



**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
ASP N. 2 DELLA PROVINCIA DI TERAMO**

Via Pietro Baiocchi n. 29 – 64032 Atri (Te)  
Tel. 085/87232 – [www.asp2teramo.it](http://www.asp2teramo.it) – [asp2teramo@pec.it](mailto:asp2teramo@pec.it)

**PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE TRAMITE PIATTAFORMA  
TELEMATICA CUC CIVITAQUANA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA  
CASA DI RIPOSO “SANTA RITA” DI ATRI (TE)**

*(Art. 187 e Art. 50, comma 1, lettera e) del D.Lgs. n. 36/2023)*

**CIG:** .....

## **PROGETTO DI SERVIZIO E PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

### **1 PREMESSA**

Il presente documento unisce il Progetto di servizio ed il Piano Economico Finanziario relativi all'affidamento in concessione della gestione della struttura socio-residenziale Casa di Riposo “Santa Rita” nella disponibilità dell'ASP n. 2 di Teramo (il Concedente), ubicata ad Atri (TE) in Largo Santo Spirito n. 2 e deve intendersi integrato:

- dal Capitolato di Gara (allegato A);
- dallo schema di contratto (allegato B).

Si precisa inoltre che i criteri premiali saranno invece definiti dalla Centrale unica di committenza nell'ambito delle funzioni di competenza ai sensi della convenzione in atto.

Il piano economico e finanziario definisce le condizioni di sostenibilità della concessione e individua gli elementi di carattere quantitativo che costituiranno criteri di aggiudicazione della procedura di gara.

Gli obiettivi specifici del presente documento sono i seguenti:

1. illustrare il progetto e lo schema della concessione;
2. indicare e quantificare gli elementi che determinano l'equilibrio economico e finanziario del progetto;
3. illustrare le condizioni di sostenibilità del progetto ed i rischi;



**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
ASP N. 2 DELLA PROVINCIA DI TERAMO**

Via Pietro Baiocchi n. 29 – 64032 Atri (Te)  
Tel. 085/87232 – [www.asp2teramo.it](http://www.asp2teramo.it) – [asp2teramo@pec.it](mailto:asp2teramo@pec.it)

4. riportare gli elementi di carattere quantitativo da porre a base di gara.

La presente procedura di gara è stata indetta con **Determina a Contrarre n. .... del .....**

## **2 PROGETTO DI SERVIZIO E SCHEMA DELLA CONCESSIONE**

### **2.1 Progetto di servizio**

Il progetto di servizio, redatto ai sensi dell'art. 41, comma 12 del decreto legislativo n 36/2023, ha ad oggetto un nuovo affidamento in concessione della gestione della struttura Casa di Riposo "Santa Rita" nella disponibilità dell'ASP n. 2 di Teramo, che fa seguito al precedente affidamento del 2022. In particolare la concessione prevede quanto segue:

1. Gestione tecnica e funzionale della struttura;
2. Gestione dei servizi erogati all'interno della struttura;
3. Manutenzione ordinaria della struttura.

### **2.2 Gestione tecnica e funzionale della struttura**

Il Concessionario dovrà farsi carico della gestione globale, a totale responsabilità giuridica ed economica e con rischio operativo a suo carico, della struttura socio-residenziale di proprietà messa a disposizione dal Concedente, come indicato all'art. 3 del Capitolato di gara, completa di tutti gli arredi e attrezzature, per l'erogazione di tutti i servizi integrati socio-sanitari e alberghieri di cui al punto successivo. La capacità ricettiva massima della struttura è di n. 43 posti letto, così suddivisi:

- n. 2 camere triple
- n. 15 camere doppie
- n. 7 camere singole

La struttura è articolata su due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Nella gestione globale sono inclusi, oltre ovviamente a tutti i servizi da erogare agli ospiti di cui al punto successivo, anche la ricezione delle domande di ingresso, la gestione delle lista di attesa e la riscossione delle tariffe, come definiti dagli artt. 7 e 8 del Capitolato.

