

>>> SUD OVEST ENGINEERING S.r.l. (Engineering and Architectural Company - Cagliari - Sardegna - Italia) >>>

casa di riposo Papa Giovanni Paolo II

AFFIDAMENTO MEDIANTE CONCESSIONE DELLA
STRUTTURA RESIDENZIALE PER ANZIANI DEL
COMUNE DI DONORI
COMUNITÀ ALLOGGIO
"PAPA GIOVANNI PAOLO II"
PROGETTO DEL SERVIZIO



COMUNE DI DONORI
AREA AMMINISTRATIVA - UFFICIO SERVIZI SOCIALI

committente: Comune di Donori
responsabile servizio/settore (PO): Dott.ssa Marcella MATTA
responsabile unico del procedimento (RUP): Dott.ssa Marcella MATTA

affidatario: Sud Ovest Engineering S.r.l.
progettista responsabile: Dott. Ing. Andrea LOSTIA

Sud Ovest Engineering S.r.l.



Sud Ovest Engineering S.r.l.
Società di Ingegneria | Architettura | Geologia

Sud Ovest Engineering S.r.l. - Società di Ingegneria, Architettura e Geologia
Direttore Tecnico: Dott. Ing. Andrea Lostia Sede Operativa
Sede legale: Via Giotto n. 27, 09121 Cagliari Via G. Peretti n. 2C, 09047 Selargius (CA)
codice fiscale e partita IVA: 03454150925 Tel./Fax: 070.8571341 - Mobile: (+39)3471485312
capitale sociale 10.000,00 € i.v. e.mail: progettazione.soesrl@gmail.com
Pec: soesrl@legalmail.it www.sudovestengineering.it

relazione D.Lgs 201/2022

| | | | | | | |
|----------------------------|-----------|--------------|-----------|--------------------------|----------------|-------------------------|
| ELABORATO A2 | | TAVOLA | | SCALA | | ALLEGATO |
| COMMESSA 2408 (2024_08) | | APPROVAZIONE | | REVISIONE/RIAPPROVAZIONE | | APPROVAZIONE DEFINITIVA |
| livello | emissione | data | redazione | verifica | approvazione | VISTO COMMITTENTE |
| preliminare | RE00 | SET-2024 | | Ing. A. LOSTIA | Ing. A. LOSTIA | |
| | | | | | | |

Proprietà della Sud Ovest Engineering S.r.l., è vietata la riproduzione, l'utilizzo del contenuto e/o la cessione a terzi senza autorizzazione scritta ai sensi di legge

INDICE

| | |
|---|----|
| PREMESSA..... | 1 |
| INFORMAZIONI DI SINTESI | 3 |
| NORMATIVA DI RIFERIMENTO | 4 |
| DESCRIZIONE DEL SERVIZIO | 5 |
| MODALITÀ DI AFFIDAMENTO | 6 |
| ANALISI DI EFFICIENZA ED ECONOMICITÀ SCELTA..... | 7 |
| Canone annuo da corrispondere all'Ente conceditore..... | 9 |
| Analisi costi-benefici..... | 9 |
| Valore presunto degli investimenti strutturali..... | 10 |
| PIANO ECONOMICO FINANZIARIO | 11 |

PREMESSA

La presente relazione è redatta nel rispetto di quanto previsto dal Decreto Legislativo 23 dicembre 2022, n. 201 "Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica".

L'art. 3 del citato decreto prevede quali siano i principi generali del servizio pubblico locale:

- I servizi di interesse economico generale di livello locale rispondono alle esigenze delle comunità di riferimento e alla soddisfazione dei bisogni dei cittadini e degli utenti, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e proporzionalità.
- L'istituzione, la regolazione e la gestione dei servizi pubblici di interesse economico generale di livello locale rispondono a principi di concorrenza, sussidiarietà, anche orizzontale, efficienza nella gestione, efficacia nella soddisfazione dei bisogni dei cittadini, sviluppo sostenibile, produzione di servizi quantitativamente e qualitativamente adeguati, applicazione di tariffe orientate a costi efficienti, promozione di investimenti in innovazione tecnologica, proporzionalità e adeguatezza della durata, trasparenza sulle scelte compiute dalle amministrazioni e sui risultati delle gestioni.
- Nell'organizzazione e nella erogazione dei servizi di interesse economico generale di livello locale è assicurata la centralità del cittadino e dell'utente, anche favorendo forme di partecipazione attiva.

L'art. 14 del citato decreto prevede quali sia la scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale:

Tenuto conto del principio di autonomia nell'organizzazione dei servizi e dei principi di cui all'articolo 3, l'ente locale e gli altri enti competenti, nelle ipotesi in cui ritengono che il perseguimento dell'interesse pubblico debba essere assicurato affidando il servizio pubblico a un singolo operatore o a un numero limitato di operatori provvedono all'organizzazione del servizio mediante una delle seguenti modalità di gestione:

- a) affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica, secondo le modalità previste dall'articolo 15, nel rispetto del diritto dell'Unione europea;
- b) affidamento a società mista, secondo le modalità previste dall'articolo 16, nel rispetto del diritto dell'Unione europea;
- c) affidamento a società in house, nei limiti fissati dal diritto dell'Unione europea, secondo le modalità previste dall'articolo 17;
- d) limitatamente ai servizi diversi da quelli a rete, gestione in economia o mediante aziende speciali di cui all'articolo 114 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo n. 267 del 2000.

