



COMUNE DI URAS

Settore Socio Culturale

Allegato 03

**Progetto di gestione in concessione servizi di protezione
sociale per anziani non autosufficienti
e annessa Comunità integrata**

(Art. 13 D.P.Reg. 22 luglio 2008, n. 4)

“Pensionato per anziani Casa Piras”

Calcolo degli importi per l'acquisizione del servizio in concessione

PIANO DI GESTIONE

“Pensionato per anziani Casa Piras”

INDICE

1. Descrizione dei destinatari e analisi del bacino d'utenza	2
2. Analisi della concorrenza	4
3. Analisi Finanziaria Del Progetto	5
3.1 Analisi dei costi	5
3.2 Analisi dei ricavi.....	9
1° proiezione: analisi rette, e risultato economico previsto	9
2° proiezione: analisi rette e risultato economico previsto.....	10
Conclusioni	12

1. Descrizione dei destinatari e analisi del bacino d'utenza

I destinatari dei servizi socio assistenziali erogati dalla Casa di Riposo sono persone anziane non autosufficienti ai sensi dell'art. 13 del D.PReg. 4/2008, che necessitano di un'assistenza socio sanitaria costante (**Comunità integrata**).

Nello specifico la Comunità integrata ha una capacità ricettiva di n. **22 posti**.

È prevista anche la possibilità di svolgere il servizio socio-educativo diurno per anziani.

Il bacino d'utenza di riferimento riguarderà il Comune di Uras e i comuni limitrofi.

Gli utenti che potranno potenzialmente usufruire dei servizi offerti dalla casa di riposo, sono in tutto 14.650 abitanti di fascia d'età superiore ai 65 anni (dato aggiornato al 2017) così suddivisi:

Comune	Distanza km da Uras	Totale abitanti	Abitanti + 65 anni
Uras	-	2.853	729
San Nicolò d'arcidano	6,2 km	2.661	645
Terralba	7,2 km	10.259	2.431
Siris	8,4 km	229	51
Mogoro	8,8 km	4.155	1.062
Marrubiu	9,0 km	4.829	589
Masullas	9,2 km	1070	271
Morgongiori	9,3 km	721	221
Pompu	10,9 km	256	57
Pabillonis	12,3 km	2.777	575
Simala	14,3 km	325	105
Ales	14,8 km	1.436	404
Gonnostramatza	15,1 km	896	230
Gonnoscodina	15,1 km	478	127
Arborea	15,5 km	3.910	835
Sardara	16,3 km	4.070	964
Guspini	19,0 km	11.844	2.857
San Gavino Monreale	19,4 km	8.666	2.245
Gonnosnò	20,2 km	772	252
Albagiara	20,4 km	264	101
TOTALE		62.471	14.751

Fonte: <http://www.comuni-italiani.it/095/069/limitrofi.html>

Dall'analisi su illustrata appare evidente che il contesto socio demografico dell'ambito territoriale di riferimento, appare sostanzialmente omogeneo e tale da giustificare l'attivazione l'assunzione pubblica dei servizi di protezione sociale rivolto ad anziani non autosufficienti.

Considerando che in Italia la percentuale di anziani non autosufficienti è di circa il 5%¹ si può facilmente affermare che vi sono delle buone prospettive per andare ad inserirsi sul mercato dei servizi socio sanitari.

¹ <https://www.ilpuntopensionielavoro.it/site/home/sanita/non-autosufficienza-la-dimensione-del-problema-italiano.html>

2. Analisi della concorrenza

Vi sono attualmente delle case di riposo nelle zone limitrofe che offrono la stessa tipologia di servizio, sia per autosufficienti che per non autosufficienti.

In ogni caso, considerando solo i potenziali utenti residenti nel comune di Uras, di fascia d'età dai 65 anni in su, sono circa 729 i potenziali soggetti che potrebbero usufruire dei servizi ed essere ospiti della struttura. Tale dato risulta essere ampiamente sufficiente per consentire e prospettare la buona riuscita del progetto sociale.

Nello specifico, dall'analisi della concorrenza sono emerse svariate strutture presenti nelle zone limitrofe di Uras, le quali offrono una serie di servizi, a partire da quelli di base sino ad arrivare a quelli più personalizzati in base al paziente. I prezzi delle rette variano a seconda della qualità della struttura e dei servizi offerti; inoltre è importante porre in evidenza che le rette applicate da tali strutture sono prezzi di base, ossia partono da un importo di base per andare a crescere a seconda delle esigenze del singolo soggetto.

