

COMUNE DI FONTANETTO PO

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE AI SENSI DELL'ART. 30 E DEGLI
ARTICOLI DAL 164 AL 178 DEL CODICE DEGLI APPALTI - D.Lgs. N. 50/2016
e s.m.i, MEDIANTE PROCEDURA APERTA, DELLA SEGUENTE**

STRUTTURA:

**CASA DI RIPOSO "PALAZZO CALIGARIS" SITA IN VIA G.MARCONI, 4 -
FONTANETTO PO, PER LA GESTIONE DI UN PRESIDIO RESIDENZIALE
SOCIOASSISTENZIALE
PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI (R.A.) E NON AUTOSUFFICIENTI (R.S.A)
CON CONTESTUALE AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO
DI RISTORAZIONE SCOLASTICA A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE**

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Premessa

L'art. 168 del D.Lgs. n. 50/2016 stabilisce che "per le concessioni ultraquinquennali la durata massima della concessione non può essere superiore al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario individuato sulla base di criteri di ragionevolezza, insieme ad una remunerazione del capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici come risultanti dal piano economico finanziario. Gli investimenti presi in considerazione ai fini del calcolo comprendono quelli effettivamente sostenuti dal concessionario, sia quelli iniziali sia quelli in corso di concessione".

Si è predisposto l'allegato piano economico finanziario, che tiene conto anche dei costi di gestione prospettici, per il periodo di concessione pari ad anni cinque, a partire dal mese di agosto 2023 e fino al mese di luglio 2028.

La struttura

La struttura denominata "Palazzo Caligaris", di proprietà del Comune di Fontanetto Po, è dotata di n. 40 posti letto come infra indicato:

- Nucleo R.S.A con capienza di n. 31 posti letto per anziani non autosufficienti
- Nucleo R.A. con capienza di n. 9 posti letto per anziani autosufficienti.

Ricavi del concessionario

Il Comune di Fontanetto Po, con determinazione dell'Area Organizzazione Generale dell'Amministrazione n. 16 del 23.02.2023, ha recepito le rette da

corrispondersi dagli ospiti della Casa di riposo e dagli utenti che fruiscono dei pasti esterni a far data dal 01.04.2023 a seguito dell'adeguamento ISTAT.

Per quanto riguarda gli ospiti titolari di convenzione con il Servizio Sanitario Nazionale la Regione Piemonte, con deliberazione della Giunta Regionale 7 settembre 2022, n. 1-5575, ha disposto l'adeguamento delle tariffe per le prestazioni di assistenza residenziale dei presidi sociosanitari residenziali (RSA) e semi-residenziali (CDI, CDIA) per anziani di cui alla D.G.R. n. 85-6287 del 2/08/2013 integrate con D.G.R. n. 24-3692 del 6/08/2021 prendendo atto dell'accordo sottoscritto con le associazioni rappresentative delle Residenze Sanitarie Assistenziali in data 27/06/2022.

La suddetta deliberazione della Giunta Regionale ha approvato il prospetto riepilogativo delle tariffe in argomento per ciascun livello d'intensità stabilito dalla D.G.R. n. 45- 4248 del 30/07/2012.

Nell'ultimo quadriennio la presenza di ospiti presso le strutture socio sanitarie è stata caratterizzata da forti oscillazioni, in parte anche collegate alla pandemia Covid 19 ed alle mutate condizioni socioeconomiche delle famiglie.

Si riporta la presenza media presso la Casa di riposo nell'ultimo quadriennio:

- Anno 2019 36,00 ospiti;
- Anno 2020 31,54 ospiti
- Anno 2021 28,45 ospiti
- Anno 2022 30,30 ospiti.

Negli ultimi mesi dell'anno 2022 la presenza media è aumentata, attestandosi nel periodo settembre – dicembre a 35,16 ospiti.

Si riscontra quindi un ritorno verso la situazione pre-pandemia.

Nel calcolo dei ricavi del concessionario si è preso a riferimento una presenza media di 34 ospiti, pari ad una percentuale di occupazione dei posti letto dell'85%.

Il valore della produzione è stato determinato sulla base della composizione degli ospiti paganti, tenuto conto della rideterminazione delle rette di cui sopra e degli indirizzi alla procedura di gara sull'applicazione delle rette agli utenti.

Si ipotizza quindi un ricavo annuo arrotondato pari a euro 830.000,00.

Costi del concessionario

Per la determinazione dei costi di gestione del concessionario si è fatto riferimento a informazioni relative all'attuale affidamento in concessione.

In particolare, per quanto riguarda il costo del personale dipendente si è preso a riferimento il numero e la tipologia del personale attualmente occupato ed il relativo costo è stato ottenuto applicando il costo del lavoro per le lavoratrici e i lavoratori delle cooperative del settore socio sanitario assistenziale educativo e di inserimento lavorativo di cui al decreto del Direttore Generale del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 17.02.2020.

