



COMUNE DI LACONI

PROVINCIA DI ORISTANO

Piazza Marconi n° 1 - C.A.P. 09090 - Tel. 0782/866200 - 0782/866217

E-mail: info@comune.laconi.or.it - PEC: protocollo@pec.comune.laconi.or.it

Sito internet: www.comune.laconi.or.it

SERVIZIO AMMINISTRATIVO

PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO

(Art. 175 comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023)

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 182 DEL D.LGS. 36/2023, PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA COMUNITÀ ALLOGGIO E COMUNITA' INTEGRATA "SANT'IGNAZIO DA LACONI" DEL COMUNE DI LACONI

CIG: B62952F3A1

CUP: H91H25000070007

Sommario

Premessa	2
1. Descrizione del servizio oggetto di concessione	2
1.1. La Comunità Alloggio e la comunità integrata	2
1.2. Capacità ricettiva	2
1.3. Servizi e prestazioni erogate	2
1.4. Il personale	2
2. Il piano economico finanziario	3
3. Stima dei costi di esercizio	4
3.1. Stima dei costi del personale	4
3.2. Stima dei costi di gestione	5
4. Stima dei ricavi di esercizio	6
5. Conto economico finale	7
6. Motivazioni alla base della scelta del partenariato pubblico-privato (concessione) rispetto al contratto di appalto	8
6.1. Analisi comparativa dei costi e benefici	8
6.2. Analisi comparativa dei rischi e della loro mitigazione	9
7. Dichiarazione finale	11

Premessa

È interesse del Comune di Laconi (di seguito denominato "Comune") selezionare un soggetto qualificato per l'affidamento in concessione della **Comunità Alloggio e Comunità Integrata "Sant'Ignazio da Laconi" sita in Corso Gramsci 33 nel Comune di Laconi**, per la quale il Comune incasserà annualmente un canone di concessione.

Il presente Piano Economico Finanziario fornirà tutti gli elementi necessari per la valutazione preliminare di convenienza e fattibilità, in conformità all'articolo 175, comma 2, del Codice, al fine di procedere con la concessione della Comunità integrata.

La valutazione si incentrerà sull'idoneità della concessione a essere finanziata con risorse private, sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocazione del rischio operativo, sulla capacità di generare soluzioni innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale.

A tal fine, la valutazione confronterà la stima dei costi e dei benefici del progetto di concessione, nell'arco dell'intera durata del rapporto, con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto per un arco temporale equivalente.

1. Descrizione del servizio oggetto di concessione

1.1. La Comunità Alloggio e la Comunità Integrata

La Comunità alloggio per anziani è una struttura residenziale a bassa intensità assistenziale destinata ad ospitare, persone ultrasessantacinquenni autosufficienti, le quali non intendono o non possono vivere autonomamente presso il proprio nucleo familiare e richiedono servizi di tipo comunitario. La comunità alloggio deve garantire il soddisfacimento delle esigenze primarie e di quelle di relazione al fine di mantenere l'anziano attivo e inserito nel tessuto sociale, attraverso iniziative sociali e culturali, il coinvolgimento nella gestione della comunità, un costante scambio con i familiari e la comunità circostante.

La Comunità Integrata è una struttura idonea ad erogare sia prestazioni di natura assistenziale e relazionale che prestazioni programmate mediche e infermieristiche per il mantenimento ed il miglioramento dello stato di salute e di benessere dell'anziano ospitato. *(Rif. Art. 13 - Regolamento di attuazione dell'articolo 43 della legge regionale 23 dicembre 2005, n. 23. Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, istituti di partecipazione e concertazione).*

La Comunità Integrata è destinata ad accogliere anziani non autosufficienti con esiti di patologie fisiche, psichiche, sensoriali o miste, stabilizzate, non curabili a domicilio.

1.2. Capacità ricettiva

E' prevista attualmente una capacità ricettiva di tipo residenziale di massimo di n. 8 anziani per la Comunità Integrata e n. 16 anziani per la Comunità Alloggio.