### **2.3 Gestione dei servizi erogati all'interno della struttura**

I servizi che dovranno essere erogati agli ospiti sono quelli espressamente elencati nell'art. 9 del Capitolato e sono di seguito elencati a titolo esemplificativo:

- x direzione e coordinamento della struttura;



**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
ASP N. 2 DELLA PROVINCIA DI TERAMO**

Via Pietro Baiocchi n. 29 – 64032 Atri (Te)  
Tel. 085/87232 – [www.asp2teramo.it](http://www.asp2teramo.it) – [asp2teramo@pec.it](mailto:asp2teramo@pec.it)

- x servizio di portineria;
- x servizi infermieristici;
- x servizi alberghieri;
- x servizio mensa/ristorazione;
- x servizio cura, vigilanza e intrattenimento ospiti;
- x servizio lavanderia, stireria e guardaroba;
- x servizio pulizia e sanificazione;
- x manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti;
- x derattizzazione e disinfestazione;
- x migliorie varie;
- x raccolta rifiuti;
- x quant'altro necessario per il buon funzionamento della struttura.

Il Concessionario si impegna a svolgere a sua cura, spese e rischio, la gestione della struttura secondo i criteri gestionali discendenti dagli atti di gara, dall'offerta presentata in sede di gara e, comunque, in conformità con gli standard fissati nella legge 8/11/2000, n. 328, decreto ministeriale 21/05/2001, n. 308, legge Regione Abruzzo 4/01/2005, n. 2, in altre e diverse disposizioni nazionali e regionali in materia. In ogni caso il Concessionario, nell'erogazione dei servizi è tenuto altresì, a proprie spese, a tutte le prestazioni e le attività anche se non espressamente specificate negli atti contrattuali di gara o in offerta, che sono necessarie per l'adeguatezza e la regolarità dei servizi stessi.

Dovrà essere sempre perseguito l'obiettivo dell'occupazione massima dei posti letto convenzionati con l'ASP.

La Casa di Riposo costituisce un potenziamento della rete dei servizi residenziali e territoriali, a favore dei cittadini anziani che, per particolari motivi, non possono vivere autonomamente presso la loro abitazione, presso i loro familiari.

Il Concessionario deve porsi l'obiettivo di intervenire a sostegno degli anziani, fornendo prestazioni di tipo alberghiero, infermieristico, assistenziale, culturale e ricreativo, nonché tutte le prestazioni utili a migliorare l'autonomia ed il benessere dell'ospite.

La cura degli ospiti si realizza attraverso programmi che valorizzino la persona anziana e agiscano coinvolgendo, laddove presente, la famiglia e la comunità, secondo le indicazioni della normativa vigente.

Competono altresì al Concessionario ulteriori obblighi meglio individuati all'art. 14 del Capitolato relativi alla



**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
ASP N. 2 DELLA PROVINCIA DI TERAMO**

Via Pietro Baiocchi n. 29 – 64032 Atri (Te)  
Tel. 085/87232 – [www.asp2teramo.it](http://www.asp2teramo.it) – [asp2teramo@pec.it](mailto:asp2teramo@pec.it)

fornitura di materiali e beni di consumo, utenze, polizze assicurative e imposte.

## **2.4 Manutenzione ordinaria della struttura:**

Il presente progetto prevede il trasferimento al Concessionario della sola manutenzione ordinaria (art. 20 del Capitolato) cui dovrà provvedere a propria cura e spese, per tutto l'arco temporale della concessione, inclusa l'esecuzione di tutte le opere di manutenzione ordinaria dei locali, degli infissi, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature, necessarie al fine di rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto ed alla migliore erogazione dei servizi. Al termine della concessione tutti gli interventi realizzati a cura e spese del Concessionario resteranno nella piena disponibilità del Concedente.

