



Comune di Flero

Provincia di Brescia
Piazza IV novembre, 4 - 25020 Flero (BS)
AREA SERVIZI SOCIALI



DOCUMENTO DESCRITTIVO PARAMETRI TECNICI ED ECONOMICO-FINANZIARI GESTIONE IN CONCESSIONE DEL CENTRO DIURNO INTEGRATO

1.	PREMESSA	2
2.	IL PROGETTO DI GARA: OGGETTO DELLA CONCESSIONE	2
2.1	PRINCIPALI ELEMENTI TECNICI DELLA CONCESSIONE	2
3.	IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ASSUNZIONI GENERALI	3
3.1	STIMA SOMMARIA DELL'INTERVENTO: GLI INVESTIMENTI	3
3.2	LE IPOTESI DI NATURA GESTIONALE: TIPOLOGIE DI SERVIZI E PARAMETRI ADOTTATI PER LA QUANTIFICAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI	3
3.2.1	RICAVI	4
3.2.2	COSTO DEL PERSONALE	4
3.2.3	PRINCIPALI COSTI GESTIONALI	5
4.	BREAK EVEN POINT	5
5.	IL CONTO ECONOMICO	7

1. PREMESSA

Obiettivo del presente documento è quello di illustrare i principali parametri utili ai fini di un'analisi tecnica ed economico-finanziaria della concessione di servizi del Centro Diurno Integrato, da svolgersi sul territorio del Comune di Flero, così da consentire agli stakeholder di formulare le proprie eventuali osservazioni rispetto all'impianto concessorio delineato dall'amministrazione comunale, il quale potrà quindi subire lievi variazioni nella fase di approvazione degli atti definitivi.

2. IL PROGETTO DI GARA: OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione prevede la gestione tout court della struttura, con esclusione della sola manutenzione straordinaria. La gestione comprende altresì l'erogazione di servizi accessori ed ancillari, tra i quali la ristorazione, il trasporto, le pulizie e la manutenzione ordinaria, nonché eventuali servizi aggiuntivi che il concessionario intenderà attivare al fine di migliorare le condizioni di equilibrio economico di progetto.

Lo strumento procedurale individuato è quello della concessione di servizi, intesa questa come contratto a titolo oneroso in virtù del quale la stazione appaltante affiderà ad un operatore economico la fornitura e la gestione di servizi riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi. Quest'ultimo è definito come il rischio legato alla gestione dei servizi sul lato della domanda e dell'offerta, trasferito all'operatore economico. Si considera che l'operatore economico assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, per tali intendendosi l'insussistenza di eventi non prevedibili, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario. Le variazioni devono essere, in ogni caso, in grado di incidere significativamente sul valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.

2.1 PRINCIPALI ELEMENTI TECNICI DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà durata quinquennale.

Il servizio dovrà essere erogato nel rispetto della disciplina regionale vigente, con particolare riferimento alla D.G.R. 22 marzo 2002, n. 7/8494 ed alla - D.G.R. 31 ottobre 2014, n. 2569.

La struttura dovrà essere aperta almeno cinque giorni alla settimana, dal lunedì al venerdì, con orario d'apertura minimo di otto ore giornaliere, e fatte salve eventuali soluzioni migliorative offerte dai concorrenti in sede di gara. È altresì fatta salva la possibilità del concessionario di istituire diversificate fasce di frequenza, anche a tempo parziale, ferme le previsioni relative alle tariffe massime applicabili nel prosieguo esplicitate.

Il CDI resterà di norma chiuso esclusivamente nei giorni infrasettimanali festivi; eventuali chiusure straordinarie potranno essere concordate con il Concedente, anche sulla base delle effettive richieste degli utenti.

La Struttura potrà essere adibita anche alla realizzazione di ulteriori servizi ed attività a tariffazione libera a favore degli utenti, della popolazione anziana, o a questi anche indirettamente collegata, purché che queste non intralcino le attività ordinarie, e comunque previa autorizzazione da parte del Concedente. Le attività potranno essere rese anche oltre l'ordinario orario di apertura del Centro, ed anche in occasione di giorni prefestivi e festivi.