Il comma 2 l'art. 14 del citato decreto prevede che ai fini della scelta della modalità di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono conto delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l'ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati. Nella valutazione, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono altresì conto dei dati e delle informazioni che emergono dalle verifiche periodiche di cui all'articolo 30 (nel caso specifico non si applica al Comune di DONORI in quanto comune con meno di 5000 abitanti). Degli esiti della valutazione si dà conto, prima dell'avvio della procedura di affidamento del servizio, in un'apposita relazione nella quale sono evidenziate altresì le ragioni e la sussistenza dei requisiti previsti dal diritto dell'Unione europea per la forma di affidamento prescelta, nonché illustrati gli obblighi di servizio pubblico

e le eventuali compensazioni economiche, inclusi i relativi criteri di calcolo, anche al fine di evitare sovracompensazioni.

INFORMAZIONI DI SINTESI

| | |
|---|--|
| Oggetto dell'affidamento | <p>affidamento in concessione della durata di anni 14, ai sensi dell'art. 176 del D.Lgs 36/2023 s.m.i., della struttura residenziale per anziani di proprietà del Comune di DONORI denominata: Comunità alloggio per Anziani "Papa Giovanni Paolo II" sita in Via Vivaldi a Donori.</p> <p>La struttura ha una capacità totale di 16 posti letto per comunità alloggio per utenti anziani ai sensi dell'art. 11 del D.P.G.R. n. 4/2008 di attuazione della L.R. n. 23/2005, oltre ad un numero massimo di 9 persone modulo socio-educativo diurno.</p> <p>Il concessionario dovrà garantire la prosecuzione dell'attuale gestione e la sua sostenibilità economico-finanziaria con oneri a totale carico del concessionario.</p> <p>Per garantire la sostenibilità economico-finanziaria della gestione il concessionario avrà la facoltà, previa autorizzazione dell'Ente concedente, di poter attivare un modulo di comunità integrata per utenti anziani ai sensi dell'art. 13 del D.P.G.R. n. 4/2008 di attuazione della L.R. n. 23/2005, con oneri a totale carico del concessionario.</p> |
| Importo dell'affidamento | <p>4.999.680,00 euro (comunità alloggio)</p> <p>1.270.080,00 euro (modulo socio-educativo diurno)</p> <p>6.269.760,00 euro (totale concessione)</p> |
| Ente affidante | <p>COMUNE DI DONORI</p> <p>Codice Fiscale 80011830926</p> <p>Partita IVA 01848300925</p> |
| Tipo di affidamento | Concessione |
| Modalità di affidamento | Affidamento tramite procedura a evidenza pubblica (d.lgs. 201/2022, art. 14, comma 1, lett. a) |
| Durata dell'affidamento | Anni 14 a decorre dall'aggiudicazione efficace prevista presumibilmente a decorrere dal 01.04.2026 |
| Territorio e popolazione interessata dal servizio affidato o da affidare: | Comune di DONORI e comuni limitrofi |