E' prevista la possibilità, per il futuro concessionario, di adoperarsi per la trasformazione della struttura, al ricorrere dei requisiti tecnici e funzionali previsti dalla normativa regionale, in una comunità integrata anche con maggior numero di posti. In caso di trasformazione della struttura, come ad esempio aumento dei posti di comunità integrata, il concessionario è tenuto a garantire l'impiego delle figure di personale previste per quella tipologia di struttura dalle vigenti disposizioni, sia in termini numerici che in termini di qualificazione professionale.

1.3. Servizi e prestazioni erogate

La Comunità garantisce i servizi e le prestazioni descritte nel capitolato speciale d'appalto.

1.4. Il personale

Nella Comunità Alloggio e Comunità Integrata opera il personale di seguito indicato:

- un responsabile di struttura/coordinatore di struttura presente almeno 6 ore la settimana;

- Operatori Socio-Sanitari (OSS) in numero adeguato in base alle necessità degli ospiti anziani e in base alle indicazioni del servizio sanitario e, comunque, non inferiore ad un operatore sociosanitario in organico per 8 ospiti. Qualora il numero degli ospiti sia inferiore a 16, ma superiore a 8 ospiti, le ore di assistenza dell'OSS possono essere definite proporzionalmente al numero degli ospiti;
- personale ausiliario addetto ai servizi igienici generali (pulizie, cucina, lavanderia, stireria, guardaroba, portineria, manutenzione impianti, ecc.), in numero di 2 unità;
- educatori professionali con presenza programmata per le attività più significative della vita comunitaria per almeno 30 ore settimanali;
- deve essere assicurata, durante le ore notturne, la presenza di un operatore che, in caso di emergenze, si attivi per avviare le procedure di pronto intervento;
- infermieri con presenza programmata per il tempo necessario ai bisogni assistenziali di natura propriamente infermieristica richiesti dalle prescrizioni terapeutiche/assistenziali per il singolo utente;

2. Il piano economico finanziario

Il piano economico finanziario (di seguito denominato "PEF"), oltre a fornire gli elementi di analisi come richiesti dall'art. 175 comma 2 del D.Lgs. 36/2023, ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima della **Concessione della Comunità alloggio e comunità integrata** e intende fornire, inoltre, ai potenziali concessionari le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Il PEF è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla gestione della concessione, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi di gestione e di individuare l'equilibrio economico finanziario complessivo dell'iniziativa.

Il PEF rappresenta un elemento significativo della proposta contrattuale poiché giustifica la sostenibilità dell'offerta: non si sostituisce a questa, ma ne rappresenta un supporto per la valutazione della congruità.

Esso è puramente indicativo e configurato in base ad una ipotetica gestione "virtuosa" da parte del futuro concessionario.

Le stime determinate, come illustrato nei seguenti paragrafi e riportate nel prospetto di riepilogo del conto economico finale, hanno, lo si sottolinea, carattere puramente indicativo e non impegnano in alcun modo il Comune.

Esse non costituiscono alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario che assume interamente a proprio carico il rischio di impresa inerente la concessione in oggetto.

È rimessa al concessionario la facoltà di reperire la liquidità necessaria alla realizzazione del progetto attraverso ogni forma di finanziamento consentita dalla legge.

Il PEF costituisce la base per la determinazione delle seguenti variabili di gara:

- a) valore della concessione;
- b) durata della concessione;
- c) importo delle rette del servizio;
- d) valore del canone di concessione;
- e) importi a base di gara;
- f) ulteriori eventuali elementi di sostenibilità del progetto, necessari per garantire la fattibilità e l'efficacia della concessione.

Il PEF ha, inoltre, lo scopo di:

- a) fornire tutti gli elementi necessari per la quantificazione dei costi di gestione e investimento e della stima dei ricavi derivanti dalla concessione, al fine di consentire agli operatori economici interessati di presentare offerte consapevoli;
- b) individuare il punto di equilibrio economico-finanziario della concessione, mettendo a confronto costi e ricavi e permettendo di fare una valutazione dei rischi a carico dell'Operatore Economico, ma anche dei possibili ritorni economici per il Comune con una modalità corretta basata su dati, seppur previsionali, comunque oggettivi;

- c) dimostrare i benefici, di natura economica e sociale, della concessione rispetto al ricorso alternativo al contratto di appalto per un arco temporale equivalente.