Le strutture che sono emerse dalla ricerca della concorrenza sono le seguenti:

- Casa di riposo Il Giglio:

- Retta per paziente autosufficiente, a partire da € 1.400,00
- Retta per paziente non autosufficiente, a partire da € 1.500,00

La struttura è situata a San Gavino Monreale, a circa 19,4 Km dal Comune di Uras. I servizi offerti comprendono: assistenza alberghiera, assistenza socio sanitaria, assistenza infermieristica diurna/notturna, assistenza medica di base in loco, assistenza ospedaliera e di supporto, visite mediche specialistiche in loco a richiesta, assistenza sociale, attività riabilitative, attività ricreative, culturali ed occupazionali, accompagnamento per disbrigo pratiche, consulenza familiare, partecipazione alla vita comunitaria, servizio navetta, celebrazione s. messa, ambulatorio medico, servizio parrucchiera, barbiere a richiesta, manicure, pedicure, lavaggio biancheria in loco, organizzazione periodica di corsi tramite personale specializzato e altro.

La struttura ha una capacità occupazionale pari a 24 posti.

- Cooperativa sociale 8 marzo

- Retta per soggetti autosufficienti, a partire da € 1.200,00
- Retta per soggetti non autosufficienti, a partire da € 1.500,00

La struttura in questione è situata nel Comune di Gonnosnò, a circa 20,2 Km dal Comune di Uras.

- Cooperativa sociale "Incontro" - Albagiara

- Retta di base a partire da € 1.450,00

La struttura è situata nel Comune di Albagiara, a circa 20,4 Km dal Comune di Uras. La Comunità alloggio ospita 16 anziani.

La struttura dispone di camere doppie e di un servizio mensa interno, una cucina e uno spazio giorno, c'è un ampio giardino antistante.

- Cooperativa sociale "Incontro" - Mogorella

- Retta di base a partire da € 1.500,00

La struttura è situata nel Comune di Mogorella, che dista a circa 32,7 Km dal Comune di Uras.

La comunità alloggio è una struttura di tipo residenziale destinata ad ospitare anziani totalmente o parzialmente autosufficienti, di età superiore ai 65 anni, per un numero massimo di 16 persone.

Dall'analisi sopra riportata è emerso che i prezzi delle rette di base sono più o meno allineati tra loro: partono da circa € 1.200,00 fino ad arrivare a € 1.500,00. Va ribadito che tali rette sono tariffe di base, ossia si tratta di un prezzo di partenza che andrà ad aumentare a seconda delle esigenze e dei bisogni dei singoli ospiti, e soprattutto del grado di autosufficienza e non dei pazienti.

3. Analisi Finanziaria Del Progetto

Premessa

Per natura l'utilizzo di una Comunità integrata ha più un carattere meramente socio-sanitario che una valenza economica, ma dall'analisi approfondita del progetto si evincerà come anche una struttura nata per soddisfare un bisogno sociale può anche rappresentare una opportunità d'utile per le imprese sociali. Nella nostra analisi valuteremo sia l'uno che l'altro ciò al fine di determinare un piano tariffario che sia sostenibile per tutte le fasce di reddito e che al contempo grazie all'integrazione del "PREZZO" possa rendere appetibile per il privato la gestione nel tempo.

3.1 Analisi dei costi

COSTO PER IL PERSONALE							
Figura professionale	Livello CCNL	Unità	Costo orario (2019)	Ore/ sett.	Ore/ mese	Ore/ anno	Costo/annuo
Responsabile di struttura / Coordinatore	E2	1	€ 26,35	12	48	576	€ 15.177,60
Operatore Socio Sanitario (1/6)	C2	6	€ 20,12	36	864	10.368	€ 208.604,16
Personale ausiliario addetto ai servizi	A2	2	€ 17,24	36	288	3.456	€ 59.581,44
Cuoco	C1	1	€ 19,52	24	96	1.152	€ 22.487,04
Aiuto cuoco	B1	1	€ 18,12	24	96	1.152	€ 20.874,24
Educatore professionale - Animatore	D1	1	€ 21,54	12	48	576	€ 12.407,04
Infermiere professionale (1/15)	D2	2	€ 21,91	36	288	3.456	€ 75.720,96
Personale amministrativo	D2	1	€ 21,91	18	72	864	€ 18.930,24
Tecnico della riabilitazione	D2	1	€ 21,13	4	16	192	€ 4.056,96
Psicologo	E2	1	€ 26,35	4	16	192	€ 5.059,20
TOTALE		16		206	1.832	21.984	€ 442.898,88