Soggetto responsabile

Nominativo: Dott.ssa Marcella Matta

Ente di riferimento: Comune di DONORI

Area/servizio: Servizi Sociali

Telefono: 070-981020

Email/PEC: protocollodonori@pec.it

Data di redazione: dicembre 2025

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- D.Lgs 36/2023 s.m.i.;
- D.M. MIT 49/2018 s.m.i.;
- D.Lgs n. 81/2008 s.m.i..
- Direttiva UE n. 23/2014
- Legge n. 328/2000 (legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di servizi sociali).
- Decreto Legislativo 23.12.2022 n. 201, riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica;
- Legge 09.01.1989 n. 13 e s.m.i. e D.M. 236/1989;
- Legge regionale 23.12.2005 n. 23;
- D.P.G.R. n. 4 del 22 luglio 2008
- DPCM n. 308 del 21/05/2001 Regolamento concernente "Requisiti minimi strutturali e organizzativi per l'autorizzazione all'esercizio dei servizi e delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale, a norma dell'articolo 11 della legge 8 novembre 2000, n. 328".
- REGOLAMENTO DEL 10.7.2008 di attuazione dell'articolo 43 della Legge Regionale 23 dicembre 2005 n. 23. Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, istituti di partecipazione e concertazione.
- DELIBERAZIONE N. 33/36 DEL 8.8.2013 "Requisiti specifici per le singole tipologie di strutture sociali ai sensi del Regolamento di attuazione della L.R. 23 dicembre 2005 n. 23, art. 28, comma 1 ai fini dell'autorizzazione al funzionamento e art. 40, comma 3 ai fini dell'accreditamento".
- D.P.R. 01.08.2011 n. 151
- Decreto Ministro dell'Interno 18 settembre 2002 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private".
- Deliberazione G.R. n. 38/14 del 24.7.2018, approvazione LINEE GUIDA Strutture sociali, Requisiti specifici per le tipologie di strutture sociali di cui all'articolo 4, comma 1, lett. a), b), d) ed e) del Decreto del Presidente della Regione n. 4 del 2008, ai sensi dell'articolo 28, comma 1, dello stesso D.P.Reg. ai fini dell'autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento.
- Deliberazione G.R. n. 53/7 del 29.10.2018, integrata dalla Deliberazione G.R. 22/31 del 14.07.2022 e dalla Deliberazione G.R. 10/37 del 16.03.2023 "Modifiche alla Delib. G.R. n. 53/7 del 29.10.2018, recante "Requisiti specifici per le singole tipologie di strutture sociali e disposizioni su autorizzazioni, accreditamento. Linee guida. L.R. 23 dicembre 2005, n. 23 e Decreto del Presidente della Regione n. 4/2008". Approvazione definitiva".

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Caratteristiche del Servizio

L'oggetto della concessione è costituito dalla gestione complessiva, per la durata di **anni 14**, della struttura residenziale per anziani di proprietà del Comune di DONORI denominata: Comunità Alloggio per Anziani "Papa Giovanni Paolo II" sita in Via Vivaldi; con una capacità ricettiva di 16 posti letto per comunità alloggio per utenti anziani ai sensi dell'art. 11 del D.P.G.R. n. 4/2008 di attuazione della L.R. n. 23/2005, comprensiva sia delle attività socio-assistenziali e socio-sanitarie sia delle attività complementari; oltre ad un modulo socio-educativo diurno per un massimo di n. 9 persone.

Il concessionario dovrà garantire la prosecuzione dell'attuale gestione e la sua sostenibilità economico-finanziaria con oneri a totale carico del concessionario.

Per garantire la sostenibilità economico-finanziaria della gestione il concessionario avrà la facoltà, previa autorizzazione dell'Ente concedente, di poter attivare un modulo di comunità integrata per utenti anziani ai sensi dell'art. 13 del D.P.G.R. n. 4/2008 di attuazione della L.R. n. 23/2005, con oneri a totale carico del concessionario.

La gestione dei servizi nella struttura per anziani comprende, oltre ai servizi alla persona, anche servizi complementari (pulizie) e di ristorazione collettiva; gli elementi specifici relativi all'organizzazione e alla gestione dei servizi sono volti:

- al soddisfacimento delle esigenze primarie;
- al mantenimento dell'autosufficienza psico-fisica o il recupero delle capacità residue, attraverso l'organizzazione di adeguati servizi di prevenzione e sostegno;
- al soddisfacimento delle esigenze di relazione e socializzazione;
- alla promozione di relazioni interpersonali anche attraverso iniziative culturali che ne stimolino la creatività e la partecipazione;
- alla cura e la promozione delle relazioni con i familiari e la comunità circostante;
- al coinvolgimento degli ospiti nella gestione della comunità.

Obblighi di servizio pubblico e relative compensazioni

In relazione al servizio sono stati individuati come obblighi di servizio pubblico una serie di elementi, riferiti ai servizi e a prestazioni correlate, e riferibili in sintesi ai seguenti elementi:

- la gestione globale dei servizi della comunità alloggio;
- la soddisfazione degli standard regionali in materia di servizi presso le comunità alloggio;
- alcune condizioni di resa dei servizi finalizzate ad assicurare garanzie di massima tutela per gli utenti nell'arco dell'intera giornata;
- la resa di alcune prestazioni da parte del Concessionario in termini di massima tutela per persone fragili.

Il sistema di remunerazione per il concessionario si fonda sull'introito delle tariffe corrisposte dagli utenti.

Tali tariffe coprono i costi medi sia dell'attività assistenziale sia della c.d. "attività alberghiera". Il Comune non corrisponde al Concessionario alcuna somma, né a titolo di corrispettivo, né a titolo di contributo.

Conseguentemente, le compensazioni per gli obblighi di servizio pubblico sono assorbite nelle tariffe incassate dal Concessionario, risultando comprese in dati di valore in media con i costi di mercato riferibili a un'impresa mediamente efficiente.

MODALITÀ DI AFFIDAMENTO

L'affidamento della concessione è disciplinato dagli articoli da 176 a 192 del D.Lgs. n. 36/2023 s.m.i., è sarà affidata mediante procedura aperta ad evidenza pubblica con pubblicazione di bando di gara ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023, con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 185 del D.Lgs. n. 36/2023, secondo gli elementi qualitativi e quantitativi dell'offerta presentata dal concessionario.