Il PEF includerà tutti gli elementi necessari per permettere agli operatori economici di elaborare il proprio piano economico e finanziario, basato sulla loro valutazione personale di diversi aspetti, tra cui i costi e i ricavi gestionali, al fine di giustificare la redditività dell'offerta tecnica ed economica presentata durante la procedura di gara.

Rispetto a tale piano, i concorrenti hanno il compito di sviluppare una propria proposta gestionale che ne migliori i risultati economici, contenendo i costi per l'utenza e riducendo gli oneri complessivi a carico del Comune, garantendo al contempo la qualità del servizio richiesto.

3. Stima dei costi di esercizio

Ai fini della stima dei costi di esercizio, che includono i costi del personale, i costi di gestione e generali, nonché i costi relativi al canone di concessione, il Comune ha ipotizzato che il servizio operi a pieno regime, con un numero di utenti in perfetta copertura del totale dei posti a disposizione **(16 + 8 posti)**, per tutta la durata contrattuale della concessione, pari **a 5 anni**.

Le stime indicate nelle tabelle successive sono puramente indicative e dipendono da una pluralità di parametri influenzati anche dalle scelte strategiche che il concessionario adotterà per la gestione del servizio, nonché dal numero degli utenti del servizio.

3.1. Stima dei costi del personale

Il calcolo progettuale della stima dei costi del personale è stato elaborato sulla base dei seguenti elementi:

- a) ai sensi dell'art. 11, commi 1 e 2 del Codice, il Contratto Collettivo Nazionale indicato per la presente concessione è il **contratto collettivo nazionale di lavoro per le lavoratrici e i lavoratori delle cooperative del settore socio-sanitario-assistenziale-educativo e di inserimento lavorativo, aggiornato in data 26 gennaio 2024 (Codice contratto CNEL T151) – tabella in vigore dal 1 gennaio 2025**. Il contratto scelto risulta essere stipulato dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e quello il cui ambito di applicazione risulta essere strettamente connesso con l'attività oggetto della concessione;
- b) il costo orario medio utilizzato per ogni profilo professionale è quello indicato nelle tabelle approvate con il Decreto Direttoriale n. 30/2024 del 14.06.2024 del Ministero del Lavoro;
- c) al fine di garantire la tenuta economica della concessione, la cui verifica di congruità si proietta anche sulla fase di esecuzione del contratto, si è ritenuto appropriato utilizzare, come costo orario medio, quello indicato nelle tabelle approvate con il Decreto Direttoriale n. 30/2024 del 14.06.2024 del Ministero del Lavoro, in vigore da Gennaio 2025;
- d) L'identificazione delle figure professionali e il relativo monte ore, utilizzati per il calcolo del costo totale del personale della Comunità alloggio e Integrata, è stata effettuata secondo i seguenti criteri:
 - in conformità con le disposizioni del punto 1.4 delle Norme Transitorie dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 22/31 del 14 luglio 2022;
 - utilizzando un criterio interpretativo analogico per stabilire il rapporto numerico tra gli Operatori Socio Sanitari (OSS) e gli utenti, comparando le Comunità Integrate con le Comunità Alloggio, considerate analoghe per struttura e funzione. Questa scelta metodologica, in assenza di linee guida ufficiali per le comunità integrate, è supportata dalla nota della RAS del 22 aprile 2020, che giustifica l'applicazione di tale criterio per garantire un'equivalenza operativa tra le due tipologie di struttura.

In termini statistici, la percentuale del costo del personale rispetto al valore complessivo dei costi incide per più dell'80%.

È importante notare che il costo del lavoro determinato non tiene conto:

- dell'applicazione di un diverso contratto da parte del concessionario, rispetto a quello identificato dal presente Comune, che assicura le medesime tutele economiche e normative ai lavoratori;
- di eventuali benefici previsti dalle leggi a cui l'operatore economico potrebbe avere diritto;

- degli oneri derivanti dalla gestione aziendale e dagli accordi di secondo livello;
- degli oneri specifici legati agli adempimenti connessi alla normativa sulla salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, come previsto dal decreto legislativo del 9 aprile 2008, n. 81 e le sue successive modifiche;
- dei differenti standard di prestazione all'interno del servizio che l'operatore economico adatterà alla casistica individuale, in funzione dei bisogni di ciascun utente e in relazione ai suoi specifici bisogni assistenziali.

