



COMUNE DI CAPANNORI

Allegato: Relazione su Piano economico-finanziario 2024-2028 per la gestione della residenza sanitaria assistita don A. Gori di Marlia.

COMUNE DI CAPANNORI (LU)

RELAZIONE SU PIANO ECONOMICO FINANZIARIO 2024-2028 PER LA GESTIONE DELLA RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA DON A. GORI DI MARLIA



COMUNE DI CAPANNORI

Premesse

In vista del rinnovo del contratto di servizio con la Capannori Servizi S.r.l., è stato predisposto un Piano economico-finanziario previsionale per la gestione della residenza sanitaria assistita don A. Gori di Marlia da parte della società Capannori Servizi Srl, con evidenziazione fra i ricavi dell'eventuale trasferimento in conto esercizio del contributo/corrispettivo comunale, corredato dalla presente relazione illustrativa dei costi totali e dei ricavi per competenza economica.

Ricordando che l'attuale contesto Regionale vede il settore delle RSA in profonda trasformazione, si evidenzia la stipula di un accordo tra la Regione e i gestori delle Rsa toscane finalizzato a sostenere economicamente il sistema di offerta residenziale per gli anziani non autosufficienti della nostra regione. In tale ottica, il 25 settembre 2023, sono state deliberate dalla Giunta regionale le nuove quote sanitarie per la non autosufficienza stabilizzata, tipologia base, all'interno delle Residenze sanitarie assistenziali della Toscana e tal proposito si riportano gli incrementi di specie:

- € 0,68 giornalieri dal 01/01/2023;
- € 2,00 giornalieri dal 01/07/2023;
- € 1,60 giornalieri per l'anno 2024;
- € 1,50 giornalieri per l'anno 2025.

Sono altresì indicate le ragioni del mancato ricorso al mercato e una valutazione complessiva sulla congruità economica della forma di gestione prescelta.

La presente relazione illustrativa ha inoltre lo scopo d'individuare l'entità del trasferimento/corrispettivo del Comune alla Società, quale contributo concessorio, per permettere, in previsione, il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dalla gestione dei servizi affidati in concessione.

Il Comune esercita il "controllo analogo" sulla Società e, al fine di favorire il monitoraggio e l'esercizio effettivo del controllo, è istituito presso l'Ente un tavolo permanente di monitoraggio, avente natura consultiva, del presente contratto di servizio di cui fanno parte: il Responsabile dell'Ufficio interessato, il dirigente del Settore di riferimento, il Direttore della Società, gli Assessori ove necessario per le materie di competenza.



COMUNE DI CAPANNORI

Le riunioni a cadenza almeno bimestrale sono finalizzate a monitorare gli andamenti economici e finanziari della Società e a valutare e quantificare eventuali oneri impropri e/o perdite economiche a carico dell'Organismo partecipato/concessionario nei seguenti casi:

- laddove il concedente stabilisca tariffe calmierate per i servizi prodotti dal concessionario, per specifiche finalità sociali e di pubblico interesse, che non permettono l'equilibrio economico del servizio di che trattasi;
- laddove al concessionario siano affidati servizi aggiuntivi a previsione non in equilibrio economico;
- laddove al concessionario sia affidata la realizzazione di specifici progetti non in equilibrio economico;
- laddove dal monitoraggio degli andamenti economici dei servizi affidati venga evidenziato, per cause non imputabili alla società (esterne e imprevedute), un temporaneo mancato equilibrio degli stessi.

Resta comunque fermo in capo al dirigente competente per materia l'esercizio del potere effettivo di controllo, anche in relazione alla quantità e qualità delle prestazioni fornite nell'ambito del presente contratto, secondo le modalità stabilite dal regolamento sui controlli interni.

L'Ente Locale, nell'ambito del controllo analogo, dovrà quindi valutare e quantificare gli oneri impropri e le perdite economiche relative a carico del concessionario e individuare eventuali ulteriori direttive da impartire agli organi dell'organismo partecipato/concessionario.

Di ogni singola riunione viene redatto verbale che dovrà essere sottoposto alla successiva approvazione della Giunta Municipale qualora si rendano necessarie modificazioni in aumento del corrispettivo da corrispondere alla Società.