ANALISI DI EFFICIENZA ED ECONOMICITÀ SCELTA

Motivazione economico-finanziaria della scelta

La modalità di finanziamento del soggetto gestore sarà data dall'introito delle rette mensili corrisposte dagli utenti ospiti della comunità alloggio (n. 16 posti), oltre a ad un modulo socio-educativo diurno per un massimo di n. 9 persone.

Il concessionario dovrà garantire la prosecuzione dell'attuale gestione e la sua sostenibilità economico-finanziaria con oneri a totale carico del concessionario.

Per garantire la sostenibilità economico-finanziaria della gestione il concessionario avrà la facoltà, previa autorizzazione dell'Ente concedente, di poter attivare un modulo di comunità integrata per utenti anziani ai sensi dell'art. 13 del D.P.G.R. n. 4/2008 di attuazione della L.R. n. 23/2005, con oneri a totale carico del concessionario.

L'amministrazione non garantisce un numero minimo di utenti e pertanto il rischio della gestione è a completo ed esclusivo carico del concessionario aggiudicatario.

I servizi resi nella struttura per anziani sono stati originariamente individuati come servizi pubblici locali e sono riconducibili alla classificazione dei servizi di interesse generale di rilievo economico, in funzione della riconosciuta redditività degli stessi (evidenziata dai risultati storici della gestione uscente, comprensivi anche del riequilibrio del piano economico-finanziario determinato in funzione di eventuali perdite conseguenza della crisi sanitaria causata dalla pandemia Covid-19).

Di conseguenza:

- a) i servizi rientrano nel campo applicativo del d.lgs. n. 201/2022;
- b) la qualificazione in chiave di rilevanza economica dei servizi consente l'utilizzo del modulo concessorio, come previsto dagli art. da 176 a 192 del d.lgs. n. 36/2023, nonché dalla combinazione tra l'art. 14, comma 1, lett. a) e 15 del d.lgs. n. 201/2022.

La scelta del modello concessorio (concessione di servizi) è determinata dalla volontà del Comune di trasferire il rischio operativo in capo al concessionario e di acquisire dallo stesso Operatore Economico risorse (ricavate dalla gestione dei servizi) per il miglioramento delle attività e il corretto mantenimento della struttura per anziani.

I servizi oggetto della concessione, per l'utenza cui sono rivolti e per il contesto in cui sono sviluppati, devono essere gestiti in forma unitaria integrata da un unico soggetto. In caso di frazionamento gestorio, infatti, si determinerebbe il rischio di una differenziazione prestazionale e qualitativa che potrebbe sfavorire alcuni utenti.

Motivazioni della scelta di affidamento mediante gara

L'affidamento mediante gara è stato individuato come procedura ottimale al fine di ottenere dal mercato una significativa risposta, necessaria al Comune per analizzare le capacità organizzative e gestionali degli operatori.

La scelta della gara è stata effettuata dal Comune in forza di significativi segnali di ripresa nel mercato dei servizi socio-assistenziali e socio-sanitari, tali da sostenere la scelta dell'individuazione di un concessionario, in grado di gestire "globalmente" della struttura per anziani, in discontinuità con l'esperienza gestionale realizzata negli ultimi anni con significativi oneri a carico del Comune in termini di costi per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In forza di quanto previsto dall'art. 178 del d.lgs. n. 36/2023 e dall'art. 19 del d.lgs. n. 201/2022, la durata della concessione di servizi è stata definita in un periodo di venti (20) anni, decorrenti dalla data di aggiudicazione efficace in favore con l'Operatore Economico individuato come concessionario, in ragione:

- a) della complessità dei servizi resi nella struttura, in rapporto al dimensionamento della stessa e delle caratteristiche delle attività rese agli utenti, obbligatoriamente in forma integrata, comportanti necessariamente continuità prestazionale, tale da richiedere un

periodo minimo significativo (tre anni) per l'ottimizzazione dell'equilibrio economico-finanziario ed un successivo periodo altrettanto significativo per il consolidamento dei servizi stessi;

b) del livello complessivo degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ricondotti a carico del concessionario, che presuppongono per il loro valore un periodo adeguato all'ammortamento, **stimabile in 14 anni**, in rapporto alla realizzazione del complesso di interventi più significativi (interventi strutturali di ammodernamento arredi), con i relativi costi, nell'arco di un periodo tra un uno e tre anni dall'avvio dei servizi.

Motivazioni del ricorso al modulo concessorio

Il Comune di DONORI conserva in capo alla propria organizzazione le competenze programmatiche e progettuali di base dei servizi oggetto della concessione.

Il concessionario assume con l'affidamento l'impegno alla gestione complessiva unitaria (gestione globale) dei servizi oggetto della concessione, assumendo in capo a sé anche il rischio operativo e i rischi connessi (rischio di costruzione riferito agli interventi manutentivi e di tipo strutturale, rischio di domanda, rischio di gestione).