Si precisa che, nella valutazione dell'anomalia delle offerte nelle procedure di affidamento di appalti di lavori pubblici, servizi e forniture, il Comune verificherà che il valore economico sia adeguato e sufficiente rispetto al costo del lavoro e al costo relativo alla sicurezza. Questi costi devono essere specificamente indicati e risultare congrui rispetto all'entità e alle caratteristiche dei servizi svolti (rif. art. 26 del D.Lgs. 81 del 2008).

Sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, il costo annuale del personale risulta essere il seguente:

TIPOLOGIA	CATEGORIA	COSTO ANNUO	ORE/SETT	NUMERO ADDETTI	
OSS	C1	34.935,04 €	38 ORE SETT/52 SETTIMANE	8	279.480,32 €
COORDINATORE	D1	38.391,16 €	38 ORE SETT/52 SETTIMANE	1	38.391,16 €
EDUCATORE	D1	38.391,16 €	38 ORE SETT/52 SETTIMANE	1	38.391,16 €
INFERMIERE	D1	38.391,16 €	38 ORE SETT/52 SETTIMANE	1	38.391,16 €
CUOCO	C1	27.580,95 €	30 ORE SETT/52 SETTIMANE	1	27.580,95 €
AIUTO CUOCO	B1	25.614,75 €	30 ORE SETT/52 SETTIMANE	1	25.614,75 €
AUSILIARIO	A1	30.488,14 €	38 ORE SETT/52 SETTIMANE	2	60.896,28 €
					508.745,78 €

3.2. Stima dei costi di gestione

I costi a carico del concessionario sono costituiti dai costi necessari per la gestione tecnica e funzionale della struttura nonché per l'erogazione dei servizi.

Per il normale funzionamento della struttura sono state prese in considerazione le principali spese (al netto dell'IVA) relative ai seguenti aspetti:

1. Derrate alimentari
2. Consumi idrici
3. Energia elettrica, gas, fonia, dati, rifiuti urbani e speciali
4. Materiale per pulizie e igiene degli ambienti, igiene personale utenti, materiale di consumo vario, lenzuola, asciugamani
5. Spese consulenze fiscali e contabili
6. Costi per la sicurezza aziendale
7. Servizi assicurativi
8. Manutenzioni ordinarie
9. Canone di concessione
10. Altri costi

I costi di gestione della struttura sono stati stimati attraverso specifiche indagini di mercato che si sono concentrate su attività analoghe e di dimensioni simili. Inoltre, si è tenuto conto delle spese storiche sostenute dal concessionario uscente, considerando i costi diretti della concessione come punto di riferimento.

Le indagini di mercato sono state condotte, inoltre, attraverso l'analisi di un campione rappresentativo di strutture simili presenti nel territorio regionale. L'obiettivo principale era identificare percentuali di costo che potessero considerarsi comuni, tenendo conto del numero di utenti coinvolto in ciascuna struttura presa in esame. In questo modo, si è cercato di ottenere un quadro dettagliato e accurato dei costi associati alle operazioni e ai servizi offerti, basato su dati reali e rappresentativi del contesto regionale, tarati sul numero totale degli utenti.

La percentuale dei costi di gestione rispetto al valore complessivo dei costi incide per circa il 17%.

Per la determinazione del **canone di concessione**, è stata effettuata una ricognizione sui canoni concessori applicati in alcune strutture similari operanti nel territorio.

Tenendo conto di questi dati, dell'età dell'immobile e delle sue condizioni generali, si ritiene opportuno considerare come congruo un valore pari a **€ 6.000,00/anno**.

La stima dei **costi della sicurezza aziendale** è riferita alle seguenti voci di costo:

- a) dispositivi di protezione individuale (DPI);
- b) sorveglianza sanitaria;
- c) gestione delle emergenze;
- d) servizio di prevenzione e protezione dai rischi;
- e) formazione, informazione e addestramento.

