodopera sono stati stimati prendendo a riferimento il costo orario base derivante dall'applicazione del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per le lavoratrici e i lavoratori delle cooperative del settore socio-sanitario assistenziale-educativo e di inserimento lavorativo, tenendo conto delle seguenti professionalità:

- Direttore sanitario;
- Coordinatore;
- Personale infermieristico;
- Terapista della riabilitazione;
- Educatore/Animatore;
- Operatori socio-sanitari:
- Cuoco;
- Addetti alle pulizie;
- Psicologo;
- Dietista.



Il canone a carico del concessionario posto a base di gara è determinato in € 55.000,00 annui, oneri fiscali esclusi.

Il canone concorre alla definizione dell'equilibrio economico finanziario della concessione ed è determinato tenendo conto del valore della concessione e delle componenti di costo connesse all'erogazione del servizio e alla gestione della struttura, quali in particolare:

PROSPETTO PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

	Valore per 1 anno	Valore per 5 anni
ENTRATE CONCESSIONARIO		
RETTE OSPITALITÀ *	600.804,61	3.004.023,05
QUOTA SANITARIA**	191.449,80	957.249,00
TOTALE ENTRATE	792.254,41	3.961.272,05
USCITE CONCESSIONARIO		
CANONE CONCESSIONARIO	55.000,00	275.000,00
SPESE DI PERSONALE***	537.338,38	2.686.691,90
FORMAZIONE PERSONALE	1.500,00	7.500,00
DPI E VESTIARIO PERSONALE	3.600,00	18.000,00
UTENZE	40.000,00	200.000,00
MANUTENZIONE ORDINARIA	20.000,00	100.000,00
ALIMENTI	54.750,00	273.750,00



MATERIALE DI CONSUMO (es. prodotti pulizia, igiene personale, ecc)	12.500,00	62.500,00
SPESE GENERALI (assicurazioni, spese amministrative, e costi indiretti ad esempio personale di sede ecc)	22.000,00	110.000,00
TOTALE USCITE	746.688,38	3.733.441,90
UTILE	45.566,03	227.830,15

Le rette, così come il canone concessorio verranno adeguati annualmente in base al tasso di inflazione programmato, come da art. 7 dello Schema di contratto.

* Il calcolo delle entrate per rette ospitalità è effettuato sulla base delle tariffe attuali e in base alle presenze medie dell'ultimo triennio, come meglio esplicitato nella relazione alla sezione "Valore della Concessione ed equilibrio economico finanziario"

** La quota sanitaria è stata applicata ai 18 posti attualmente in convenzione con Asl 3 Genovese, sarà cura del concessionario mantenere e/o aumentare il n. di posti in convenzione con Asl

*** Il calcolo delle spese di personale è stato effettuato in base al minutaggio previsto dalla normativa regionale vigente e al personale aggiuntivo richiesto nel capitolato. È stato applicato il vigente Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per le lavoratrici e i lavoratori delle cooperative del settore socio-sanitario assistenziale-educativo e di inserimento lavorativo.

Di seguito si riporta il dettaglio delle spese di personale su base annua:

Contratto collettivo nazionale di riferimento: COOPERATIVE DEL SETTORE SOCIO-SANITARIO ASSISTENZIALE-EDUCATIVO E DI INSERIMENTO LAVORATIVO						
Tipologia lavorazioni:						



Livello	Tipologia orario di lavoro (1)		Costo medio orario * (lordo)	Riepilogo dati costi manodopera	Ore annue stimate	
	Full time	Part time		N° manodopera impiegata	N° ore di lavoro annue complessive (media 1548)	Costo manodopera annuo
C2	38		20,70	9	13.932,00	288.392,40
D2		19	22,54	1	774,00	17.445,96
F2		12	36,15	1	488,84	17.671,64
C3		11	21,33	1	448,11	9.558,09
A1		35	17,51	2	2.851,58	49.931,15
C1	38		18,02	1	1.548,00	27.894,96
E2	38		27,08	1	1.548,00	41.919,84
PSICOLOGO		2	50	1	104,00	5.200,00
NUTRIZIONISTA		1	40	1	52,00	2.080,00
D2 con i.p. INFERMIERE	38	19	24,58	2	2.322,00	57.074,76
		Totale Costo manodopera annuale				517.168,79
					+ incidenza addetti a Tempo determinato (+3,9%)	11.044,33

Concessione della gestione della Residenza Protetta "Villa Macciò"



					Totale spesa di personale	537.338,38
--	--	--	--	--	---------------------------	------------

*Costo comprensivo di elementi retributivi orari, oneri aggiuntivi, oneri previdenziali e assistenziali e altri oneri (indennità di mensa, TFR, oneri vari, ecc.)