Dal prospetto sopra riportato si evidenzia un costo del personale pari ad euro **442.898,88**, che l'Operatore economico concessionario dovrà sostenere in toto. Nello specifico all'interno di ogni struttura deve operare il personale socio-assistenziale, socio sanitario ed educativo, in possesso di adeguato titolo e/o qualificazione in relazione alle caratteristiche e ai bisogni dell'utenza ospitata.

Il personale addetto alle funzioni socio - sanitarie ed educative, per una struttura di tali dimensioni, è di norma il seguente, meglio specificato nel Capitolato speciale descrittivo e prestazionale:

- N.1 Coordinatore di struttura: è la figura professionale con competenze organizzative del personale, educative e di coordinamento. Deve essere in possesso del diploma di laurea in Scienze dell'Educazione o Scienze del Servizio Sociale o Scienze Tecniche Psicologiche di cui al decreto ministeriale dell'Università della Ricerca Scientifica e tecnologica del 4 Agosto 2000.

Sono altresì validi i diplomi di laurea in Pedagogia, Psicologia, Sociologia.

- N. 6 Operatori Socio Sanitari (OSS): deve essere in possesso dell'attestato di qualifica regionale di OSS.
- N.2 Personale ausiliario: opera in stretta collaborazione con gli altri operatori della struttura sostenendoli negli aspetti materiali della vita della comunità, curando l'organizzazione, la pulizia, l'igiene e l'ordine degli spazi.
- N.1 Cuoco: addetto alla preparazione dei pasti per il servizio mensa;
- N.1 Aiuto cuoco;
- N.1 Educatore professionale-animatore: deve essere in possesso dei requisiti previsti dalla legge 27 dicembre 2017, n. 205 e di comprovata esperienza coerente con le attività da svolgere.
- N.2 Infermieri professionali;
- N.1 personale amministrativo: cura gli aspetti burocratici e gestionali della struttura.
- N.1 tecnico della riabilitazione;
- N.1 Psicologo.

Le figure professionali sopra descritte, sono quelle standard per la struttura oggetto del presente piano gestionale, infatti sono quelle previste a norma di legge.

Per quanto riguarda la figura del cuoco e aiuto cuoco queste possono essere sostituite qualora il soggetto gestore opti per un servizio mensa, azzerando pertanto anche i costi legati all'acquisto delle materie prime.

È possibile inserire all'interno della struttura, del personale volontario. L'utilizzo di questo, però, deve essere preceduto ed accompagnato da attività formative ed informative necessarie ad un proficuo inserimento nelle strutture. Il loro coinvolgimento deve configurarsi come complementare e non sostitutivo delle attività assistenziali. Le modalità di presenza del volontariato nella struttura devono essere programmate, regolamentate e certificate in appositi registri.

COSTI INDICATIVI DI GESTIONE SU BASE ANNUALE	
Acquisti materiali (disinfettanti, saponi, detersivi ecc.)	2.500,00 €
Energia elettrica	7.000,00 €
Gas Riscaldamento	16.000,00 €
Acqua	4.000,00 €
Spese Telefoniche	600,00 €
Assicurazioni	4.000,00 €
Spese progetto e direzione lavori messa a norma	5.000,00 €
Esercizio di manutenzione	1.000,00 €
Manutenzione ordinaria impianti e struttura (costo in aumento nell'arco dei 9 anni)	2.500,00 €
Manutenzione straordinaria e adeguamento funzionale immobile	50.000,00 €
Acquisti vari	1.000,00 €
Diritto di rogito ONLUS	4.000,00 €
Acquisti prodotti alimentari	56.210,00 €

Amministrazione, buste paga, contabilità	3.000,00 €
Oneri sicurezza	3.000,00 €
ANAC	140,00 €
Altri costi (autorizzazioni, funzionamento, allaccio utenze ecc.)	2.000,00 €
Canone concessorio	12.000,00 €
Imposte e tasse (RSU, TARI ecc.)	3.000,00 €
Totale costi di gestione	174.450,00 €