## **2.5 Schema concessorio**

Secondo lo schema concessorio individuato, ad avvenuta aggiudicazione, il Concessionario diviene responsabile della gestione della struttura e dei relativi servizi per cui è autorizzata, con le modalità meglio indicato nel Capitolato di gara e con rischio operativo a suo carico (art. 177 del D.Lgs 36/2023). Il Concessionario tratterrà i ricavi derivanti dalle tariffe giornaliere in funzione del numero di occupanti, e si assumerà in particolare i seguenti rischi:

- "rischio di domanda", legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il Concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa;
- "rischio di insolvenza".

La concessione si sviluppa su un orizzonte temporale pari a 5 anni oltre i 2 anni di proroga eventualmente concessi.

## **3 ELEMENTI CHE DETERMINANO L'EQUILIBRIO ECONOMICO E FINANZIARIO**

L'equilibrio economico e finanziario della concessione in questione è determinato dalla contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria, analizzate sulla scorta dei dati storici derivanti dai rendiconti di gestione dell'ASP in riferimento alla concessione attualmente in atto. Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato, mentre per sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso delle spese sostenute. Entrambe le condizioni sono garantite, come di seguito indicato, dal bilanciamento dei ricavi di esercizio e dei costi di gestione di seguito indicati.



**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
ASP N. 2 DELLA PROVINCIA DI TERAMO**

Via Pietro Baiocchi n. 29 – 64032 Atri (Te)  
Tel. 085/87232 – [www.asp2teramo.it](http://www.asp2teramo.it) – [asp2teramo@pec.it](mailto:asp2teramo@pec.it)

### 3.1 I ricavi di esercizio

I ricavi di esercizio del Concessionario sono costituiti dalle tariffe mensili per n. 7 posti letto in camere singole con bagno e n. 32 posti letto in camere doppie con bagno. Il Concessionario dovrà applicare le seguenti tariffe, già in vigore al momento dell'avvio del procedimento di selezione del partner del privato sociale:

- per ospite in camera singola → € 1.590,00/mese
- per ospite in camera doppia → € 1.405,00/mese
- per ospite in camera tripla → € 1.275,00/mese

Le tariffe potranno essere aggiornate dall'ASP con adozione di relativo atto deliberativo del Consiglio d'Amministrazione, a decorrere dall'annualità 2026, entro il limite massimo degli indici ISTAT (eventualmente maggiorabile in base ad una rilevante incidenza dell'aumento dei costi del personale dipendente derivante dalla contrattazione collettiva nazionale di settore). In ogni caso detto aggiornamento non è stato considerato nel calcolo dei ricavi perché ad oggi non quantificabile.

L'indicatore derivante dai ricavi di esercizio può quindi essere previsto su base annua come da tabella che segue:

<b>Calcolo dei ricavi su base annua</b>									
	<b>retta mensile massima</b>		<b>n.</b>		<b>totale mensile</b>				<b>totale annuo</b>
ospite in camera singola	€ 1.590,00	x	7	=	€ 11.130,00	x	12	=	€ 133.560,00
ospite in camera doppia	€ 1.405,00	x	30	=	€ 42.150,00	x	12	=	€ 505.800,00
ospite in camera tripla	€ 1.275,00	x	6	=	€ 7.650,00	x	12	=	€ 91.800,00
Valore delle rette per un anno									= € 731.160,00
Valore delle rette per 5 anni									= € 3.655.800,00
Valore della eventuale proroga di 2 anni ai sensi dell'art. 120, comma 10 del Codice									= € 1.462.320,00
Valore della eventuale proroga tecnica ai sensi dell'art. 120, comma 11 del Codice									= € 182.790,00
<b>Valore Totale dei ricavi per tutta la durata della Concessione</b>									<b>= € 5.300.910,00</b>

Si precisa che il calcolo è stato effettuato, come sopra anticipato, ipotizzando:

- piena e costante operatività della struttura;
- rette mensili calcolate al netto dell'IVA;
- nessun aggiornamento ISTAT delle tariffe.