Il valore identificato di **€ 2.000,00** si ritiene congruo per garantire un ambiente di lavoro sicuro e conforme alle normative vigenti.

A integrazione di questi costi, si considerano ulteriori **€ 250,00** annui per dipendente, inclusi nel costo orario medio come previsto nelle tabelle approvate con il Decreto Direttoriale n. 30/2024 del 14.06.2024 del Ministero del Lavoro.

Si evidenzia che i costi della sicurezza derivanti da rischi di natura interferenziale sono pari a euro zero, restando peraltro immutati gli obblighi dell'aggiudicatario in merito alla sicurezza sul lavoro.

Sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, i costi di gestione annuale sono i seguenti:

È fondamentale precisare, come già indicato in precedenza, che queste stime rappresentano una guida iniziale e una indicazione generale, soggetta a ulteriori valutazioni da parte dei concorrenti in base alle proprie dimensioni e alla struttura aziendale.

DERRATE ALIMENTARI	40.000,00 €
ENERGIA ELETTRICA	20.000,00 €
SERVIZIO IDRICO	6.000,00 €
GAS - RISCALDAMENTO	5.000,00 €
TELEFONIA	1.000,00 €
ASSICURAZIONI	3.000,00 €
RIFIUTI	2.000,00 €
MANUT IMPIANTI - ESTINTORI -ASCENSORI	5.000,00 €
ONERI SICUREZZA	2.000,00 €
VOLTURE	1.000,00 €
MATERIALE PULIZIE	4.000,00 €
ACQUISTI VARI	2.000,00 €
CANONE CONCESSORIO	6.000,00 €
CONSULENZE TECNICHE	1.000,00 €
TOTALE	98.000,00 €

4. Stima dei ricavi di esercizio

Nello specifico, i ricavi di esercizio includono:

- a) introiti derivanti dal pagamento delle rette mensili dei servizi offerti agli utenti;
- b) introiti derivanti da servizi aggiuntivi (es. servizi semiresidenziali);
- c) introiti derivanti dal contributo sanitario regionale di cui alla Legge Regionale 8 agosto 2024 - Assestamento di bilancio 2024-2026 e variazioni di bilancio in base alle disposizioni di cui agli articoli 50 e 51 del decreto legislativo n. 118 del 2011, e successive modifiche ed integrazioni, e riconoscimento di debiti fuori bilancio (rif. art.6, comma 24 - Modifiche alla legge regionale n. 8 del 2007 e altre disposizioni in materia di politiche sociali.)

La stima dei ricavi consente di determinare il valore complessivo della concessione, rappresentato dal totale del fatturato generato per l'intera durata del contratto, al netto dell'IVA.

Sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, la stima dei ricavi annuali è la seguente:

Ipotesi ricavo annuale di esercizio

Comunità alloggio

Retta mensile utente	Utenti	Mesi	Totale ricavi annuali
1.950,00 €	16	12	374.400,00 €

Comunità integrata

Retta mensile utente	Utenti	Mesi	Totale ricavi annuali
2.200,00 €	8	12	211.200,00 €

Contributo sanitario regionale

Retta mensile utente	Utenti	Giorni	Totale ricavi annuali
11,90 €	8	365	34.748,00 €

Ricavi servizi aggiuntivi – es. servizi semiresidenziali

Servizio semiresidenziale esterni	N° utenti	Giorni	Totale ricavi annuali
Da definire	4	365	4.000,00€ + IVA