I costi di gestione sopra riportati, riguardano tutte quelle spese necessarie al buon funzionamento della struttura. Alcuni di questi costi sono fissi, ossia negli anni si andrà a sostenere circa lo stesso costo; altri costi invece andranno sostenuti solo all'avvio dell'attività, come ad esempio le "spese progetto e direzione lavori messa a norma", la voce "Diritto di rogito" nonché il pagamento di € 140,00 all'ANAC per la partecipazione alla gara d'appalto più circa € 2.000,00 per le spese di funzionamento, autorizzazione varie e allaccio utenze.

Va precisato che la struttura ha bisogno di una manutenzione straordinaria, per la quale vi è già il progetto, per renderlo a norma e per variare la struttura delle camere. Il costo della manutenzione straordinaria, che ammonta a circa € 50.000,00, **sarà totalmente in campo al soggetto gestore**, il quale ammortizzerà a quote costanti, l'intero costo nell'arco dei 9 anni di concessione

Tra i costi fissi si trova poi il Canone Concessorio, pari ad euro 12.000,00, che il gestore dovrà versare al Comune di Uras, ossia il soggetto che darà in concessione la struttura. Tale costo sarà fisso negli anni, perciò per la durata dei 9 anni della concessione, il gestore dovrà sostenere tale costo. Gli altri costi fissi che il gestore dovrà sostenere, riguardano: il costo della manutenzione degli impianti e della struttura, preventivato in € 2.500,00 al 1° anno che va a crescere negli anni seguenti fino ad arrivare ad €8.000,00 al 9°anno; ciò in quanto la manutenzione straordinaria che si dovrà effettuare al primo anno consentirà il sostenimento di un costo di manutenzione inferiore, che andrà a crescere nel tempo per via dell'usura a cui è sottoposta la struttura negli anni; il costo riguardante amministrazione, buste paga e contabilità, sarà l'ammontare spettante al professionista che si occuperà di prestare la propria professione per mantenere chiara e in ordine la contabilità, sia quella riguardante la struttura, sia quella riguardante le risorse umane. I costi riguardanti le Assicurazioni, riguarderanno invece le polizze assicurative che il gestore andrà a stipulare per la struttura, e eventualmente per il mezzo dedicato al trasporto degli anziani che usufruiranno del servizio diurno (ulteriore servizio a discrezione del gestore).

Le altre voci di costo riguardano per lo più spese che varieranno al variare dell'occupazione della struttura, come ad esempio acquisti di prodotti alimentari, il quale comporterà un aumento qualora la struttura sia al completo, rispetto a quando l'occupazione sarà per ipotesi al 95% o meno.

A fronte del sostenimento dei costi sopra esposti, la gestione porterà una serie di ricavi, derivanti sia dai servizi "alberghieri", sia dal servizio diurno.

Sulla base dell'analisi della concorrenza, di seguito vengono riportate delle proiezioni di ricavi diverse a seconda della retta applicata. Va posto in evidenza che è stata inserita una ulteriore voce forfettaria di ricavo relativa a servizi aggiuntivi offerti a discrezione del soggetto gestore.

Per quanto concerne i ricavi provenienti dalle rette degli ospiti, si osserva che una quota della retta sarà sostenuta dal SSN sotto forma di contributo.

Tale contributo è pari ad **€ 10,40** al giorno per ciascun paziente (ossia circa € 312,00 al mese) ai sensi della DGR n. 6/27 del 30.01/2008, "*Modalità di integrazione sociosanitaria nelle Case protette*" che stabilisce che il personale sanitario previsto dagli standard vigenti per le Case protette è assicurato dalle ASL attraverso personale messo a disposizione dalle Aziende medesime o con personale messo a disposizione dall'Ente che gestisce la struttura. In quest'ultimo caso la ASL provvede all'erogazione, in

favore dell'Ente gestore autorizzato, della quota sanitaria giornaliera per ospite pari a € 10,40. Tale quota è riconosciuta, già a decorrere dal 1° gennaio 2008, a tutti gli Enti pubblici e privati gestori di Case protette, le quali accolgono gli utenti sulla base della idoneità riconosciuta dall' U.V.T.

In tale prospettiva è importante evidenziare che la situazione di seguito illustrata si basa su una prospettiva prudenziale, ossia i ricavi sono calcolati con un'occupazione al 95%.

