

COMUNE DI MONTEGROSSO D'ASTI

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI DAL 176 AL 192 DEL CODICE DEGLI APPALTI - D.Lgs. N. 36/2023 e s.m.i. MEDIANTE PROCEDURA APERTA, DELLA SEGUENTE STRUTTURA:
CASA DI RIPOSO "CASA ALBERGO AVIO GAZZA" SITA IN VIA GARIBALDI 14 – MONTEGROSSO D'ASTI, PER LA GESTIONE DI UN PRESIDIO RESIDENZIALE SOCIOASSISTENZIALE PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI e PARZIALMENTE NON AUTOSUFFICIENTI (R.A.B) E NON AUTOSUFFICIENTI (R.S.A)**

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Premessa

L'art. 178, secondo comma, del D.Lgs. n. 36/2023 stabilisce che "per le concessioni ultraquinquennali la durata massima della concessione non supera il periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori o dei servizi, insieme con un ritorno sul capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici assunti dal concessionario per rispondere alle esigenze riguardanti, ad esempio, la qualità o il prezzo per gli utenti ovvero il perseguimento di elevati standard di sostenibilità ambientale"

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.

La struttura

La struttura denominata "Casa di Riposo Comunale Casa albergo Avio Gazza", di proprietà del Comune di Montegrosso d'Asti, è dotata di n. 34 posti letto come infra indicato:

- Nucleo R.S.A con capienza di n. 10 posti letto per anziani non autosufficienti
- Nucleo R.A.B con capienza di n. 24 posti letto per anziani autosufficienti e anziani parzialmente non autosufficienti.

Ricavi del concessionario

Il Comune di Montegrosso d'Asti, con deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 12/04/2024, ha recepito le rette da corrisondersi dagli ospiti della Casa di riposo non in convenzione.

Si riporta la tabella deliberata dal Comune:

INQUADRAMENTO SANITARIO	Retta giornaliera (Iva se dovuta compresa)
ALTA INTENSITA' (fascia 10 e 11)	€. 85,00
MEDIA-ALTA INTENSITA' (fascia 9)	€. 80,80
MEDIA INTENSITA' (fascia 7 e 8)	€. 73,60
MEDIA-BASSA INTENSITA'(fascia 6)	€. 69,00
BASSA INTENSITA' (fascia 5)	€. 65,50
AUTOSUFFICIENTI (dalla fascia 0 alla fascia 4)	€. 59,00

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 triennio 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 triennio:

- Anno 2021 25,50 ospiti
- Anno 2022 23,00 ospiti
- Anno 2023 23,50 ospiti.

I dati forniti dall'attuale concessionario fanno registrare una presenza di ospiti ad inizio 2024 di 25 unità di cui 7 in regime di convenzionamento (sui 10 posti disponibili) e 18 in regime privatistico (sui 24 posti disponibili).

Per la predisposizione del piano economico finanziario si è deciso di costruire i ricavi considerando:

- una capienza annuale per i posti convenzionati di 7 unità medie con una tariffa in media intensità assistenziale e cioè euro 81,34 pro die.
- Una capienza annuale per i posti privati di 18 unità medie con una tariffa applicata di bassa intensità (fascia 5) pari ad euro 65,50 pro die per il primo anno.

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.

È stato inoltre considerato:

- l'incremento del 3,5% delle tariffe a carico della Regione Piemonte per i posti convenzionati facendolo partire dal secondo anno a titolo prudenziale

e per la sola parte a carico dell'ente locale mantenendo invariata la quota a carico ospite;

- l'incremento della tariffa della bassa intensità per i posti privati da 65,50 a euro 69,00 pro die come proposto dal Comune di Montegrosso nella delibera n. 18 12/04/2024 e poi non applicato. Questo incremento nel piano serve a riequilibrare l'aumento del costo del lavoro per effetto dell'applicazione del CCNL.

Essendo la gara aperta a diversi soggetti giuridici che possono avere regimi fiscali ai fini iva differenti, i ricavi delle rette sono stati considerati pari alle tariffe stabilite dal Comune e dalla Regione. Sarà cura dei partecipanti la gara costruire il PEF con le opportune valutazioni soggettive sui ricavi e l'iva.

Si ipotizza quindi un ricavo annuo per il primo anno pari a euro 638.158,70.

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 (infermiere, O.S.S., direttore di struttura, impiegato, addetti ai servizi generali, cuoco) e con contratto di lavoro autonomo (quest'ultimo dell'area socio assistenziale sanitaria quali infermieri, direttore sanitario, psicologo, animatore e fisioterapista) si è preso a riferimento il numero e la tipologia del personale attualmente occupato fornito dall'attuale concessionario. 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 comprensivo dell'aumento CCNL siglato nel 2024 e per i professionisti delle tariffe espresse dal mercato.

Nel PEF sono stati considerati costi annui di utenze per euro 38.000,00 sulla scorta dei dati forniti dall'attuale gestore per l'anno 2023.

Nel PEF sono stati considerati separatamente gli oneri della sicurezza calcolati pari all'1% del costo stimato del personale dipendente.

Sempre nell'ottica di imparzialità dei concorrenti in merito alla loro natura giuridica e fiscale nel piano economico finanziario a base di gara sono state appostate imposte ires ed irap calcolate sull'utile di gestione.