### 3.2 I costi di esercizio

I costi a carico del Concessionario sono costituiti dai costi necessari per l'erogazione dei servizi erogati nonché per la gestione tecnica e funzionale della struttura (inclusi oneri da contratti per utenze e manutenzioni) e dei costi generali. In questo contesto, è stata inserita una specifica previsione del costo annuo stimato della manodopera,



**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
ASP N. 2 DELLA PROVINCIA DI TERAMO**

Via Pietro Baiocchi n. 29 – 64032 Atri (Te)  
Tel. 085/87232 – [www.asp2teramo.it](http://www.asp2teramo.it) – [asp2teramo@pec.it](mailto:asp2teramo@pec.it)

calcolato applicando al monte ore del personale in servizio, considerando i principali contratti di settore e specificatamente il contratto Collettivo Nazionale Cooperative Sociali 2023-2025 sottoscritto il 16/02/2024.

Nella valutazione del contratto di riferimento si è ritenuto necessario acquisire, dall'attuale gestore, il numero di operatori impiegati nel servizio nonché le qualifiche di inquadramento ed i rispettivi orari di lavoro.

Il personale attualmente in servizio risulta essere così composto:

<b>Qualifica</b>	<b>Livello Contratto CCNL</b>	<b>Ore settimanali da contratto</b>	<b>Tipo Contratto</b>	<b>Scatti di Anzianità</b>
Assistente Sociale/Coordinatore	D2	20	Tempo determinato	1/04/2025
O.S.S.	B1	24	Tempo indeterminato	1/09/2025
Add. Assist.	B1	24	Tempo indeterminato	1/09/2025
O.S.S.	B1	24	Tempo indeterminato	1/09/2025
O.S.S.	B1	24	Tempo indeterminato	1/09/2025
Ins. Casa di Riposo	B1	22	Tempo indeterminato	1/09/2025
Addetto alla Cucina	B1	21	Tempo indeterminato	1/09/2025
O.S.A.	B1	24	Tempo indeterminato	1/09/2025
O.S.S.	B1	24	Tempo indeterminato	1/09/2025
Add. Assist.	B1	24	Tempo indeterminato	1/09/2025
O.S.S.	B1	24	Tempo indeterminato	1/09/2025
Addetto alla Cucina	B1	28	Tempo indeterminato	1/09/2025
O.S.S.	B1	24	Tempo indeterminato	1/09/2025
O.S.S.	B1	24	Tempo indeterminato	1/09/2025
Inserviente	A1	26	Tempo indeterminato	1/06/2024
O.S.S.	B1	24	Tempo indeterminato	1/06/2025
O.S.S.	B1	24	Tempo indeterminato	1/04/2025
Inserviente Casa di Riposo	B1	12	Tempo indeterminato	1/03/2026
Infermiere			Volontario	
Infermiere	D2	28	Somministrato	
Psicologa a supporto del coordinamento			Contratto di collaborazione professionale di lavoro autonomo	



**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
ASP N. 2 DELLA PROVINCIA DI TERAMO**

Via Pietro Baiocchi n. 29 – 64032 Atri (Te)  
Tel. 085/87232 – [www.asp2teramo.it](http://www.asp2teramo.it) – [asp2teramo@pec.it](mailto:asp2teramo@pec.it)

Il costo annuale del personale è pari a € 468.940,68 così calcolato:

<b>Livello Contratto CCNL</b>	<b>Ore settimanali da contratto</b>	<b>Costo orario</b>	<b>Costo settimanale</b>	<b>Costo annuale</b>
D2	20	€ 24,02	€ 480,40	€ 24.980,80
B1	24	€ 19,89	€ 477,36	€ 24.822,72
B1	24	€ 19,89	€ 477,36	€ 24.822,72
B1	24	€ 19,89	€ 477,36	€ 24.822,72
B1	24	€ 19,89	€ 477,36	€ 24.822,72
B1	22	€ 19,89	€ 437,58	€ 22.754,16
B1	21	€ 19,89	€ 417,69	€ 21.719,88
B1	24	€ 19,89	€ 477,36	€ 24.822,72
B1	24	€ 19,89	€ 477,36	€ 24.822,72
B1	24	€ 19,89	€ 477,36	€ 24.822,72
B1	24	€ 19,89	€ 477,36	€ 24.822,72
B1	28	€ 19,89	€ 556,92	€ 28.959,84
B1	24	€ 19,89	€ 477,36	€ 24.822,72
B1	24	€ 19,89	€ 477,36	€ 24.822,72
A1	26	€ 18,69	€ 485,94	€ 25.268,88
B1	24	€ 19,89	€ 477,36	€ 24.822,72
B1	24	€ 19,89	€ 477,36	€ 24.822,72
B1	12	€ 19,89	€ 238,68	€ 12.411,36
D2	28	€ 24,02	€ 672,56	€ 34.973,12
<b>Costo totale manodopera annuale</b>				<b>€ 468.940,68</b>

L'indicatore derivante dai costi di esercizio può quindi essere previsto su base annua come da tabella che segue:

<b>Spesa</b>	<b>Importo calcolate</b>
Spese per il personale - Costo della manodopera	€ 468.940,68
Spese per derrate alimentari	€ 45.000,00
Spese per materiali di consumo e servizi vari	€ 10.000,00
Spese per utenze	€ 29.000,00
Spese generali per manutenzioni ed altro	€ 6.500,00
Canone annuo da corrispondere alla ASP	€ 96.000,00
Ammortamento beni materiali	€ 500,00
Imposte e tasse su utile lordo	€ 25.700,00
<b>TOTALE SPESE ANNUE</b>	<b>€ 681.640,68</b>

Nella elaborazione del calcolo sopra riportato, si è tenuto conto innanzitutto dei costi sostenuti dall'ASP nel periodo di gestione diretta e dei costi rivisti con i dati forniti dall'attuale Concessionario ed anche sulla base dei successivi andamenti della gestione attualmente in essere. In particolare si ritiene di dover precisare che:

- la spesa per il personale è stata calcolata come indicato sopra, tenendo conto delle tariffe orarie introdotte dal vigente contratto collettivo nazionale sottoscritto in data 16/02/2024;





**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA**  
**ASP N. 2 DELLA PROVINCIA DI TERAMO**  
Via Pietro Baiocchi n. 29 – 64032 Atri (Te)  
Tel. 085/87232 – [www.asp2teramo.it](http://www.asp2teramo.it) – [asp2teramo@pec.it](mailto:asp2teramo@pec.it)

- le spese generali, comprensive di eventuali rinnovi contrattuali del personale, sono state calcolate applicando la percentuale del 10% a tutte le altre voci di spesa;
- la spesa per le utenze è stata aggiornata al dato disponibile del calore per l'anno 2022, ai dati forniti dall'attuale Concessionario per le altre utenze ed all'andamento attuale delle tariffe energetiche, sempre al netto dell'IVA;
- le voci di spesa per beni e servizi sono state calcolate anch'esse al netto dell'IVA.

## 4 CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PROGETTO E RISCHI

### 4.1 Metodologia utilizzata

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

- durata della concessione;
- costi di esercizio, calcolati:
  - innanzitutto evidenziando la spesa per il personale, calcolata non più all'interno del dato storico della spesa sostenuta per la gestione diretta della struttura (come fatto nel precedente P.E.F.), ma applicando al monte ore del personale in servizio il costo medio orario del lavoro come da tabella sottostante, riguardante l'ipotesi delle parti firmatarie del CCNL delle cooperative sociali, del costo del lavoro per le lavoratrici ed i lavoratori delle cooperative del settore socio-sanitario, assistenziale educativo e di inserimento lavorativo;