Per quanto detto, dalla proiezione dei costi previsionali nei 9 anni, si prospetta la seguente situazione che pare essere la più **ottimale**:

RICAVI – situazione ottimale						
Tipologia Rette Comunità integrata	retta	Contributo SSN	Retta + contributo SSN	n. posti	Totale rette/mese	Rette/Anno (95% occup.)
Camera doppia comunità integrata non autosufficienti	€ 1.800,00	€ 312,00 (al mese per persona)	€ 2.112,00	18	€ 38.016,00	€ 433.382,40
Camera singola comunità integrata non autosufficienti	€ 1.950,00	€ 312,00 (al mese per persona)	€ 2.262,00	4	€ 9.048,00	€ 103.147,20
Servizio comunità diurno (laboratori, animazione, mensa)	€ 12,00	-	-	12	€4.032,00	€ 45.964,80
servizi aggiuntivi (Offerta Tecnica)						€ 5.000,00
TOTALE					€ 51.096,00	€ 587.494,40

Dal prospetto dei ricavi di cui sopra, di seguito si riporta la situazione economica che esplicita l'ipotetico Utile d'esercizio che la gestione potrà produrre:

Anno	Valore della produzione	Costi della produzione	Differenza tra valore e costi della produzione	Utile / perdita dell'esercizio
Anno 1	€ 587.494,40	€ 619.848,88	- € 32.354,48	- € 32.354,48
Anno 2	€ 587.494,40	€ 560.208,88	€ 27.285,52	€ 20.737,00
Anno 3	€ 587.494,40	€ 560.208,88	€ 27.285,52	€ 20.737,00
Anno 4	€ 587.494,40	€ 561.208,88	€ 26.285,52	€ 19.977,00
Anno 5	€ 587.494,40	€ 561.208,88	€ 26.285,52	€ 19.977,00
Anno 6	€ 587.494,40	€ 562.208,88	€ 25.285,52	€ 19.217,00

Anno 7	€ 587.494,40	€ 562.208,88	€ 25.285,52	€ 19.217,00
Anno 8	€ 587.494,40	€ 564.208,88	€ 23.285,52	€ 17.697,00
Anno 9	€ 587.494,40	€ 564.208,88	€ 23.285,52	€ 17.697,00

Dal prospetto sopra indicato appare evidente che l'anno 1 è fortemente influenzato dall'investimento relativo alla manutenzione straordinaria, tanto è che negli anni seguenti si ottiene sempre un risultato positivo, grazie al quale si rientrerà facilmente della perdita prevista nel primo anno.

Allo scopo di analizzare tutte le possibili soluzioni gestionali, di seguito si riportano delle ulteriori proiezioni di ricavi, con costi delle rette differenti da quanto sopra riportato. In tal modo il gestore può fare le proprie valutazioni basandosi sulle oscillazioni che si otterrebbero al variare del prezzo della retta.

3.2 Analisi dei ricavi

1° proiezione: analisi rette, e risultato economico previsto

La prima proiezione presenta la seguente situazione:

RICAVI 1° Proiezione						
Tipologia Rette Comunità integrata	retta	Contributo SSN	Retta + contributo SSN	n. posti	Totale rette/mese	Rette/Anno (95%)
Camera doppia comunità integrata non autosufficienti	€ 1.500,00	€ 312,00 (al mese per persona)	1.812,00	18	€ 32.616,00	€ 371.822,40
Camera singola comunità integrata non autosufficienti	1.650,00	€ 312,00 (al mese per persona)	1.962,00	4	7.848,00	€ 89.467,20
Servizio comunità diurno (laboratori, animazione, mensa)	10,00	-	-	12	3.360,00	38.304,00
servizi aggiuntivi (Offerta Tecnica)						5.000,00
TOTALE					43.824,00	€ 504.593,60

A fronte dei ricavi ottenuti, date dai prezzi sopra esposti delle rette, si otterrà la situazione economica di seguito indicata.