Adeguamento nel tempo dei ricavi e dei costi.

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 si dovrà far carico degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e impianti e della sostituzione dei beni mobili obsoleti e non adeguati alla normativa vigente. Nel piano è stato considerato di operare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria annui per circa 12.000,00 euro sull'edificio/impianti e acquisti di mobili e attrezzature in sostituzione degli attuali per euro 5.000,00 annui ammortizzati in base alla durata residua della concessione rispetto all'acquisto.

Canone di concessione

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

Stato Patrimoniale e Rendiconto Finanziario

Sono stati ricreati anche lo Stato Patrimoniale e il Rendiconto Finanziario ipotizzando il pagamento nell'anno di tutti i debiti ad eccezione delle imposte di competenza che vengono sempre pagate nell'anno successivo ed ipotizzando l'incasso nell'anno di tutti i crediti.

Sempre in questi prospetti sono stati allocati gli acquisti dei mobili arredi e attrezzature per euro 5.000,00 annui.

Casale Monferrato, lì 27.06.2024

IL PROFESSIONISTA INCARICATO

-Dott. Fausto Zavattaro-

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO - AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE CASA DI RIPOSO "CASA ALBERGO AVIO GAZZA" DI MONTEGROSSO D'ASTI

CONTO ECONOMICO	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	TOTALE
Ricavi 10 posti RSA	207.823,70	211.460,61	211.460,61	211.460,61	211.460,61	1.053.666,16
Ricavi 24 posti RAB	430.335,00	453.330,00	453.330,00	453.330,00	453.330,00	2.243.655,00
altri ricavi per servizi accessori						-
Totale ricavi	638.158,70	664.790,61	664.790,61	664.790,61	664.790,61	3.297.321,16
acquisti settore alberghiero	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	225.000,00
costi per servizi diretti	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	100.000,00
costo personale dipendente/autonomo	414.606,87	443.629,35	443.629,35	443.629,35	443.629,35	2.189.124,29
spese generali comprese assicurazioni	36.479,19	36.232,73	36.232,73	36.232,73	36.232,73	181.410,13
manutenzione ordinaria e straordinaria	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	60.000,00
oneri della sicurezza	3.520,81	3.767,27	3.767,27	3.767,27	3.767,27	
utenze	38.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	190.000,00
canone concessorio a base di gara	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	200.000,00
Totale costi	609.606,87	638.629,35	638.629,35	638.629,35	638.629,35	3.145.534,42
EBITDA (MOL)	28.551,83	26.161,26	26.161,26	26.161,26	26.161,26	151.786,74
						-
Ammortamenti beni previgenti						-
Ammortamenti da nuovi investimenti pef	1.000,00	2.250,00	3.916,67	6.416,67	11.416,67	25.000,00
EBIT	27.551,83	23.911,26	22.244,59	19.744,59	14.744,59	126.786,74
Proventi finanziari						-
oneri finanziari						-
RISULTATO ANTE IMPOSTE	27.551,83	23.911,26	22.244,59	19.744,59	14.744,59	126.786,74
imposte (IRES e IRAP)	7.686,96	6.671,24	6.206,24	5.508,74	4.113,74	30.186,93
RISULTATO NETTO	19.864,87	17.240,02	16.038,35	14.235,85	10.630,85	96.599,81

STATO PATRIMONIALE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5
Immobilizzazioni	4.000,00	6.750,00	7.833,33	6.416,67	-
scorte di magazzino	-	-	-	-	-
crediti	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide	23.551,83	37.026,13	51.516,15	66.471,17	82.123,69
TOTALE ATTIVO	27.551,83	43.776,13	59.349,48	72.887,83	82.123,69
apporti di capitale	-	-	-	-	-
riserve di utili	19.864,87	37.104,89	53.143,24	67.379,09	78.009,94
Patrimonio netto	19.864,87	37.104,89	53.143,24	67.379,09	78.009,94
fondo tfr	-	-	-	-	-
debiti m/l termine	-	-	-	-	-
debiti	7.686,96	6.671,24	6.206,24	5.508,74	4.113,74
TOTALE PASSIVO	27.551,83	43.776,13	59.349,48	72.887,83	82.123,69
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

RENDICONTO FINANZIARIO	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	TOTALE
EBITDA (MOL)	28.551,83	26.161,26	26.161,26	26.161,26	26.161,26	133.196,87
proventi e oneri finanziari	-	-	-	-	-	-
imposte	7.686,96	6.671,24	6.206,24	5.508,74	4.113,74	30.186,93
FLUSSO DI CASSA GESTIONE CORRENTE DISPONIBILE	20.864,87	19.490,02	19.955,02	20.652,52	22.047,52	103.009,94
INVESTIMENTI RICHIESTI lavori						-
INVESTIMENTI RICHIESTI mobili e attrezzature	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	25.000,00
VARIAZIONI CCN	7.686,96	1.015,72	465,00	697,50	1.395,00	4.113,74
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	23.551,83	13.474,30	14.490,02	14.955,02	15.652,52	
contributi in conto capitale						-
finanziamenti bancari						-
equity						-
FLUSSI DI CASSA (CASH FLOW)	23.551,83	13.474,30	14.490,02	14.955,02	15.652,52	82.123,69