IPOTESI DELLE PARTI FIRMATARIE DEL CCNL DELLE COOPERATIVE SOCIALI DEL  
COSTO DEL LAVORO PER LE LAVORATRICI E I LAVORATORI DELLE COOPERATIVE DEL SETTORE SOCIO-SANITARIO ASSISTENZIALE-EDUCATIVO E DI INSERIMENTO LAVORATIVO

														febbraio-24			
livelli	A1	A2	B1	C1	C2	C3/D1	C3/D1 con I.p.	D2	D2 con I.p.	D3/E1	E2	E2 con I.p.	F1	F1 con I.p.	F2	F2 con I.p.	
parametro	100	101	106	114	117	120	120	127	127	135	146	146	161	161	184	184	
A - elementi contrattuali																	
Minimi contrattuali mensili	1.307,22 €	1.329,37 €	1.381,00 €	1.485,21 €	1.529,48 €	1.574,41 €	1.574,41 €	1.660,99 €	1.660,99 €	1.768,00 €	1.908,58 €	1.908,58 €	2.107,81 €	2.107,81 €	2.407,25 €	2.407,25 €	
Tredicesima mensilità	115,11 €	116,69 €	122,60 €	132,13 €	136,19 €	140,30 €	145,47 €	148,38 €	151,29 €	158,48 €	178,15 €	178,15 €	193,21 €	193,21 €	237,61 €	237,61 €	
Assicurati (Inps e Inail)	36,36 €	40,29 €	48,81 €	55,77 €	58,89 €	61,98 €	61,98 €	69,72 €	69,72 €	80,59 €	94,50 €	94,50 €	118,53 €	118,53 €	139,44 €	139,44 €	
Indennità professionali																	
Indennità di funzione																	
Altre indennità	39,22 €	39,58 €	41,43 €	44,56 €	45,88 €	47,23 €	47,23 €	49,83 €	49,83 €	53,08 €	57,26 €	57,26 €	62,33 €	62,33 €	72,22 €	72,22 €	
Totale personale	1.381,30 €	1.399,24 €	1.474,24 €	1.585,54 €	1.638,25 €	1.683,62 €	1.745,59 €	1.780,54 €	1.935,48 €	1.901,72 €	2.137,81 €	2.137,81 €	2.444,51 €	2.444,51 €	2.853,32 €	2.853,32 €	
TOTALE A (ANNUO)	17.596,88 €	18.190,11 €	19.126,11 €	20.611,97 €	21.245,29 €	21.887,58 €	22.993,67 €	23.342,04 €	25.161,26 €	24.722,30 €	28.722,30 €	28.722,30 €	33.776,44 €	33.776,44 €	37.087,16 €	37.087,16 €	
B - Oneri previdenziali e fiscali																	
Inps (28,03%)	5.033,31 €	5.098,69 €	5.361,05 €	5.777,54 €	5.955,06 €	6.134,94 €	6.360,76 €	6.488,12 €	7.052,70 €	6.929,66 €	7.789,96 €	7.789,96 €	8.448,64 €	8.448,64 €	9.283,93 €	9.283,93 €	
Inail - (0,09%)	538,71 €	543,70 €	573,78 €	618,36 €	637,36 €	656,61 €	680,78 €	694,41 €	754,84 €	741,67 €	833,75 €	833,75 €	904,24 €	904,24 €	993,64 €	993,64 €	
TOTALE B	5.572,02 €	5.642,39 €	5.934,83 €	6.395,90 €	6.592,42 €	6.791,55 €	7.041,54 €	7.182,53 €	7.807,54 €	7.671,33 €	8.623,71 €	8.623,71 €	9.352,88 €	9.352,88 €	10.277,57 €	10.277,57 €	
C - Altri Oneri																	
Oneri per la Sicurezza	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	
Trattamento fine rapporto	1.330,34 €	1.347,42 €	1.416,75 €	1.526,81 €	1.573,73 €	1.621,26 €	1.680,98 €	1.734,60 €	1.863,80 €	1.831,28 €	2.058,63 €	2.058,63 €	2.232,70 €	2.232,70 €	2.745,72 €	2.745,72 €	
Risultazione T.F.R. (5,7%)	454,91 €	460,82 €	484,53 €	522,17 €	538,21 €	554,67 €	574,88 €	586,39 €	637,42 €	626,30 €	704,05 €	704,05 €	763,58 €	763,58 €	939,03 €	939,03 €	
Previdenza complementare (11,50%)	263,35 €	272,85 €	285,89 €	303,18 €	318,68 €	328,31 €	340,39 €	347,21 €	377,42 €	370,83 €	416,87 €	416,87 €	452,12 €	452,12 €	556,01 €	556,01 €	
Assicurazione Sanitaria Integrativa	66,00 €	66,00 €	66,00 €	66,00 €	66,00 €	66,00 €	66,00 €	66,00 €	66,00 €	66,00 €	66,00 €	66,00 €	66,00 €	66,00 €	66,00 €	66,00 €	
TOTALE C	2.379,40 €	2.397,08 €	2.504,17 €	2.674,16 €	2.746,82 €	2.820,04 €	2.932,21 €	2.964,19 €	3.194,64 €	3.144,41 €	3.695,56 €	3.695,56 €	3.764,40 €	3.764,40 €	4.556,76 €	4.556,76 €	
D - Costo Totale																	
COSTO ANNUO	25.489,30 €	26.231,58 €	27.585,11 €	29.662,03 €	30.584,33 €	31.409,66 €	32.966,42 €	33.293,77 €	36.163,46 €	35.538,64 €	39.393,79 €	39.393,79 €	43.258,68 €	43.258,68 €	53.125,85 €	53.125,85 €	
Ind. Tasse (11,70%)	3.030,22 €	3.089,09 €	3.225,12 €	3.472,80 €	3.576,37 €	3.686,94 €	3.829,63 €	3.895,37 €	4.239,12 €	4.157,95 €	4.669,56 €	4.669,56 €	5.061,27 €	5.061,27 €	6.215,72 €	6.215,72 €	
TOTALE COSTO ANNUO	28.519,52 €	29.320,67 €	30.790,23 €	33.134,83 €	34.160,70 €	35.096,60 €	36.796,05 €	37.189,14 €	40.395,58 €	39.696,60 €	44.063,35 €	44.063,35 €	48.319,95 €	48.319,95 €	59.341,58 €	59.341,58 €	
E - Costo orario																	
Costo orario	18,69 €	18,93 €	19,89 €	21,42 €	22,07 €	22,73 €	23,54 €	24,02 €	25,09 €	25,44 €	28,80 €	28,80 €	31,21 €	31,21 €	36,33 €	36,33 €	