5. Conto economico finale

Conto economico (5 anni)						
Costi	1	2	3	4	5	Totale
Costi del personale	508.745,78	508.745,78	508.745,78	508.745,78	508.745,78	2.543.728,90
Costi di esercizio	98.000,00	98.000,00	98.000,00	98.000,00	98.000,00	490.000,00
Totale costi (A)	606.745,78	606.745,78	606.745,78	606.745,78	606.745,78	3.033.728,90
Ricavi	1	2	3	4	5	Totale
Ricavi rette utenti Comunità alloggio	374.400,00	374.400,00	374.400,00	374.400,00	374.400,00	1.872.000,00
Ricavi rette utenti Comunità integrata	211.200,00	211.200,00	211.200,00	211.200,00	211.200,00	1.056.000,00
Contributo sanitario	34.748,00	34.748,00	34.748,00	34.748,00	34.748,00	173.740,00
Ricavi servizi aggiuntivi	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	20.000,00
Totale ricavi (B)	624.348,00	624.348,00	624.348,00	624.348,00	624.348,00	3.121.740,00
Differenza (B-A)	1	2	3	4	5	Totale
	17.602,22	17.602,22	17.602,22	17.602,22	17.602,22	88.011,10

6. Motivazioni alla base della scelta del partenariato pubblico-privato (concessione) rispetto al contratto di appalto

La scelta tra concessione e contratto di appalto si è basata sulla valutazione della capacità delle due soluzioni di prevenire e mitigare i rischi associati al contratto, considerando sia gli aspetti economici (costi e benefici) sia quelli organizzativi e gestionali. Le motivazioni che hanno guidato la decisione finale hanno premiato la soluzione che, durante tutta la durata contrattuale:

- risulti più conveniente per il Comune di Laconi;
- eviti di avviare servizi non realizzabili;
- garantisca la continuità del servizio e la qualità delle prestazioni richieste da capitolato, un aspetto cruciale per soddisfare le esigenze di un'utenza critica e delicata.

6.1. Analisi comparativa dei costi e benefici

Analisi comparativa dei costi e benefici (5 anni)					
Costo	Concessione		Appalto		Soluzione più conveniente per l'Amministrazione
	Operatore economico	Comune di Laconi	Operatore economico	Comune di Laconi	
Costi del personale	2.543.728,90	€ 0,00	2.543.728,90	2.543.728,90	La concessione risulta più conveniente in quanto i costi del personale sono a carico dell'operatore economico
Costi di esercizio	490.000,00	€ 0,00	490.000,00	490.000,00	La concessione risulta più conveniente in quanto i costi di esercizio sono a carico dell'operatore economico
Costi di manutenzione ordinaria	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 15.000,00	La concessione risulta più conveniente in quanto i costi di manutenzione ordinaria sono a carico dell'operatore economico
Costi di manutenzione straordinaria	€ 0,00	Non quantificabile, ma a carico del Comune	€ 0,00	Non quantificabile, ma a carico del Comune	Non si evidenzia una soluzione più conveniente in quanto sia nell'appalto che nella concessione la manutenzione straordinaria è a carico del Comune
Costi amministrativi	Inclusi nei costi gestione	€ 0,00	Inclusi nei costi gestione	Non quantificabile, ma a carico del Comune	Concessione
Costi per la supervisione dei lavori e delle prestazioni del contratto	Inclusi nei costi del personale	Non quantificabile, ma a carico del Comune	€ 0,00	Non quantificabile, ma a carico del Comune	Concessione
Ricavi rette	3.121.740,00	€ 0,00	€ 0,00	3.121.740,00	Appalto
Ricavi dal canone di concessione	€ 0,00	€ 30.000,00	€ 0,00	€ 0,00	Concessione

Dall'analisi comparativa dei costi emerge che **la concessione costituisca l'opzione più vantaggiosa per il Comune di Laconi.**

I benefici conseguenti riducono l'esposizione finanziaria del Comune relativamente ai costi di manutenzione

ordinaria, alle attività amministrative e alla supervisione delle opere e delle prestazioni contrattuali.

Inoltre, la concessione garantisce al Comune un flusso di entrate costante attraverso il canone di concessione, un vantaggio non assicurato dall'appalto.

Questo introito può essere destinato al reinvestimento nelle attività di manutenzione o impiegato per supportare economicamente le rette degli utenti in difficoltà residenti nel Comune.