E' stato inoltre previsto un adeguamento con riferimento all'imminente rinnovo del CCNL.

Adeguamento nel tempo dei ricavi e dei costi.

Il capitolato di gara prevede espressamente che il Piano Economico Finanziario deve essere sottoposto a revisione in caso di mutamento delle condizioni predefinite per scelte del Comune o conseguenti a nuove norme di legge o di regolamento o per il mutamento dei meccanismi tariffari del servizio, o in relazione all'andamento della domanda e dell'offerta.

Attesa la lunga durata della concessione e la variabilità e volatilità delle situazioni economiche, sia relative alla domanda di servizi che con riferimento alle risorse relative ai fattori produttivi utilizzati, si è ritenuto di non operare modificazioni prospettiche che sarebbero frutto di mere congetture, ma si è valutato che i necessari aggiornamenti potranno essere fronteggiati mediante la riallocazione delle risorse e quindi dei relativi costi di gestione, anche in funzione della possibilità di miglioramento dell'efficienza gestionale.

Investimenti

Il concessionario non dovrà sostenere investimenti nella struttura ma si dovrà far carico degli interventi di manutenzione ordinaria.

Canone di concessione

Il canone di concessione è stato determinato in euro 40.000,00 annui.

Casale Monferrato, lì 20.03.2023

IL PROFESSIONISTA INCARICATO

-Dott. Angelo Martinotti-



A handwritten signature in black ink, appearing to be "AM" or similar initials, written over a light blue horizontal line.



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

	totale		anno 2023		anno 2024		anno 2025		anno 2026		anno 2027		anno 2028	
	economico	finanziario	economico	finanziario	economico	finanziario	economico	finanziario	economico	finanziario	economico	finanziario	economico	finanziario
COSTI/USCITE														
Canone di concessione	200.000,00	200.000,00	16.650,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	23.350,00	23.350,00
Personale dipendente	2.151.440,00	2.151.440,00	179.288,00	430.288,00	430.288,00	430.288,00	430.288,00	430.288,00	430.288,00	430.288,00	430.288,00	430.288,00	251.000,00	251.000,00
Personale dipendente CCNL	100.000,00	100.000,00	8.350,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	11.650,00	11.650,00
Prestazioni professionali	410.000,00	410.000,00	34.200,00	82.000,00	82.000,00	82.000,00	82.000,00	82.000,00	82.000,00	82.000,00	82.000,00	82.000,00	47.800,00	47.800,00
Energetici e utenze	375.000,00	375.000,00	31.250,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	43.750,00	43.750,00
Ristorazione	400.000,00	400.000,00	33.400,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	48.600,00	48.600,00
Lavanderia	40.000,00	40.000,00	3.340,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	4.660,00	4.660,00
Acquisto di materiale	90.000,00	90.000,00	7.500,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	10.500,00	10.500,00
Assicurazioni	25.000,00	25.000,00	2.080,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	2.920,00	2.920,00
Oneri diversi di gestione	210.000,00	210.000,00	17.500,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	24.500,00	24.500,00
Manutenzioni	90.000,00	90.000,00	7.500,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	10.500,00	10.500,00
Ammortamenti	10.000,00	10.000,00	830,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	1.170,00	1.170,00
Oneri passivi	15.000,00	15.000,00	1.250,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	1.750,00	1.750,00
TOTALE COSTI/USCITE ANNUI	4.116.440,00	4.106.440,00	343.139,00	823.288,00	823.288,00	823.288,00	823.288,00	823.288,00	823.288,00	823.288,00	823.288,00	823.288,00	480.150,00	478.980,00
RICAVI/ENTRATE														
rette ospiti	4.150.000,00	4.150.000,00	346.000,00	830.000,00	830.000,00	830.000,00	830.000,00	830.000,00	830.000,00	830.000,00	830.000,00	830.000,00	484.000,00	484.000,00
proventi refezione scolastica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE RICAVI/ENTRATE ANNUI	4.150.000,00	4.150.000,00	346.000,00	830.000,00	830.000,00	830.000,00	830.000,00	830.000,00	830.000,00	830.000,00	830.000,00	830.000,00	484.000,00	484.000,00
Differenza annua tra ricavi/entrate e costi/uscite	33.560,00	43.560,00	2.862,00	6.712,00	6.712,00	6.712,00	6.712,00	6.712,00	6.712,00	6.712,00	6.712,00	6.712,00	3.850,00	5.020,00
	33.560,00	43.560,00	2.862,00	6.712,00	6.712,00	6.712,00	6.712,00	6.712,00	6.712,00	6.712,00	6.712,00	6.712,00	3.850,00	5.020,00