Il budget finanziario e di cassa annuale, corredato da un conto economico previsionale, e con indicazione delle specifiche voci di entrata/ricavo per la Società, rispetto alle quali il Comune risulti soggetto passivo, dovrà essere presentato all'Amministrazione prima dell'inizio dell'esercizio finanziario di riferimento. In quest'ottica, il programma degli interventi, corredato dai relativi progetti degli interventi costituirà allegato integrante e sostanziale del budget. Tale budget sarà costruito in relazione ai programmi di riorganizzazione dei servizi e ottimizzazione dei costi.



COMUNE DI CAPANNORI

I Servizi inerenti la residenza sanitaria assistita don A. Gori di Marlia sono attualmente affidati alla Capannori Servizi Srl e si intende procedere a stipula di nuovo contratto di servizio fino al 31.12.2028.

Nel presente lavoro vengono individuati e descritti i costi preventivabili per la gestione della residenza sanitaria assistita don A. Gori di Marlia, nonché tutti i ricavi connessi con le tariffe dei servizi approvate dal Comune, nel rispetto della normativa regionale, al fine di determinare in previsione i risultati di esercizio economici e finanziari per gli anni di durata del contratto di servizio.

In conformità con quanto disposto dal Dlgs 201/2022 , l'affidamento in concessione della RSA si configura quale servizio pubblico a rilevanza economica in quanto suscettibile di essere erogato, dietro corrispettivo economico su un mercato, che non sarebbe svolto senza un intervento pubblico o sarebbe svolto a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che il Comune, nell'ambito delle proprie competenze, ritiene necessario per assicurare la soddisfazione dei bisogni della comunità, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale.

Il Comune ritiene essenziale assicurare standard qualitativi più elevati rispetto a quelli offerti dal libero mercato, garantendo:

- tariffe agevolate ai cittadini residenti nel comune di Capannori;
- cura e centralità dell'ospite mediante attività di animazione che coinvolgano il territorio;
- coinvolgimento degli Enti del Terzo Settore;
- apertura di un appartamento dedicato al progetto "Dopo di noi" di cui alla L. 112/2016;
- riapertura del Centro diurno il Melograno.

Nella gestione occorre adottare tutti gli accorgimenti con criteri di economicità, cioè impiego razionale delle risorse disponibili per ottenere il massimo vantaggio.

La gestione comprende:

- attività promozionali della domanda, in funzione del criterio della libera scelta;



COMUNE DI CAPANNORI

- conduzione amministrativa e fiscale;
- organizzazione tecnica delle attività.

Rilevato che, in base allo schema contenente l'individuazione degli indicatori di qualità per i servizi pubblici locali non a rete di rilevanza economica., allegato n. 2 al Decreto direttoriale 31 agosto 2023 del MIT, la Società Capannori servizi SRL dovrà garantire:

Descrizione	Tipologia indicatore
Qualità contrattuale	
Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio (modulistica, accessibilità per l'acquisto, accessibilità alle informazioni e canali di comunicazione, etc.)	Predisposizione di procedure snelle per: 1 l'accoglienza in struttura in regime di "libera scelta" da parte del cittadino inserito nella lista unica dei ricoveri autorizzati dai servizi territoriali competenti e regolato da apposito contratto di ospitalità che impegna reciprocamente Casa Gori per le finalità di istituto, l'ospite e/o il proprio rappresentante legale per tutti gli aspetti economici e socio assistenziali, al fine di garantire un coinvolgimento attivo nel processo di aiuto, oltre che nella parte amministrativo-contabile; 2. l'accoglienza, per brevi periodi, di inserimento da parte di privati cittadini, con l'applicazione di apposita retta sociale giornaliera determinata dalla struttura per questo tipo di inserimenti; 3. l'accoglienza per ricoveri temporanei "di sollievo", gestiti dall'U.V.M. della AUSL – Zona Distretto Piana di Lucca.
Tempo di attivazione del servizio	Entro sette giorni, in base alla disponibilità dei posti letto
Tempo di risposta motivata a reclami	Tre giorni (escluso la domenica)
Tempi di risposta motivata a richieste di rettifica degli importi addebitati	Tre giorni (escluso la domenica)
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi	Due giorni
Cicli di pulizia	Giornaliero