Per il primo anno di gestione, in cui i servizi potranno essere erogati in forma sperimentale, si rinvia a quanto già illustrato all'art. 1.1 della manifestazione d'interesse, dando al contempo atto che il

presente documento non ha previsto la costruzione di scenari economico-finanziari per detto periodo transitorio.

3. IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ASSUNZIONI GENERALI

L'ipotesi di base assunta è che il periodo della concessione sia pari a 5 anni, al termine dei quali l'immobile rientrerà nella piena disponibilità del Comune di Flero, in uno stato manutentivo tale da garantire la prosecuzione dei servizi senza soluzione di continuità.

Non essendovi un dato storico per la costruzione di scenari in relazione alla struttura dei costi e dei ricavi, si è proceduto all'analisi dei parametri di strutture analoghe site sul territorio provinciale, ovvero all'impiego di parametri di mercato.

I costi ed i ricavi stimati sono stati considerati costanti lungo l'intero orizzonte di piano, così compensando fra loro fenomeni inflattivi incidenti sui costi e ricavi medesimi. Ciò anche in considerazione del fatto che il personale è stato stimato con un costo orario tale da garantire la remunerazione degli scatti di anzianità che via via verranno maturati dagli operatori impiegati, considerato altresì la verosimile assenza nel periodo temporale considerato di aumenti contrattuali, giacché il CCNL di riferimento è stato recentemente siglato.

Il primo anno di gestione è stato computato con valori identici a quelli successivi, al solo fine di stimare il valore complessivo della concessione, anche ai fini di verificare il superamento delle soglie di rilevanza comunitaria ex art. 35 del Codice dei contratti.

Considerato che per il primo anno è prevista una forma di gestione sperimentale, da modellare e co-progettare di concerto e con l'impulso del concessionario, l'effettiva configurazione del piano potrà avvenire solo a valle dell'aggiudicazione, sulla base della concreta proposta dell'aggiudicatario.

3.1 STIMA SOMMARIA DELL'INTERVENTO: GLI INVESTIMENTI

Si è ipotizzato un investimento di € 28.000,00 per l'acquisizione dei beni mobili e delle attrezzature necessarie all'allestimento dei locali, nell'ambito dell'immobile messo a disposizione dal Concedente. Per detto investimento si è ipotizzato che il concessionario contrarrà un finanziamento quinquennale (*Debt to Equity* con rapporto 70:30), con un tasso nominale del 4%, e con un correlativo costo di € 2.000,00.

3.2 LE IPOTESI DI NATURA GESTIONALE: TIPOLOGIE DI SERVIZI E PARAMETRI ADOTTATI PER LA QUANTIFICAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI

Le ipotesi alla base della determinazione delle grandezze economiche di costi e ricavi operativi sono state assunte prevedendo l'intera occupazione della struttura (20 posti stimati). I ricavi per servizi aggiuntivi, essendo rimessi alla capacità imprenditoriale del Concessionario, sono frutto di mere ipotesi elaborate dagli uffici, ed indicate al solo fine di indicare un valore stimato della concessione avente il carattere della verosimiglianza.

Considerato che trattasi di rette "a presenza", e non già di un fisso mensile, si è ipotizzato un tasso di frequenza del 90,50%, che corrisponde ai seguenti parametri:

	2022	2023	2024	2025	2026
<u>Presenze</u>	n. 4561	n. 4561	n. 4561	n. 4561	n. 4561

Quanto al trasporto, si è considerato che l'80% degli utenti possa essere interessato al servizio, e si è ipotizzato una suddivisione tra utenti residenti ed utenti non residente del 50%.