Anno	Valore della produzione	Costi della produzione	Differenza tra valore e costi della produzione	Utile/Perdita dell'esercizio
-------------	--------------------------------	-------------------------------	---	-------------------------------------

Anno n.1	€ 504.593,60	€ 619.848,88	- € 115.255,28	- € 115.255,28
Anno n.2	€ 504.593,60	€ 560.208,88	- € 55.615,28	- € 42.267,61
Anno n.3	€ 504.593,60	€ 560.208,88	- € 55.615,28	- € 42.267,61
Anno n.4	€ 504.593,60	€ 561.208,88	- € 56.615,28	- € 43.027,61
Anno n.5	€ 504.593,60	€ 561.208,88	- € 56.615,28	- € 43.027,61
Anno n.6	€ 504.593,60	€ 562.208,88	- € 57.615,28	- € 43.787,61
Anno n.7	€ 504.593,60	€ 562.208,88	- € 57.615,28	- € 43.787,61
Anno n.8	€ 504.593,60	€ 564.208,88	- € 59.615,28	- € 45.307,61
Anno n.9	€ 504.593,60	€ 564.208,88	- € 59.615,28	- € 45.307,61

Dal prospetto economico sopra illustrato, appare evidente che la gestione, a fronte del sostenimento di tali costi e con l'applicazione delle rette su indicate produrrà un risultato negativo oltre che nel primo anno anche nel secondo anno e negli anni seguire.

Va evidenziato come già anticipato che la proiezione dei ricavi delle rette, è basata considerando un'occupazione al 95% dunque in un'ottica prudentiale.

Per mediare a tale situazione di deficit sarebbe utile, pertanto, trovare delle soluzioni alternative per fare in modo che la gestione produca dei ricavi più alti, che saranno necessari quanto meno per riuscire ad andare in pareggio dal secondo anno fino a conclusione della gestione. A fronte di ciò è pertanto necessario aumentare i prezzi delle rette per determinate categorie (es. a seconda del reddito percepito si potrà applicare una maggiorazione in proporzione dello stesso) oppure aumentare contestualmente i prezzi delle rette per permettere un pareggio di esercizio.

2° proiezione: analisi rette e risultato economico previsto

RICAVI 1° Proiezione (su base annuale)						
Tipologia Rette Comunità integrata	retta	Contributo SSN	Retta + contributo SSN	n. posti	Totale rette/mese	Rette/Anno (95%)
Camera doppia comunità integrata non autosufficienti	€ 1.740,00	€ 312,00 (al mese per persona)	2.052,00	18	€ 36.936,00	€ 421.070,40
Camera singola comunità integrata non autosufficienti	€ 1.890,00	€ 312,00 (al mese per persona)	2.202,00	4	8.808,00	100.411,20 €
Servizio comunità diurno (laboratori, animazione, mensa)	11,00	-	-	12	3.696,00	42.134,40
servizi aggiuntivi (Offerta						5.000,00

Tecnica)						
TOTALE					€ 49.440,00	€ 568.616,00

Applicando rette di importo pari a quelle sopra indicate, e aumentando il prezzo del servizio diurno, si ottiene un risultato negativo solo al primo anno, che è l'anno in cui il gestore dovrà sostenere il costo di manutenzione straordinaria della struttura, mentre negli anni seguenti si otterrà un risultato positivo.

Anno	Valore della produzione	Costi della produzione	Differenza tra valore e costi della produzione	Utile/Perdita dell'esercizio
Anno n.1	€ 568.616,00	€ 619.848,88	- € 51.232,88	- € 51.232,88
Anno n.2	€ 568.616,00	€ 560.208,88	€ 8.407,12	€ 6.389,41
Anno n.3	€ 568.616,00	€ 560.208,88	€ 8.407,12	€ 6.389,41
Anno n.4	€ 568.616,00	€ 561.208,88	€ 7.407,12	€ 5.629,41
Anno n.5	€ 568.616,00	€ 561.208,88	€ 7.407,12	€ 5.629,41
Anno n.6	€ 568.616,00	€ 562.208,88	€ 6.407,12	€ 4.869,41
Anno n.7	€ 568.616,00	€ 562.208,88	€ 6.407,12	€ 4.869,41
Anno n.8	€ 568.616,00	€ 564.208,88	€ 4.407,12	€ 3.349,41
Anno n.9	€ 568.616,00	€ 564.208,88	€ 4.407,12	€ 3.349,41

Dall'analisi su illustrata è evidente che la gestione nell'arco dei 9 anni della concessione andrà in perdita solo il 1° anno, ciò è dovuto principalmente ai costi che andranno sostenuti all'inizio della gestione, in particolar modo al costo della manutenzione straordinaria, da sostenersi appunto nel 1° anno, ai costi relativi alle varie autorizzazioni nonché al diritto di rogito ecc..