COMUNE DI CAPANNORI

programmata	
Carta dei servizi	Aggiornamento annuale
Qualità tecnica	
Mappatura delle attività relative al servizio	• assistenza infermieristica, riabilitativa, di base e alla persona e di animazione socio-educativa a parametro; • assistenza clinico diagnostica di base e specialistica; • partecipazione alla costruzione della rete dei servizi territoriali (rapporti con servizi sociali, sanitari, UVM ecc...); • parrucchiere e podologo; • assistente sociale; • pulizia, igienizzazione e sanificazione; • disfestazione e derattizzazione degli ambienti; • lavanderia e/o lavanolo; • acquisizione dei dispositivi medicali ed elettromedicali; • ristorazione e gestione dispensa; • ristorazione per disfagici; • smaltimento rifiuti speciali; • Sinergie strutturate con Associazionismo territoriale; • Comitato di partecipazione; • gestione amministrativa incassi rette RSA.; • Governo delle manutenzioni ordinarie; • Governo delle manutenzioni obbligatorie; • Mantenimento requisiti di accreditamento;
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi	Dotazione come da struttura alberghiera Almeno 1 automezzo
Predisposizione di un piano di controlli periodici	Come da normativa prevista per le strutture accreditate dalla Regione Toscana
Obblighi in materia di sicurezza del servizio	Come da normativa prevista per le strutture accreditate dalla Regione Toscana
Predisposizione Piano manutenzione ordinarie	La Società si impegna a elaborare, in collaborazione con il Comune, un piano di manutenzione ordinaria quinquennale; il Comune si farà carico delle spese sostenute dalla Società per la realizzazione di eventuali opere di manutenzione ordinaria che



COMUNE DI CAPANNORI

	dovessero impattare sul bilancio della Società per oltre 80.000,00 € e fino a un massimo di 260.000,00 € nel 2024, fino a un massimo di 200.000,00 € nel 2025 e 180.000,00 € nel 2026, 2027 e 2028.
Accessibilità utenti disabili	Come da normativa prevista per le strutture accreditate dalla Regione Toscana
Qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico	
Agevolazioni tariffarie	La retta è composta da una quota sociale e una sanitaria. La quota sanitaria giornaliera riferita al modulo base di cui all'Allegato 1 della delibera Giunta regionale Toscana n. 1481/2018 è pari ad € 53,32. Tale importo ha subito i seguenti incrementi: • € 0,68 giornalieri dal 01/01/2023; • € 2,00 giornalieri dal 01/07/2023; • € 1,60 giornalieri per l'anno 2024; • € 1,50 giornalieri per l'anno 2025. La quota sociale stabilita in conferenza zonale dei Sindaci è € 53,50 ma è previsto un aumento di € 5,50 giornalieri. Il comune intende agevolare la tariffa per i cittadini residenti per l'incremento della quota sociale previsto da gennaio 2024, prevedendo un importo di 60.000€ annui.

L'Amministrazione ritiene che l'affidamento alla società *in house* Capannori Servizi s.r.l. della gestione residenza sanitaria assistita don A. Gori di Marlia sia la soluzione migliore per garantire un'ottimale ed efficiente gestione dello stesso servizio, in vista del soddisfacimento dei bisogni dei cittadini di Capannori.

Si evidenzia che, in coerenza con il diritto comunitario, l'affidamento *in house* alla Capannori Servizi SRL è consentito non essendo la società terza rispetto all'ente affidante ma una sua articolazione. Tra socio pubblico controllante e società v'è, infatti, una relazione interorganica e non intersoggettiva.