Il concessionario ha piena autonomia nella gestione delle risorse acquisite mediante l'incasso delle tariffe per i servizi prodotti ed è tenuto con le stesse a far fronte a tutti gli obblighi gestionali e di manutenzione previsti dal Capitolato speciale descrittivo e prestazionale.

Il concessionario è tenuto a realizzare gli interventi necessari per assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria della comunità alloggio e delle sue dotazioni, secondo uno strumento di pianificazione che individua anche il budget che il concessionario stesso destina a tali attività.

In ragione degli elementi sopra descritti, la concessione si configura come concessione di servizi con una serie di obblighi accessori relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dovuti agli interventi strutturali iniziali (ammodernamento attrezzature e arredi) e delle sue dotazioni: nell'ambito di tale modello, gli interventi connessi agli interventi manutentivi sono strettamente funzionali alla gestione dei servizi e le opere così realizzate diventano di proprietà del Comune.

Pertanto la concessione non è configurabile come concessione mista, non risultando i presupposti per l'applicazione dell'art. 180 del d.lgs. n. 36/2023, risultando l'oggetto principale della concessione i servizi di gestione della struttura per anziani.

Il rapporto tra il Comune e il concessionario, con evidenziazione degli obblighi e dell'allocazione dei rischi, sarà regolato da un Contratto stipulato nella forma pubblico-amministrativa.

Motivazioni di efficienza e di economicità

Il valore stimato della concessione calcolato ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023, comprendente l'intero flusso dei corrispettivi pagati dagli utenti per la massima capacità ricettiva per tutta la durata prevista e per l'importo medio della retta, considerando la struttura nella sua configurazione attuale, viene così determinato:

➤ Comunità Alloggio

- importo medio **retta giornaliera 62,00 euro** ad ospite
- importo medio retta mensile 1.860,00 euro ad ospite
- capacità ricettiva della struttura 16 ospiti
- importo medio mensile della concessione (1.860,00 x 16) 29.760,00 euro
- importo medio annuo della concessione (29.760,00 x 12) 357.120,00 euro
- importo stimato concessione (357.120,00 x 14 anni) 4.999.680, euro

➤ Ciclo diurno socio-educativo

- importo medio **retta giornaliera 28,00 euro** ad ospite
- importo medio retta mensile 840,00 euro ad ospite
- capacità ricettiva della struttura 9 ospiti

- importo medio mensile della concessione (840,00 x 9) 7.560,00 euro
- importo medio annuo della concessione (7.560,00 x 12) 90.720,00 euro
- importo stimato della concessione (90.720,00 x 14 anni) 1.270.080,00 euro

importo stimato della concessione (4.999.680,00 + 1.270.080,00) 6.269.760,00 euro

I principi di efficienza e di economicità sono soddisfatti dalla traslazione del rischio operativo e dei rischi connessi in capo al concessionario, il quale sopporta tutti i costi gestionali relativi alla struttura per anziani.

Il Comune di DONORI non sopporta costi specifici per lo sviluppo della concessione, risultando gli stessi in carico totalmente al concessionario.

In relazione all'affidamento in gestione della struttura per anziani, il Concessionario è tenuto a versare al Comune di DONORI un canone concessorio, su base annuale, stimato in valore pari a circa **20.400 euro** annui, stabiliti come base di appalto al rialzo, il cui importo definitivo scaturirà dalla gara in relazione all'offerta presentata dal Concessionario aggiudicatario.

Gli Obblighi di Servizio Pubblico sono soddisfatti dalle componenti economiche comprese nel quadro di copertura costi assicurato dalle tariffe corrisposte dagli utenti e risultano pertanto coerenti con la disciplina del Diritto UE, in quanto determinate entro valori di corrispettivo specificamente comprensivi dei costi diretti e indiretti dei servizi resi agli utenti, sia in rapporto ai servizi socio-sanitari e socio-assistenziali (compresi i servizi correlati), sia in rapporto ai servizi complementari e di mantenimento della struttura.

Canone annuo da corrispondere all'Ente concessore

Il canone da versare all'Ente scaturirà dal procedimento di gara in cui il potenziale concessionario dovrà presentare sulla base del proprio piano economico-finanziario l'importo del canone da versare all'Ente proprietario della struttura per l'attribuzione del relativo punteggio economico partendo da una base minima di appalto pari a **20.400 euro/annui** al rialzo, stabilita in relazione al piano economico e finanziario proposto dalla stazione appaltante. Rispetto all'attuale canone si avrà sicuramente un valore inferiore, in quanto il piano economico finanziario tiene conto degli investimenti strutturali a carico del concessionario che altrimenti sarebbero gravati sul Comune, inoltre la tipologia di affidamento proposta solleva il Comune da ogni eventuale spesa per la manutenzione straordinaria della struttura. Spese che in relazione all'attuale stato di consistenza della struttura il Comune è comunque tenuto a sostenere per garantire la funzionalità della struttura

Analisi costi-benefici

L'analisi costi-benefici costituisce uno strumento per l'analisi della convenienza economica dei progetti di investimento.