6.2. Analisi comparativa dei rischi e della loro mitigazione

Analisi comparativa dei rischi e della loro mitigazione			
Rischio identificato	Concessione	Appalto	Soluzione più virtuosa nella gestione e mitigazione del rischio
<p>Rischio di domanda e di insolvenza</p> <p>L'importo dei ricavi provenienti dalle rette rappresenta un elemento chiave nel valutare la sostenibilità del modello finanziario.</p> <p>Questo fattore esprime il rischio di mercato a carico del Concessionario, che potrebbe derivare da una minore occupazione dei posti letto.</p> <p>La contrazione dei ricavi potrebbe anche derivare dal rischio di insolvenza, cioè dal mancato pagamento delle rette (ritardi e morosità) o dalla rinuncia al servizio dovuta a offerte competitive di altri operatori.</p>	<p>Con una concessione di servizio, l'operatore economico assume il rischio finanziario associato alla fornitura del servizio.</p> <p>Questo può essere particolarmente vantaggioso per la Stazione Appaltante, poiché può limitare la sua esposizione finanziaria.</p> <p>Il concessionario ha un interesse diretto nel mantenere e migliorare la qualità del servizio nel lungo periodo, poiché la sua reputazione e i suoi profitti dipendono dall'erogazione di un servizio di alta qualità.</p> <p>Questo può tradursi in un maggiore impegno nel garantire standard elevati nella prestazione dei servizi, il che è particolarmente importante quando si tratta di fornire assistenza e supporto a un'utenza critica e delicata.</p> <p>Il concessionario può avviare azioni di marketing per agevolare l'acquisizione di nuovi utenti.</p> <p>Il concessionario ha la libertà di trovare soluzioni commerciali che possano agevolare i pagamenti da parte degli utenti in difficoltà, riducendo così il rischio di domanda e di insolvenza.</p> <p>Il concessionario ha la possibilità di personalizzare maggiormente i servizi per soddisfare le esigenze specifiche degli utenti, offrendo servizi su misura, programmi personalizzati e un maggiore coinvolgimento degli utenti nel processo decisionale. Questo livello di attenzione individualizzata può migliorare significativamente l'esperienza complessiva degli utenti, favorendo la loro fidelizzazione.</p> <p>Il concessionario può attivare con più</p>	<p>Le imprese appaltatrici possono avere meno incentivi a migliorare l'efficienza operativa e la qualità del servizio, poiché i loro guadagni non sono direttamente legati alle performance a lungo termine come nel caso delle concessioni.</p> <p>Il rischio di domanda e l'insolvenza degli utenti comporterebbe un significativo esborso finanziario che potrebbe gravare sul bilancio comunale.</p> <p>I contratti di appalto possono limitare l'accesso del comune a innovazioni tecnologiche e gestionali che un concessionario privato potrebbe introdurre per migliorare l'efficienza e la qualità del servizio.</p>	<p>Concessione</p>

	facilità azioni di recupero crediti.		
<p>Rischio aumento costi di servizio</p> <p>Le variazioni dei costi di gestione sono un aspetto rilevante per la sostenibilità del progetto e rappresentano il rischio di gestione a carico del concessionario. In particolare, i costi del personale potrebbero aumentare a seguito degli aggiornamenti dei Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro (CCNL) di categoria e i restanti costi potrebbero aumentare a causa dall'aumento dei prezzi generali e dell'inflazione.</p>	<p>Il concessionario è incentivato a ottimizzare l'efficienza operativa per ridurre i costi e massimizzare i propri profitti.</p> <p>Questo può tradursi in un servizio di qualità a un costo inferiore rispetto a quello ottenibile attraverso un contratto di appalto tradizionale.</p> <p>I progetti di concessione spesso prevedono obiettivi di sviluppo sostenibile, come l'adozione di tecnologie ecologiche e pratiche di gestione ambientale, che possono contribuire a ridurre i costi.</p>	<p>L'aumento dei costi imprevisti potrebbe risultare oneroso.</p> <p>I contratti di appalto possono portare a un numero maggiore di controversie legali tra il comune e l'appaltatore riguardo a termini contrattuali, qualità dei lavori, tempi di consegna e costi aggiuntivi, aumentando i costi legali e amministrativi.</p>	Concessione
<p>Rischio normativo politico-regolamentare</p> <p>Modifiche dell'assetto regolatorio o decisioni di tipo politico programmatiche non prevedibili che potrebbero comportare costi non previsti per l'adeguamento.</p>	L'operatore economico assicura un controllo approfondito di tutti gli aggiornamenti normativi, consentendo una gestione efficace delle modifiche politiche e regolamentari. Inoltre, il concessionario può contare sul supporto delle associazioni di categoria per affrontare criticità normative e apportare le necessarie modifiche o correzioni.	Gli appalti tendono ad essere rigidi e poco flessibili. Qualsiasi modifica o adattamento del progetto durante il contratto può risultare complesso e costoso, richiedendo procedure burocratiche aggiuntive e potenziali controversie contrattuali.	Concessione
<p>Rischio finanziario</p> <p>Mancato reperimento risorse di finanziamento.</p>	<p>Con una concessione di servizio, l'operatore economico assume il rischio finanziario associato alla fornitura del servizio. Questo può essere particolarmente vantaggioso per la Stazione Appaltante, poiché può limitare la sua esposizione finanziaria.</p> <p>Le concessioni possono attrarre investimenti privati che non sarebbero disponibili per progetti realizzati attraverso appalti pubblici.</p>	L'appalto comporta un rischio finanziario maggiore per il comune, che potrebbe portare a un aumento della spesa pubblica.	Concessione