La Rsa Don Gori rappresenta il concreto intervento da parte dei servizi sociali del territorio in



COMUNE DI CAPANNORI

favore di cittadini anziani e disabili, offrendo loro ospitalità, assistenza socio-sanitaria, attenzione ai loro bisogni, con alti livelli di professionalità, umanità, con un approccio sociale che privilegia la dimensione della relazione. I servizi consistono principalmente nell'erogazione di prestazioni infermieristiche, nell'attività di sostegno e cura della persona nel compimento degli atti quotidiani della vita, nell'esecuzione di terapie di riabilitazione e nell'organizzazione di attività occupazionali e del tempo libero. I servizi principali sono integrati da prestazioni di supporto, come la ristorazione, la lavanderia della biancheria e del vestiario, il riordino dei locali ed ambienti, le cure estetiche, l'assistenza religiosa e morale, non ultimo la struttura è aperta al territorio attraverso forme partecipate di associazionismo e di contrasto all'isolamento sociale.

Avere una RSA a gestione pubblica significa garantire un vero e proprio punto fermo per le famiglie che spesso, quando si ritrovano anziani con determinate patologie, non sanno a chi rivolgersi. La RSA Don Gori deve garantire non solo assistenza e cura all'anziano, deve anche mantenere, recuperare e stimolare le capacità potenziali residue, fisiche, psichiche e sociali della persona attraverso la realizzazione di programmi socio-assistenziali individuali e fornire, sulla base di una puntuale ed approfondita valutazione sociale, prestazioni ed interventi volti a rispondere a bisogni complessi che richiedano una attenzione globale alla persona.

E' necessario inoltre sostenere le famiglie degli ospiti mediante appositi percorsi di integrazione che aiutano i parenti a supportare l'anziano per un suo maggior benessere.

Gestire una RSA significa gestire un "servizio pubblico" inteso quest'ultimo quale "un'attività esercitata per erogare prestazioni volte a soddisfare bisogni collettivi ritenuti indispensabili in un determinato contesto sociale", un servizio che ha per oggetto la produzione di beni e attività rivolte a realizzare fini sociali e a promuovere lo sviluppo della Comunità locale.

La possibilità per i cittadini di Capannori, all'interno della libera scelta, di poter optare per una struttura sita sul territorio comunale agevola la possibilità per i congiunti di far visita al parente ricoverato anche quotidianamente, inoltre la vicinanza facilita il coinvolgimento dei familiari nelle attività programmate dalla struttura.

Quindi, la necessità di assicurare l'erogazione del servizio di gestione della residenza sanitaria assistita don A. Gori di Marlia e di avere uno stabile ed unico soggetto gestore a totale partecipazione pubblica che si rapporti con il Comune, costituiscono ragioni adeguate per



COMUNE DI CAPANNORI

individuare la modalità di affidamento *in house* quale soluzione più adeguata.

Il ricorso all'affidamento diretto alla società *in house* Capannori Servizi Srl rispetto al ricorso al mercato, è dettato anche dai seguenti elementi favorevoli:

- una gestione dei servizi nell'ottica di una "vision" che si ponga come obiettivo l'efficientamento di essi in termini qualitativi e innovativi piuttosto che il margine di utile e la crescita di fatturato;
- una maggior trasparenza gestionale derivante dall'obbligo di controllo analogo che il Comune deve esercitare;
- la riduzione di possibilità di contenziosi fra Amministrazione ed esecutore del servizio;
- l'esperienza pregressa e maturata dalla Società *in house* svolgendo i servizi in oggetto negli anni passati;
- la sinergia con l'Amministrazione che comporta un conseguente vantaggio relativo allo snellimento delle procedure finalizzato al conseguimento degli obiettivi;
- la società *in house* Capannori Servizi Srl, a totale partecipazione pubblica, risulta in linea con i principi dettati dal D. Lgs 201/2022 e dal codice dei contratti pubblici, in relazione agli obiettivi di universalità, socialità, efficienza, economicità e qualità del servizio.

A seguito di un'analisi di mercato finalizzata alla comparazione di costi/ricavi relativi alla gestione di altre RSA, risulta difficile fare un confronto puntuale in quanto:

- i tempi di assegnazione di concessioni riguardanti RSA ubicate in immobili che necessitano di interventi strutturali importanti come per la RSA Don Gori i si attestano mediamente sui 25 anni, tempi non coerenti con l'attuale situazione;
- i costi di manutenzione ordinaria risultano particolarmente onerosi a causa dello stato di conservazione dell'immobile;
- l'affidamento in concessione a soggetto privato comporterebbe l'assunzione di personale da parte del Comune per il controllo del servizio.