3.2.1 RICAVI

	2022	2023	2024	2025	2026
Incassi rette CDI	€ 165.115,44	€ 165.115,44	€ 165.115,44	€ 165.115,44	€ 165.115,44
Incassi ristorazione	€ 22.806,00	€ 22.806,00	€ 22.806,00	€ 22.806,00	€ 22.806,00
Incassi trasporto	€ 20.872,05	€ 20.872,05	€ 20.872,05	€ 20.872,05	€ 20.872,05
Incassi servizi aggiuntivi	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Totale	€ 218.793,49	€ 218.793,49	€ 218.793,49	€ 218.793,49	€ 218.793,49

Ai fini della quantificazione dei ricavi sono stati adottati i seguenti parametri di base (netto IVA):

Voce di costo	Residenti	Non residenti
Retta giornaliera tempo pieno	€ 36,20	€ 36,20
Costo unitario Pasto	€ 5,00	€ 5,00
Retta giornaliera trasporto	€ 3,81	€ 7,62

Il comune di Flero, per i propri cittadini residenti, comparteciperà nella misura di € 10,00 sulla retta giornaliera a tempo pieno.

Il concessionario potrà attivare orari flessibili (part-time, estensioni orarie), purché il costo orario non ecceda quello massimo sia computato in modo direttamente proporzionale al minore o maggiore numero di ore rispetto alle 8 ordinariamente previste. Esclusivamente per le ipotesi in riduzione, gli atti di gara prevedranno la possibilità di incremento di detto costo orario, nei limiti ivi previsti.

La compartecipazione comunale rappresenta l'importo massimo erogabile, e sarà riproporzionata esclusivamente per le ipotesi di riduzione dell'orario.

Non è stata prevista la contribuzione regionale, in quanto trattasi di servizio non contrattualizzato.

3.2.2 COSTO DEL PERSONALE

	2022	2023	2024	2025	2026
Costo manodopera	€ 116.694,83	€ 116.694,83	€ 116.694,83	€ 116.694,83	€ 116.694,83

Profili professionali e parametri utilizzati nei calcoli:

figura professionale	costo orario	ccnl coop soc.
Medico	26,52	E2 IP
Infermieri	22,04	D2 IP
OSS	18,57	C2
ASA	18,02	C1
Fisioterapisti	22,04	D2 IP
Animatori	19,13	D1
Autista	17,62	C1
Coordinatore	21,59	E1

3.2.3 PRINCIPALI COSTI GESTIONALI

COSTI	2022	2023	2024	2025	2026
Ristorazione	€ 21.665,70	€ 21.665,70	€ 21.665,70	€ 21.665,70	€ 21.665,70
Trasporto	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Pulizia	€ 9.366,56	€ 7.866,56	€ 7.866,56	€ 7.866,56	€ 7.866,56
Utenze	€ 7.400,00	€ 7.400,00	€ 7.400,00	€ 7.400,00	€ 7.400,00
Manutenzione ordinaria	€ 5.500,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00
Campionamenti e disinfestazioni	€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00
Tassa rifiuti	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00
Beni non sanitar	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Beni sanitari	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Sicurezza	€ 5.000,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Costi servizi aggiuntivi	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Investimento arredi	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Spese generali	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00
Totale	€ 80.582	€ 76.582	€ 76.582	€ 76.582	€ 76.582

