

COMUNE DI BANARI

Provincia di Sassari

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

ai sensi degli artt. 177, 179 e 182 D.Lgs. 36/2023

Concessione del servizio di gestione

COMUNITÀ ALLOGGIO (16 posti) e CENTRO DIURNO (8 posti)

Durata: 12 anni | Valore stimato: € 4.838.400,00 IVA esclusa

1. INTRODUZIONE

Il presente Piano Economico-Finanziario (PEF) costituisce parte integrante del Capitolato Speciale di Gara per l'affidamento in concessione del servizio di gestione della Comunità Alloggio (CA, 16 posti) e del Centro Diurno (CD, 8 utenti) del Comune di Banari, ai sensi degli artt. 176-192 del D.Lgs. 36/2023.

Il PEF dimostra l'equilibrio economico-finanziario della concessione (art. 177, comma 5, D.Lgs. 36/2023) e fornisce i parametri di riferimento per la valutazione dell'offerta economica (art. 185).

2. IPOTESI BASE DEL PEF

2.1 Quadro di sintesi

| PARAMETRO                        | VALORE        |
|----------------------------------|---------------|
| Durata concessione               | 12 anni       |
| Posti CA (capacità autorizzata)  | 16            |
| Utenti CD (capacità autorizzata) | 8             |
| Retta mensile CA (base d'asta)   | € 1.850,00    |
| Retta mensile CD (base d'asta)   | € 500,00      |
| Canone annuo (base d'asta)       | € 6.000,00    |
| Anni esenzione canone            | 3 (anni 1-3)  |
| Inflazione rette/costi           | 0% (costanti) |
| Adeguamento CCNL personale       | 0% (costante) |

3. RICAVI ANNUALI E CUMULATI

Calcolo del valore della concessione su base annua e cumulata 12 anni (importi in €, IVA esclusa):

| VOCE | A.1 | A.2 | A.3 | A.4 | A.5 | A.6 | A.7 | A.8 | A.9 | A.10 | A.11 | A.12 | TOT. |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|

|                            |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                  |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Ricavi CA (16 × 1850 × 12) | 355.200        | 355.200        | 355.200        | 355.200        | 355.200        | 355.200        | 355.200        | 355.200        | 355.200        | 355.200        | 355.200        | 355.200        | 355.200        | 4.262.400        |
| Ricavi CD (8 × 500 × 12)   | 48.000         | 48.000         | 48.000         | 48.000         | 48.000         | 48.000         | 48.000         | 48.000         | 48.000         | 48.000         | 48.000         | 48.000         | 48.000         | 576.000          |
| <b>TOTALE RICAVI ANNO</b>  | <b>403.200</b> | <b>403.200</b> | <b>403.200</b> | <b>403.200</b> | <b>403.200</b> | <b>403.200</b> | <b>403.200</b> | <b>403.200</b> | <b>403.200</b> | <b>403.200</b> | <b>403.200</b> | <b>403.200</b> | <b>403.200</b> | <b>4.838.400</b> |

## 4. COSTI DEL PERSONALE

Costi del personale calcolati secondo CCNL Cooperative Sociali (T151) – gennaio 2025. Costante per 12 anni:

| VOCE                    | A.1            | A.2            | A.3            | A.4            | A.5            | A.6            | A.7            | A.8            | A.9            | A.10           | A.11           | A.12           | TOT.             |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Coordinatore (20% × 1)  | 7.072          | 7.072          | 7.072          | 7.072          | 7.072          | 7.072          | 7.072          | 7.072          | 7.072          | 7.072          | 7.072          | 7.072          | 84.865           |
| OSS (75% × 2)           | 26.201         | 26.201         | 26.201         | 26.201         | 26.201         | 26.201         | 26.201         | 26.201         | 26.201         | 26.201         | 26.201         | 26.201         | 314.415          |
| Educatore (75%)         | 28.793         | 28.793         | 28.793         | 28.793         | 28.793         | 28.793         | 28.793         | 28.793         | 28.793         | 28.793         | 28.793         | 28.793         | 345.521          |
| Ausiliari (100% × 6)    | 152.441        | 152.441        | 152.441        | 152.441        | 152.441        | 152.441        | 152.441        | 152.441        | 152.441        | 152.441        | 152.441        | 152.441        | 1.829.288        |
| Cuoco (75%)             | 25.742         | 25.742         | 25.742         | 25.742         | 25.742         | 25.742         | 25.742         | 25.742         | 25.742         | 25.742         | 25.742         | 25.742         | 308.907          |
| Aiuto cuoco (30%)       | 17.930         | 17.930         | 17.930         | 17.930         | 17.930         | 17.930         | 17.930         | 17.930         | 17.930         | 17.930         | 17.930         | 17.930         | 215.164          |
| Oneri vari              | 15.000         | 15.000         | 15.000         | 15.000         | 15.000         | 15.000         | 15.000         | 15.000         | 15.000         | 15.000         | 15.000         | 15.000         | 180.000          |
| <b>TOTALE PERSONALE</b> | <b>273.180</b> | <b>273.180</b> | <b>273.180</b> | <b>273.180</b> | <b>273.180</b> | <b>273.180</b> | <b>273.180</b> | <b>273.180</b> | <b>273.180</b> | <b>273.180</b> | <b>273.180</b> | <b>273.180</b> | <b>3.278.160</b> |