Per i sopra citati motivi verrà di seguito illustrato il contenuto del Piano economico-



COMUNE DI CAPANNORI

finanziario da porre a base dell'affidamento della residenza sanitaria assistita don A. Gori di Marlia alla società *in-house* Capannori Servizi Srl in modo da garantire in previsione una gestione con risultati economici e finanziari convenienti in riferimento al mercato.

Descrizione degli immobili

Nella Piana di Lucca sono previste una Casa di Comunità centrale e quattro Case periferiche, di cui una a Marlia.

Il complesso di Marlia è costituito da un immobile di proprietà della ASL Toscana Nord-ovest, che ospita la RSA Don A. Gori, la Casa della Salute, i servizi sociali comunali ed un bar. L'immobile è inserito all'interno di un parco, di proprietà del Comune di Capannori, in cui è presente anche un Centro Diurno, un piccolo immobile ad uso delle associazioni del territorio e 6 appartamenti assistiti denominati "Il Lavatoio", anch'essi di proprietà del Comune di Capannori.

Caratteristiche del servizio

La RSA svolge l'attività per 12 mesi l'anno ed è autorizzata per 80 posti letto di modulo base. Attualmente gli 80 posti sono occupati da circa 20 ospiti inseriti privatamente e circa 60 inseriti dalla lista unica zonale con Titolo di Acquisto. Dei totali 80 ospiti circa 35 non sono residenti sul territorio del Comune di Capannori.

La Società, nella gestione della R.S.A deve garantire continuativamente l'erogazione di prestazioni di assistenza sociosanitaria residenziale, permanente o temporanea, anche con carattere di urgenza e/o di sollievo, per anziani ultra sessantacinquenni e per persone di età inferiore ma con patologie degenerative assimilabili al decadimento senile, con valutazione di non autosufficienza e in possesso di un progetto assistenziale personalizzato.

La Società garantisce le prestazioni di assistenza sociosanitaria avvalendosi dei servizi, delle strutture e del personale come definiti dalla normativa regionale di riferimento.

La Società garantisce inoltre lo svolgimento delle attività amministrative connesse alla gestione ordinaria.

La Società gestisce i servizi affidati tramite:

- risorse umane proprie;



COMUNE DI CAPANNORI

- affidamenti a terzi;
- risorse finanziarie proprie;
- eventuali contributi e trasferimenti di terzi, nel rispetto delle modalità e dei vincoli previsti dalla vigente normativa in materia di Società a capitale pubblico.

La Società percepisce le entrate conseguenti all'erogazione dei servizi gestiti, anche nei confronti del Comune, quale utente/cliente, ed ogni altra entrata derivante da sponsorizzazioni, donazioni, contributi in conto esercizio e in conto capitale ed altre forme di erogazione di risorse finanziarie previste dal vigente ordinamento, da parte di soggetti pubblici e privati.

La gestione della R.S.A comprende a titolo esemplificativo le seguenti attività:

- assistenza infermieristica, riabilitativa, di base e alla persona e di animazione socio-educativa a parametro;
- assistenza clinico diagnostica di base e specialistica;
- partecipazione alla costruzione della rete dei servizi territoriali (rapporti con servizi sociali, sanitari, UVM ecc...);
- parrucchiere e podologo;
- assistente sociale;
- pulizia, igienizzazione e sanificazione;
- disfezzazione e derattizzazione degli ambienti;
- lavanderia e/o lavanolo;
- acquisizione dei dispositivi medicali ed elettromedicali;
- ristorazione e gestione dispensa;
- ristorazione per disfagici;
- smaltimento rifiuti speciali;
- Sinergie strutturate con Associazionismo territoriale;
- Comitato di partecipazione;
- gestione amministrativa incassi rette RSA.;
- Governo delle manutenzioni ordinarie;



COMUNE DI CAPANNORI

- Governo delle manutenzioni obbligatorie;
- Mantenimento requisiti di accreditamento;

Gli standard minimi di qualità del servizio che il concessionario dovrà rispettare sono i quelli individuati dal Regolamento Regionale n. 2R del 09/01/2018.