Lo scopo dell'analisi è individuare e, ove possibile, quantificare tutti i costi e i benefici associati alla realizzazione di un progetto.

I costi e benefici attesi possono essere sia finanziari, riconducibili ai costi per la realizzazione e gestione del progetto e i ricavi attesi, sia di carattere sociale o ambientale. Allo stesso modo l'effetto positivo o negativo del progetto può riguardare direttamente il soggetto interessato dalla realizzazione dello stesso (costi e benefici interni) o soggetti terzi non direttamente coinvolti nel processo decisionale inerente la realizzazione del progetto (costi e benefici esterni o esternalità).

Nel caso specifico l'analisi è condotta dal punto di vista del Concessionario in relazione agli eventuali investimenti strutturali che si possono realizzare per abbattere i costi di gestione rispetto alla situazione attuale.

| Costi | Benefici |
|-------|----------|
|-------|----------|

| | |
|--|---|
| Interventi di riqualificazione della struttura: nuove attrezzature e arredi | miglioramento delle condizioni di comfort degli ospiti |
|--|---|

Valore presunto degli investimenti strutturali

In sede di gara il Concessionario si obbligherà ad eseguire tutti gli interventi strutturali che ritiene necessari, in base all'attribuzione del relativo punteggio, in particolare:

- ammodernamento attrezzature e arredi;
- miglioramento della qualità e fruibilità degli spazi;
- tutti quelli interventi che il Concessionario ritenga necessari per attuare il proprio piano economico-finanziario di gestione.

In via presuntiva l'importo di detti interventi strutturali è stato stimato in complessivi **41.500,00 euro** al netto dell'IVA, il cui importo è stato desunto da interventi simili aventi le stesse dimensioni dell'intervento proposto. Sarà comunque a carico del concessionario la definizione esecutiva di detti interventi e la loro quantificazione economica di dettaglio in relazione alla proposta progettuale presentata in sede di gara.

Resta inteso che la dimensione monetaria degli investimenti strutturali è stata comunque dimensionata in relazione alle reali esigenze della struttura dando priorità agli interventi più significativi che garantiscano un adeguato livello di confort abitativo e allo stesso tempo garantiscano l'equilibrio del piano economico finanziario al fine di garantire la sostenibilità della gestione e il corretto margine di utile per il concessionario.

Monitoraggio

Il Comune di DONORI al fine di verificare gli adempimenti degli obblighi contrattuali da parte del Concessionario, nominerà il Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC), ed effettuerà tutti i controlli necessari a garanzia del contratto.

Il Concessionario avrà l'obbligo di depositare al Comune, entro il 31 gennaio dell'anno successivo alla gestione annuale, il piano finanziario della gestione annuale con il relativo prospetto dei costi e dei ricavi e relativi piani di ammortamento, compreso l'elenco del personale impiegato e degli ospiti presenti.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

A fronte delle grandezze e dei parametri sopra stimati e determinati è stato redatto un piano economico-finanziario di massima dal quale si desume la sostenibilità ed il raggiungimento dell'equilibrio economico- finanziario.

La metodologia utilizzata ai fini della presente analisi fa riferimento ai seguenti strumenti:

- **discounted cash flow analysis**, che prevede la stima dei flussi di cassa netti generati da tutte le componenti del progetto (realizzazione degli interventi, gestione operativa, servizio del debito, fiscalità) e il calcolo dei relativi indicatori finanziari di sintesi, con particolare riferimento al **Tasso Interno di Rendimento (TIR)** di progetto, che rappresenta il rendimento atteso del progetto a prescindere dalla struttura finanziaria dello stesso. Tale indicatore è calcolato sulla base dei flussi di cassa operativi del progetto, al netto degli investimenti e della fiscalità e prima delle fonti di finanziamento. Poiché la presente fattibilità finanziaria è elaborata da parte dell'Ente, il **TIR** di progetto costituisce l'indicatore principale di sostenibilità del progetto in quanto indipendente dalla struttura delle fonti di finanziamento, che sarà diversa per ciascun concorrente.
- **ROS (Return on sales)** ci indica il guadagno che proviene dalle vendite ed è dato dal rapporto tra Reddito operativo e Ricavi netti. Questo valore comunica la capacità dell'impresa di applicare prezzi di vendita che siano remunerativi rispetto ai costi sostenuti per la produzione del prodotto/servizio. Si avrà così un'immediata percezione di quanto le vendite stiano producendo reddito per l'impresa. Il suo valore si esprime in percentuale e rappresenta il ricavo netto conseguito rispetto ad ogni euro di fatturato e sarà elevato nel caso in cui l'azienda in questione si mostri in grado di vendere i propri prodotti/servizi a prezzi elevati ma con dei costi operativi relativamente bassi. Sinteticamente possiamo interpretarlo così:
 - o Valore maggiore di 0 (quindi positivo): l'impresa può vantare una buona efficienza operativa.
 - o Valore pari a 0: l'impresa sta coprendo esclusivamente i costi operativi.
 - o Valore inferiore a 0 (quindi negativo): l'impresa si trova in una situazione di crisi a livello produttivo/operativo.
- **ROA (Return on assets)** ci dice la capacità dell'impresa di ottenere un flusso di reddito dallo svolgimento della sua attività. Si ottiene dal rapporto tra il Reddito operativo e il Totale degli investimenti. In questo caso, per essere un valore soddisfacente (espresso anch'esso in percentuale) deve essere almeno superiore al tasso di interesse pagato sul capitale di debito.
- **ROI (Return on investments)** e come suggerisce il nome stesso rappresenta quanta redditività stanno generando gli investimenti ed è dato dal rapporto tra Risultato operativo e Capitale investito netto operativo. Il Capitale investito netto operativo è dato dalla somma del capitale circolante commerciale e delle immobilizzazioni operative nette. A loro volta:
 - o Capitale circolante netto commerciale: crediti commerciali + scorte di magazzino (al netto dei debiti commerciali).
 - o Immobilizzazioni operative nette: somma degli investimenti al netto dei rispettivi fondi di investimento.