## 5. COSTI DI ESERCIZIO

Costi di esercizio (utenze, forniture, manutenzione) calcolati a valori costanti per 12 anni:

| VOCE                             | ANNUO           | 12 ANNI            |
|----------------------------------|-----------------|--------------------|
| Derrate alimentari               | € 40.000        | € 480.000          |
| Energia elettrica                | € 20.000        | € 240.000          |
| Servizio idrico                  | € 6.000         | € 72.000           |
| Gas (risc./cucina)               | € 5.000         | € 60.000           |
| Manutenzione/estintori/ascensore | € 5.000         | € 60.000           |
| Pulizie e igiene                 | € 4.000         | € 48.000           |
| Assicurazioni RCT/RCO            | € 3.000         | € 36.000           |
| Oneri sicurezza                  | € 2.000         | € 24.000           |
| TARI                             | € 2.000         | € 24.000           |
| Acquisti vari                    | € 2.000         | € 24.000           |
| Telefonia/connettività           | € 1.000         | € 12.000           |
| Consulenze tecniche              | € 1.000         | € 12.000           |
| Vulture e allacciamenti          | € 1.000         | € 12.000           |
| <b>SUBTOTALE ESERCIZIO</b>       | <b>€ 92.000</b> | <b>€ 1.104.000</b> |

## 6. INVESTIMENTI INIZIALI E AMMORTAMENTI

Investimenti iniziali a carico del Concessionario (€ 78.500), ammortizzati a quote costanti secondo la vita utile di ciascuna voce:

| CATEGORIA                                 | IMPORTO  | VITA UTILE |
|-------------------------------------------|----------|------------|
| Arredi camere ospiti (16 posti)           | € 17.760 | 10 anni    |
| Arredi zona giorno + sala pasti           | € 12.100 | 5-10 anni  |
| Corredi cucina                            | € 5.000  | 5 anni     |
| Biancheria letto, asciugamani, coperte    | € 8.400  | 5 anni     |
| Letti articolati + materassi antidecubito | € 12.800 | 5-10 anni  |
| Ausili mobilità + corrimano               | € 8.000  | 7-15 anni  |

|                                      |                  |          |
|--------------------------------------|------------------|----------|
| Sistema chiamata emergenza           | € 8.000          | 10 anni  |
| Attrezzature fisioterapia/ricreative | € 5.000          | 5-7 anni |
| Segnaletica e dotazioni sicurezza    | € 1.440          | 10 anni  |
| <b>TOTALE INVESTIMENTI INIZIALI</b>  | <b>€ 78.500</b>  | —        |
| <b>Ammortamento medio annuo</b>      | <b>~ € 6.483</b> | —        |
| <b>Ammortamento totale 12 anni</b>   | <b>€ 77.800</b>  | —        |

## 7. CANONE DI CONCESSIONE

| PERIODO                      | CANONE ANNUO      | TOTALE PERIODO     |
|------------------------------|-------------------|--------------------|
| Anni 1-3 (3 anni esenti)     | <b>€ 0,00</b>     | <b>€ 0,00</b>      |
| Anni 4-12 (9 annualità)      | <b>€ 6.000,00</b> | <b>€ 54.000,00</b> |
| <b>TOTALE CANONE 12 ANNI</b> | —                 | <b>€ 54.000,00</b> |