Negli anni seguenti, applicando tali prezzi tendenzialmente si otterrà sempre un risultato positivo, salvo eventuali problemi derivanti da una scarsa occupazione, ma dall'analisi effettuata nella zona vi è un'alta percentuale di vecchiaia, nonché di una discreta quantità di case di riposo che potenzialmente, visti i numeri degli over 65, non riescono a coprire la domanda e non sono tutte autorizzate per la non autosufficienza.

Dalla situazione sopra illustrata è evidente che la gestione della struttura richiede dei costi importanti, in primis quelli legati alle risorse umane, il costo del canone concessorio, la manutenzione ordinaria della struttura, i costi amministrativi e le assicurazioni. Nello specifico, come già anticipato, appare evidente che i costi più rilevanti da sostenere siano quelli relativi al personale, che essendo le figure standard previste per legge per una struttura di tale dimensione, non è possibile abbattere in alcun modo il costo. Per quanto riguarda le altre voci di costo, queste rimangono per lo più invariate negli

anni, in quanto come già detto la proiezione dei ricavi è calcolata in base ad un'occupazione della struttura pari al 95%, pertanto le voci di costo variabile quali utenze, materie prime per servizio mensa ecc., sono state calcolate in un'ottica prudentiale, ossia per eccesso.

Va fatto poi notare che l'ulteriore servizio diurno offerto è un'ottima opportunità per massimizzare i ricavi, a fronte anche del fatto che il bacino d'utenza analizzato, in particolare quello che non presenta determinate esigenze e che presentano il solo bisogno di compagnia e svago, potenzialmente potrebbe usufruire di tale servizio, il quale comprenderà anche il servizio mensa.

Conclusioni

Per quanto sopra illustrato nelle due differenti proiezioni, appare necessario in generale, inserire dei servizi aggiuntivi che vadano ad integrare i ricavi derivanti dalle rette e che permettano dunque alla gestione di ottenere un risultato positivo e dunque un utile di esercizio florido e sano quantomeno dal secondo anno fino a conclusione della gestione.

Ciò detto, va posto in evidenza un fatto non trascurabile riguardante l'intera gestione, in quanto si è notato che a seconda del prezzo delle rette applicato, a fronte dei costi che si dovranno sostenere, il ricavo derivante dalle rette non è sufficiente per coprire in toto tali costi; starà dunque alle capacità del gestore, abbattere i costi ove possibile, cercando ad esempio dei fornitori di materie prime necessarie al servizio mensa, nella zona, in modo da abbattere i costi logistici e allo stesso tempo far crescere l'economia locale; sarebbe inoltre ideale cercare delle convenzioni con le pubbliche amministrazioni e così via. Un'altra leva rimessa alla valutazione del gestore riguarda la possibilità di sfruttare le agevolazioni nazionali e regionali (cumulative) per la riduzione del costo del personale, utilizzando ad esempio gli incentivi e le defiscalizzazioni contributive previste dalle leggi vigenti. Infine sarà sempre nelle competenze del gestore capire cosa richiede il mercato locale e quali sono i bisogni del bacino d'utenza, e fare in modo di organizzare eventi, laboratori ecc. in ragione di ciò.

Tariffe ottimali:

Tariffe/rette base mensili

<i>Camera doppia comunità integrata</i>	€ 1.800,00
<i>+ contributo SSN € 10,40 al giorno per ospite</i>	€ 312,00
TOTALE RETTA MENSILE	€ 2.112,00
<i>Camera singola comunità integrata</i>	€ 1.950,00
<i>+ contributo SSN € 10,40 al giorno per ospite</i>	€ 312,00
TOTALE RETTA MENSILE	€ 2.262,00

Si pone in evidenza che alla retta applicata a ciascun ospite si andrà ad aggiungere il contributo del Servizio Sanitario Nazionale pari ad € 10,40 gg. per persona come sopra indicato.

Le tariffe del servizio socio-educativo diurno e i servizi integrativi (mensa, stireria, consegna pasti e medicinali a domicilio ecc.) saranno indicate in sede di offerta tecnica in base alla tipologia e qualità delle prestazioni offerte agli utenti esterni.