- prendendo come punto di partenza, per le altre voci di spesa, la spesa sostenuta dall'ASP relativa al





**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
ASP N. 2 DELLA PROVINCIA DI TERAMO**

Via Pietro Baiocchi n. 29 – 64032 Atri (Te)  
Tel. 085/87232 – [www.asp2teramo.it](http://www.asp2teramo.it) – [asp2teramo@pec.it](mailto:asp2teramo@pec.it)

periodo di gestione diretta e dei costi rivisti con i dati forniti dall'attuale Concessionario ed anche sulla base dei successivi andamenti della gestione attualmente in essere;

- verificando i dati suddetti con quelli forniti dall'attuale Concessionario;
- operando un'ulteriore verifica sulla base delle indicazioni emerse, sulle varie componenti del Piano economico e finanziario, sulla base dei successivi andamenti della gestione attualmente in essere;
- ipotizzando il pieno e costante funzionamento della struttura;
- prevedendo, in maniera standardizzata, spese generali, comprensive di eventuali rinnovi contrattuali del personale, pari al 10% di tutte le altre voci di spesa;
- neutralizzando infine l'IVA;
- ricavi di esercizio, previsti invece:
  - in base alle rette mensili, già adeguate all'inflazione ed all'aumento dei costi dell'energia, adeguate con decorrenza gennaio 2025 con l'intervento del Consiglio d'Amministrazione dell'ASP, ipotizzando il pieno e costante funzionamento della struttura (come fatto per i costi);
  - con rette mensili calcolate comprensive dell'IVA;
  - senza conteggiare ulteriori aggiornamenti ISTAT delle tariffe, perché ad oggi non quantificabile (con lo stesso principio adottato per la spesa per il personale).