## 8. CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

Riepilogo del Conto Economico previsionale 12 anni. La colonna «ANNO» riporta il regime a piena capacità; la colonna «12 ANNI» i totali dello scenario di occupazione progressiva (ramp-up), con break-even al 10° anno:

| VOCE                                 | ANNO             | 12 ANNI               |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------|
| A) Ricavi rette CA + CD              | € 403.200        | €<br><b>4.544.064</b> |
| B) Costi del personale               | € 273.180        | €<br>3.278.160        |
| C1) Subtotale costi esercizio        | € 92.000         | €<br>1.070.420        |
| C2) Ammortamento investimenti        | € 6.483          | € 77.800              |
| C3) Canone (medio)                   | € 4.500          | € 54.000              |
| C) Totale costi esercizio (C1+C2+C3) | € 102.983        | €<br>1.202.220        |
| <b>TOTALE COSTI (B+C)</b>            | <b>€ 376.163</b> | €<br><b>4.480.380</b> |
| <b>RISULTATO OPERATIVO</b>           | <b>€ 27.037</b>  | + €<br><b>63.684</b>  |
| <b>Margine % sui ricavi</b>          | <b>6,7 %</b>     | <b>1,4 %</b>          |

## 9. KPI FINANZIARI E ANALISI DI SENSITIVITÀ

### 9.1 Indicatori chiave

| INDICATORE                               | VALORE             |
|------------------------------------------|--------------------|
| Valore concessione (12 anni)             | <b>€ 4.838.400</b> |
| Valore annuo medio                       | <b>€ 403.200</b>   |
| Costi personale / Ricavi                 | <b>67,8%</b>       |
| Costi esercizio + amm. + canone / Ricavi | <b>25,5%</b>       |
| Risultato operativo / Ricavi (Margine)   | <b>6,7%</b>        |
| Investimenti iniziali / Ricavi 12a       | <b>1,6%</b>        |
| Canone totale / Ricavi 12a               | <b>1,1%</b>        |

## 9.2 Analisi di sensitività

L'equilibrio economico è sensibile a tre variabili principali:

- Occupazione effettiva: una riduzione del 10% dell'occupazione media (es. da 16 a 14 ospiti CA) ridurrebbe i ricavi annui di € 44.400 e potrebbe erodere il margine operativo. Tale rischio è trasferito al Concessionario;
- Costo del personale: un adeguamento CCNL del 5% non compensato comporterebbe un aggravio annuo di ~ € 13.659 e un assorbimento del margine. È prevista la possibilità di revisione prezzi ex art. 60 D.Lgs. 36/2023;
- Costi delle utenze: variazioni significative dei costi energetici sono parzialmente assorbite dal margine; eventi straordinari possono attivare il riequilibrio del PEF.

## 10. RISCHIO OPERATIVO E REVISIONE PREZZI

Ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. 36/2023, il rischio operativo è interamente trasferito al Concessionario, che si remunera attraverso i proventi delle rette degli utenti. La presenza di un margine operativo positivo (6,7%) consente al Concessionario di assorbire variazioni fisiologiche dei parametri.

In caso di eventi straordinari, l'art. 60 del D.Lgs. 36/2023 e l'art. 27 del Capitolato disciplinano la revisione dei prezzi del contratto, attivabile per le variazioni dei costi di personale e degli altri costi che incidano significativamente sull'equilibrio del PEF.

## 12. CONCLUSIONI

Il PEF dimostra l'equilibrio economico-finanziario della concessione (art. 177, comma 5, D.Lgs. 36/2023):

- Valore della concessione (art. 179, piena capacità): € 4.838.400; ricavi 12 anni scenario ramp-up: € 4.544.064
- Costi totali 12 anni (ramp-up): € 4.480.380
- Risultato operativo cumulato (ramp-up): + € 63.684; break-even al 10° anno; VAN (3,5%) + € 4.493; TIR 3,83%
- Il pareggio cumulato al 10° anno rende congrua la durata dodicennale (art. 178, comma 2) e attesta l'equilibrio economico-finanziario (art. 177, comma 5), con giusto compenso per il rischio operativo trasferito al Concessionario.

Il presente Piano Economico-Finanziario è parte integrante del Capitolato Speciale di Gara e del Disciplinare.