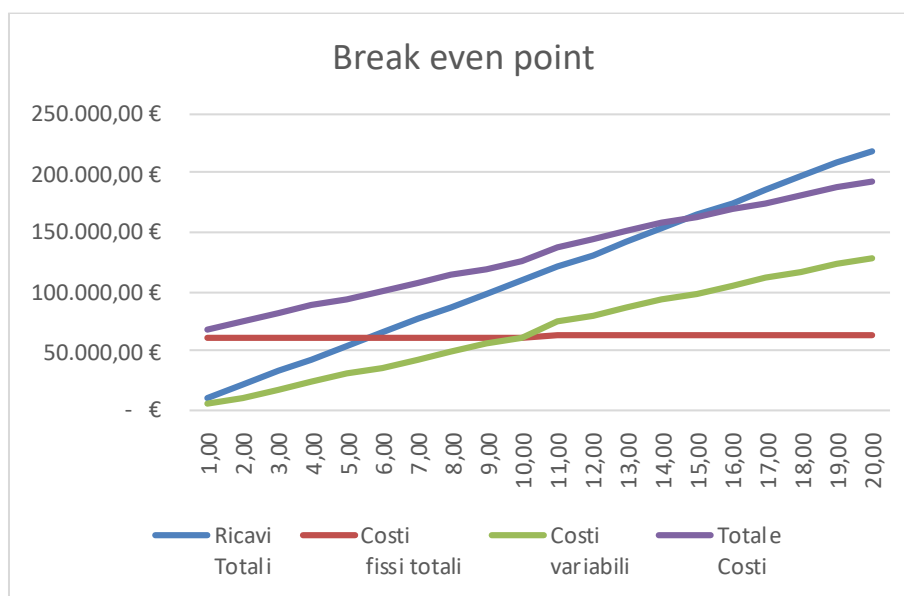
Si esemplificano i criteri di computo dei costi più rilevanti:

- **Ristorazione** - costo tratto dalla Delibera Anac n. 1204 del 23 novembre 2016, recante “Prezzi di riferimento in ambito sanitario: servizio di ristorazione”, impiegando i seguenti parametri: tipologia utente RSA; cucina esterna in regime trasportato; legume fresco caldo (cfr. pag. 3 dell’allegato A).
- **Trasporto** – si è ipotizzato il noleggio a lungo termine di un mezzo a nove posti (Opel Vivaro), ad un canone mensile di € 400,00, che comprende tutti i costi di gestione (bollo, assicurazione, manutenzione ordinaria), eccettuato la pulizia ed il carburante; per quest’ultimo si è prevista una percorrenza di circa 15.000 chilometri annui, alla quale si correla un costo di circa € 3.500,00; quanto alla pulizia, si è ipotizzato un costo di € 1.000,00 annui. Il costo del personale è già stato inglobato nella relativa macro-voce.
- **Pulizia** – si è ipotizzato un impiego temporale di 1,5 ore al giorno (€ 15,72 orari), ed un costo per i prodotti per la pulizia pari a circa € 2.000,00. Nella prima annualità è stato previsto un potenziamento del servizio ai fini delle sanificazioni, a causa del perdurare dell’emergenza pandemica in corso.
- **Utenze** – il costo è stato stimato dall’ufficio tecnico sulla base delle caratteristiche dell’impianto, di ultima generazione e ad alta efficienza energetica, che consente significativi risparmi rispetto ai costi standard da sostenersi per energia elettrica.


4. BREAK EVEN POINT

Si riportano analiticamente e graficamente i dati relativi alla struttura dei costi e dei ricavi, con evidenziazione del punto di pareggio (break even point), che rileva al raggiungimento di n. 15 utenti:

N° utenti	Ricavi Totali	Costi fissi totali	Costi variabili	Totale Costi	Margine di Contribuzione	% Margine
1,00	10.939,67 €	63.643,22 €	5.381,54 €	69.024,76 €	-58.085,09	-531%
2,00	21.879,35 €	63.643,22 €	11.703,77 €	75.346,98 €	-53.467,64	-244%
3,00	32.819,02 €	63.643,22 €	18.025,99 €	81.669,21 €	-48.850,18	-149%
4,00	43.758,70 €	63.643,22 €	24.348,22 €	87.991,43 €	-44.232,73	-101%
5,00	54.698,37 €	63.643,22 €	30.670,44 €	94.313,66 €	-39.615,28	-72%
6,00	65.638,05 €	63.643,22 €	36.992,67 €	100.635,88 €	-34.997,83	-53%
7,00	76.577,72 €	63.643,22 €	43.314,89 €	106.958,11 €	-30.380,38	-40%
8,00	87.517,40 €	63.643,22 €	49.637,11 €	113.280,33 €	-25.762,93	-29%
9,00	98.457,07 €	63.643,22 €	55.959,34 €	119.602,55 €	-21.145,48	-21%
10,00	109.396,75 €	63.643,22 €	62.281,56 €	125.924,78 €	-16.528,03	-15%
11,00	120.336,42 €	64.143,22 €	74.033,86 €	138.177,07 €	-17.840,65	-15%
12,00	131.276,09 €	64.143,22 €	80.366,69 €	144.509,91 €	-13.233,81	-10%
13,00	142.215,77 €	64.143,22 €	86.688,91 €	150.832,13 €	-8.616,36	-6%
14,00	153.155,44 €	64.143,22 €	93.011,14 €	157.154,35 €	-3.998,91	-3%
15,00	164.095,12 €	64.143,22 €	99.033,36 €	163.176,58 €	918,54	1%
16,00	175.034,79 €	64.143,22 €	105.055,59 €	169.198,80 €	5.835,99	3%
17,00	185.974,47 €	64.143,22 €	111.077,81 €	175.221,03 €	10.753,44	6%
18,00	196.914,14 €	64.143,22 €	117.100,04 €	181.243,25 €	15.670,89	8%
19,00	207.853,82 €	64.143,22 €	123.122,26 €	187.265,48 €	20.588,34	10%
20,00	218.793,49 €	64.143,22 €	129.133,87 €	193.277,09 €	25.516,40	12%



5. IL CONTO ECONOMICO

		 COMUNE DI FLERO CONTO ECONOMICO CENTRO DIURNO INTEGRATO						
		Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5		
Fatturato		€ 218.793,49	€ 218.793,49	€ 218.793,49	€ 218.793,49	€ 218.793,49		
Presenze medie annuali		4561	4561	4561	4561	4561		
Incassi rette CDI		€ 165.115,44	€ 165.115,44	€ 165.115,44	€ 165.115,44	€ 165.115,44		
Incassi ristorazione		€ 22.806,00	€ 22.806,00	€ 22.806,00	€ 22.806,00	€ 22.806,00		
Incassi trasporto		€ 20.872,05	€ 20.872,05	€ 20.872,05	€ 20.872,05	€ 20.872,05		
Incassi Servizi aggiuntivi (sabati, domeniche, eventi, ecc)		€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00		
Altri Costi		€ 80.582	€ 76.582	€ 76.582	€ 76.582	€ 76.582		
Spese ristorazione		€ 21.665,70	€ 21.665,70	€ 21.665,70	€ 21.665,70	€ 21.665,70		
Spese trasporto (solo gestione automezzi)		€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00		
Spese pulizia (compreso relativo personale)		€ 9.366,56	€ 7.866,56	€ 7.866,56	€ 7.866,56	€ 7.866,56		
Utenze		€ 7.400,00	€ 7.400,00	€ 7.400,00	€ 7.400,00	€ 7.400,00		
Manutenzione ordinaria		€ 5.500,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00		
Campionamenti e disinfestazioni		€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00		
Tassa rifiuti		€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00		
Beni non sanitari		€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00		
Beni sanitari		€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00		
Costi sicurezza aziendali (Dpi, medico, RSPP, estintori ecc; 1° anno Covid)		€ 5.000,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00		
Costi servizi aggiuntivi		€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00		
Investimenti arredo (oneri finanziari compresi)		€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00		
Spese generali		€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00		
Costi personale		€ 116.694,83	€ 116.694,83	€ 116.694,83	€ 116.694,83	€ 116.694,83		
Utile esercizio anteimposte		€ 21.516,40	€ 25.516,40	€ 25.516,40	€ 25.516,40	€ 25.516,40		
						risultato quinquennio	€ 123.582,01	

PARAMETRI ANNO TIPO	
NUMERO DI UTENTI	20,00
TASSO PRESENZE CDI (%)	90,50
TASSO FRUIZIONE TRASPORTO	80,00
RETTA GIORNALIERA CDI	36,20 €
RETTA GIORNALIERA PASTO	5,00 €
RETTA GIORNALIERA TRASPORTO RESIDENTI	3,81 €
GIORNI SETTIMANA	5
GIORNI ANNO	252