Il Concessionario, in base al grado di efficientamento che riuscirà ad apportare alla gestione della struttura ed in base ad eventuali servizi aggiuntivi a pagamento (totale o parziale, da introdurre previa assenso dell'ASP), potrà essere in grado di conseguire una maggior redditività tale da poter giustificare un rialzo sul canone posto a base di gara.

## **4.2 La sostenibilità del progetto**

Sulla base delle ipotesi sin qui formulate, il progetto risulta sostenibile, con un tasso interno minimo di rendimento (ricavi/spese) nell'ordine del 7,26%. I livelli contenuti di redditività del progetto appaiono coerenti con le finalità sociali del medesimo. Il rapporto tra gli indicatori dei ricavi e dei costi, indica inoltre la capacità del progetto di generare profitti, di sostenere quindi l'investimento richiesto e rimborsare al Concedente in canone previsto a base di gara.



**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
ASP N. 2 DELLA PROVINCIA DI TERAMO**

Via Pietro Baiocchi n. 29 – 64032 Atri (Te)  
Tel. 085/87232 – [www.asp2teramo.it](http://www.asp2teramo.it) – [asp2teramo@pec.it](mailto:asp2teramo@pec.it)

## **4.3 Rischi**

### **4.3.1 Rischio di domanda e di insolvenza**

L'ammontare dei ricavi da rette costituisce "rischio da domanda", una delle variabili di maggior rilievo ai fini della sostenibilità del modello finanziario ed esprime il rischio di mercato a carico del Concessionario derivante da una minore saturazione dei posti letto. La contrazione dei ricavi può derivare anche dal "rischio di insolvenza" ovvero o dal mancato introito delle tariffe (ritardi e morosità).

### **4.3.2 Costi operativi**

Una variazione dei costi di gestione è una variabile rilevante ai fini della sostenibilità del progetto, ed esprime il rischio di gestione a carico del concessionario. In questo progetto non sono previste variazioni significative per tale voce di spesa in considerazione del fatto che i minutaggi assistenziali che costituiscono la maggiore voce di spesa sono vincolati alla legge 8/11/2000, n. 328, al decreto ministeriale 21/05/2001, n. 308 ed alla legge Regione Abruzzo 4/01/2005, n. 2.

## **5 ELEMENTI DI CARATTERE QUANTITATIVO DA PORRE A BASE DI GARA**

Ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. n. 36/2023 nel calcolo del valore stimato della concessione, il Concedente ha tenuto conto dei seguenti elementi di carattere quantitativo, desumibili dal piano finanziario:

- fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'ente concedente come sopra esplicitato, quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione, quantificabile in € 731.160,00/anno per un totale nel quinquennio e nel periodo di proroga previsto pari ad € 5.300.910,00;
- canone annuo posto a base di gara, da corrispondere all'ASP, € 96.000,00.

## **6 QUADRO ECONOMICO DELLA CONCESSIONE**

<b>TOTALE IMPORTO DEL SERVIZIO</b>	<b>€ 5.300.910,00</b>
Incentivo per funzioni tecniche, art. 45 ccp	2,00% € 106.018,20
Spesa per commissioni giudicatrici	€ 2.000,00
Contributo ANAC	€ 220,00
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	<b>€ 108.238,20</b>
<b>IMPORTO GLOBALE PROGETTO</b>	<b>€ 5.409.148,20</b>