Dall'analisi comparativa emerge che **la concessione costituisca l'opzione più vantaggiosa per il Comune di Laconi.**

I benefici della concessione rispetto al ricorso al contratto di appalto, sia dal punto di vista economico che sociale, sono molteplici e possono essere evidenziati su un arco temporale equivalente.

La concessione trasferisce il rischio finanziario al concessionario, riducendo così le conseguenze negative dell'impatto economico sul bilancio pubblico del Comune di Laconi.

I concessionari sono spesso incentivati a ottimizzare l'efficienza operativa per massimizzare i propri profitti.

Questo può tradursi in un servizio di maggiore qualità a un costo inferiore rispetto a quello ottenibile attraverso un contratto di appalto tradizionale.

In conclusione, la qualità del servizio è un aspetto cruciale quando si tratta di soddisfare le esigenze di un'utenza critica e delicata, e le concessioni di servizio offrono vantaggi tangibili in questo senso, fornendo una maggiore attenzione, stabilità e personalizzazione nei servizi erogati.

7. Dichiarazione finale

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e dei risultati finali del Piano Economico e Finanziario (PEF) della concessione, si ritiene che quest'ultima, basata sui parametri evidenziati e valutati su un orizzonte contrattuale di **5 (cinque) anni** (rif. Art. 178 del d.lgs. 36/2023), dimostri piena sostenibilità economica e risulti preferibile rispetto alla soluzione alternativa dell'appalto.

La durata massima della concessione, come previsto dall'art. 178, comma 2 del D.Lgs. 36/2023, è stata ritenuta congrua in base al periodo necessario per consentire al concessionario di recuperare gli investimenti effettuati nella concessione, ottenendo al contempo un ritorno sul capitale investito.

Tale sostenibilità garantisce una remuneratività costante e adeguata al concessionario, assicurando al contempo un servizio di qualità all'utenza e una continuità operativa per tutta la durata contrattuale, oltre a una riduzione dei rischi e dell'esposizione finanziaria del Comune.

Queste valutazioni confermano la capacità del progetto di supportare l'investimento richiesto e di rimborsare al Comune il canone di concessione annuale previsto.

A tutela della scelta progettuale, nella fase di selezione dell'operatore economico dovranno essere considerati criteri specifici, tra cui solidità economica e finanziaria, consolidata esperienza nei servizi oggetto di concessione, capacità innovativa in ambito sociale e capacità nella prevenzione e mitigazione dei rischi associati alla concessione.

In seguito alle analisi effettuate, si confermano i seguenti valori economici della concessione, ritenuti economicamente sostenibili.

Durata contrattuale della concessione	5 (cinque) anni
Importo totale della concessione	3.121.740,00
Canone di concessione annuale	6.000,00 € + IVA
Retta massima mensile utente comunità alloggio	1.950,00 €
Retta massima mensile utente comunità integrata	2.200,00 €