Anche in questo caso viene calcolato in percentuale e può essere interpretato così:

- o Valore pari o superiori al 10-12%: ottimo
- o Valore compreso tra 8-9%: buono

Nella simulazione del piano è stato considerato un incremento percentuale annuo dei ricavi pari allo 0,4%/anno e dei costi, in particolare delle voci di manutenzione, costi del personale, e dell'energia, pari allo 0,5%/anno.

Dal piano economico-finanziario di massima scaturisce anche la durata della concessione che dovrà essere **almeno di anni quattordici** al fine di consentire l'ammortamento degli investimenti strutturale e l'equilibrio economico della gestione con un utile di esercizio che consenta la sostenibilità nel tempo della concessione.

L'importo così stimato è puramente indicativo e dipende da una pluralità di fattori legati anche alle scelte che l'aggiudicatario adotterà per la gestione del servizio.

| DESCRIZIONE | Anno 1 | Anno 2 | Anno 3 | Anno 4 | Anno 5 | Anno 6 | Anno 7 | Anno 8 | Anno 9 | Anno 10 | Anno 11 | Anno 12 | Anno 13 | Anno 14 | TOTALE |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Fatturato medio annuo dall'utente 1 giornaliero (62 € a persona/giorno) | 357.120 | 358.723 | 360.334 | 361.952 | 363.577 | 365.210 | 366.849 | 368.497 | 370.151 | 371.813 | 373.483 | 375.160 | 376.844 | 378.536 | 5.148.249 |
| Fatturato medio annuo dall'utente 2 diurno (28 € a persona/giorno) | 90.720 | 91.127 | 91.536 | 91.947 | 92.360 | 92.775 | 93.192 | 93.610 | 94.030 | 94.453 | 94.877 | 95.303 | 95.731 | 96.160 | 1.307.821 |
| (A) Ricavi | 447.840 | 449.851 | 451.871 | 453.900 | 455.938 | 457.985 | 460.041 | 462.107 | 464.181 | 466.266 | 468.359 | 470.462 | 472.575 | 474.696 | 6.456.070 |
| 3 beni materiali (alimenti e forniture) | 29.500 | 29.648 | 29.796 | 29.945 | 30.094 | 30.245 | 30.396 | 30.548 | 30.701 | 30.854 | 31.009 | 31.164 | 31.319 | 31.476 | 426.695 |
| 4 fornitura servizio acqua | 5.100 | 5.126 | 5.126 | 5.126 | 5.126 | 5.126 | 5.126 | 5.126 | 5.126 | 5.126 | 5.126 | 5.126 | 5.126 | 5.126 | 71.732 |
| 5 fornitura servizio energia | 27.600 | 27.738 | 27.738 | 27.738 | 27.738 | 27.738 | 27.738 | 27.738 | 27.738 | 27.738 | 27.738 | 27.738 | 27.738 | 27.738 | 388.194 |
| 6 fornitura servizio telefono | 1.000 | 1.005 | 1.005 | 1.005 | 1.005 | 1.005 | 1.005 | 1.005 | 1.005 | 1.005 | 1.005 | 1.005 | 1.005 | 1.005 | 14.065 |
| 7 noleggio biancheria | 9.500 | 9.548 | 9.548 | 9.548 | 9.548 | 9.548 | 9.548 | 9.548 | 9.548 | 9.548 | 9.548 | 9.548 | 9.548 | 9.548 | 133.618 |
| 8 spese legali/contabili/consulenze | 22.000 | 22.110 | 22.221 | 22.332 | 22.443 | 22.556 | 22.668 | 22.782 | 22.896 | 23.010 | 23.125 | 23.241 | 23.357 | 23.474 | 318.213 |
| 9 manutenzione ordinaria (impianti, attrezzature e strutture) | 6.000 | 6.030 | 6.060 | 6.090 | 6.121 | 6.152 | 6.182 | 6.213 | 6.244 | 6.275 | 6.307 | 6.338 | 6.370 | 6.402 | 86.785 |
| 10 assicurazioni | 1.500 | 1.508 | 1.515 | 1.523 | 1.530 | 1.538 | 1.546 | 1.553 | 1.561 | 1.569 | 1.577 | 1.585 | 1.593 | 1.600 | 21.696 |
| 11 personale | 320.500 | 322.103 | 323.713 | 325.332 | 326.958 | 328.593 | 330.236 | 331.887 | 333.547 | 335.214 | 336.890 | 338.575 | 340.268 | 341.969 | 4.635.785 |
| canone di concessione al Comune di 12 Donori | 20.400 | 20.400 | 20.400 | 20.400 | 20.400 | 20.400 | 20.400 | 20.400 | 20.400 | 20.400 | 20.400 | 20.400 | 20.400 | 20.400 | 285.600 |
| (B) Costi | 443.100 | 445.214 | 447.120 | 449.037 | 450.963 | 452.899 | 454.844 | 456.799 | 458.764 | 460.739 | 462.724 | 464.718 | 466.723 | 468.737 | 6.382.382 |
| (C) Margine operativo lordo (A) - (B) | 4.740 | 4.637 | 4.750 | 4.863 | 4.974 | 5.086 | 5.197 | 5.307 | 5.417 | 5.527 | 5.636 | 5.744 | 5.852 | 5.959 | 73.688 |
| 13 Investimento richiesto | 41.500 | | | | | | | | | | | | | | 41.500 |
| Flusso di cassa attualizzato al lordo imposte | 4.558 | 4.287 | 4.223 | 4.157 | 4.089 | 4.019 | 3.949 | 3.878 | 3.806 | 3.734 | 3.661 | 3.588 | 3.514 | 3.441 | 54.903 |
| Flusso del VAN al lordo delle imposte | -36.942 | -32.655 | -28.432 | -24.275 | -20.187 | -16.167 | -12.218 | -8.340 | -4.534 | -801 | 2.860 | 6.448 | 9.962 | 13.403 | |
| 14 Ammortamento beni materiali | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | |
| (D) Ammortamenti e accantonamenti | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 2.075 | 41.500 |
| 15 utile lordo | 2.665 | 2.562 | 2.675 | 2.788 | 2.899 | 3.011 | 3.122 | 3.232 | 3.342 | 3.452 | 3.561 | 3.669 | 3.777 | 3.884 | |
| (E) Utile ante imposte (C) - (D) | 2.665 | 2.562 | 2.675 | 2.788 | 2.899 | 3.011 | 3.122 | 3.232 | 3.342 | 3.452 | 3.561 | 3.669 | 3.777 | 3.884 | 42.563 |
| Ires (24%) | 640 | 615 | 642 | 669 | 696 | 723 | 749 | 776 | 802 | 828 | 855 | 881 | 906 | 932 | 10.215 |
| Irap (3.9%) | 104 | 100 | 104 | 109 | 113 | 117 | 122 | 126 | 130 | 135 | 139 | 143 | 147 | 151 | 1.660 |
| (F) Imposte e tasse | 744 | 715 | 746 | 778 | 809 | 840 | 871 | 902 | 932 | 963 | 993 | 1.024 | 1.054 | 1.084 | 11.875 |
| 16 utile netto | 1.921 | 1.847 | 1.929 | 2.010 | 2.090 | 2.171 | 2.251 | 2.330 | 2.410 | 2.489 | 2.567 | 2.645 | 2.723 | 2.800 | |
| (G) utile netto (E) - (F) | 1.921 | 1.847 | 1.929 | 2.010 | 2.090 | 2.171 | 2.251 | 2.330 | 2.410 | 2.489 | 2.567 | 2.645 | 2.723 | 2.800 | 30.688 |
| Flusso di cassa attualizzato al netto imposte | 3.814 | 3.573 | 3.476 | 3.379 | 3.280 | 3.179 | 3.078 | 2.976 | 2.874 | 2.771 | 2.667 | 2.564 | 2.461 | 2.358 | 43.028 |

| INDICI DI VALUTAZIONE | Valore Anno 1 | Valore Anno 2 | Valore Anno 3 | Valore Anno 4 | Valore Anno 5 | Valore Anno 6 | Valore Anno 7 | Valore Anno 8 | Valore Anno 9 | Valore Anno 10 | Valore Anno 11 | Valore Anno 12 | Valore Anno 13 | Valore Anno 14 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| TIR (Tasso interno di rendimento) | 1% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| r (Tasso di attualizzazione) | 4,00% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| VAN (Valore attuale netto) | 438 € | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ROS (Return on sales) | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| ROA (Return on assets) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| ROI (Return on investments) | 11% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Il Progettista
Sud Ovest Engineering S.r.l.
Dott. Ing. Andrea Lostia