1. Redazione del Conto economico

1.1. La costruzione del “Piano economico-finanziario” dell’operazione

La documentazione esaminata

Per la redazione del Piano economico finanziario per i servizi oggetto di affidamento è stata esaminata la seguente documentazione:

- ⌚ indagine di mercato mediante confronto con Capitolati di appalto e Piani economico-finanziari di concessioni relative al medesimo servizio, pubblicate da altre Stazioni Appaltanti della Regione Toscana;
- ⌚ analisi dei dati storici della gestione del servizio da parte della Società in house Capannori Servizi s.r.l. riferiti agli anni 2019-2022;
- ⌚ applicazione della normativa regionale applicabile al servizio RSA, e in particolare la parte dei requisiti minimi strutturali, organizzativi e professionali richiesti per l’espletamento del servizio, che stabilisce le figure professionali da impiegare e il relativo parametro orario, da rapportare alla capienza della struttura.
- ⌚ bilancio esercizio 2021 e 2022 della società Capannori Servizi Srl;
- ⌚ ipotesi previsionale di chiusura dell’esercizio 2023 e PEF 2024-2028 a cura del Consiglio di amministrazione della Capannori Servizi Srl;

Note metodologiche e di lettura al Piano Economico Finanziario 2024-2028

Prima di procedere all’analisi delle varie poste contabili del Piano economico-finanziario, riportiamo le ipotesi sottese alla redazione del Piano che è stato redatto in coerenza con le “Linee guida per la redazione del PEF – Servizi pubblici locali non a rete” allegato al Decreto



COMUNE DI CAPANNORI

direttoriale 31 agosto 2023 del MIT. Si premette che all'interno del Piano le tariffe sono state considerate al netto dell'Iva (in quanto non applicabile), i costi sono considerati Iva inclusa.

Dati e ipotesi per la gestione della RSA:

- la RSA svolge l'attività per 12 mesi l'anno ed è accreditata per 80 posti letto in modulo base;
- le previsioni indicate nel Piano economico sono state effettuate stimando un tasso di occupazione dei posti letto pari al 98%, corrispondente a 78 posti.
- nell'immobile ove ha sede la RSA, di proprietà della ASL Toscana Nord Ovest, è prevista la realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria a carico della Società, nonché straordinaria da realizzarsi in base all'accordo che verrà sottoscritto tra Comune, ASL e Società;
- le tariffe garantiscono la copertura dei costi di gestione derivanti dal rispetto dei requisiti minimi strutturali, organizzativi e professionali stabiliti dalla normativa;
- le tariffe attualmente vigenti saranno passibili di aggiornamento con delibera di Giunta Regionale, per quanto attiene la quota sanitaria secondo gli indirizzi dell'Amministrazione relativamente alla quota sociale;
- in aggiunta ai servizi a parametro il Comune ritiene di dover garantire agli utenti servizi aggiuntivi, specificati nella apposita sezione, al fine di rendere più appetibile il servizio sul mercato, diminuire rischi di infortuni e incrementare il benessere dei soggetti inseriti;

Conto economico

Le previsioni relative ai ricavi e ai costi fanno riferimento naturalmente ai soli servizi attivi a far data dal nuovo affidamento.

Nel Piano è prevista fra i ricavi la voce "contributi in conto esercizio del Comune" (contributo/corrispettivo in conto esercizio) nella quale è indicato l'importo del contributo corrispettivo a carico del Comune necessario per garantire l'equilibrio economico dell'attività svolta dal concessionario in considerazione degli oneri impropri derivanti dagli indirizzi attuali del concedente con riguardo alla gestione del servizio.

Il contributo corrispettivo potrà variare nel corso degli anni in considerazione del monitoraggio delle attività svolte dal concessionario, tenendo anche conto delle



COMUNE DI CAPANNORI

minori/maggiori attività/servizi richieste dal concedente e da quantificarsi di volta in volta (o periodicamente).

Ricavi di gestione dei servizi

Quota sanitaria convenzionati

Quota sanitaria giornaliera riferita al modulo base di cui all'Allegato 1 della delibera Giunta regionale Toscana n. 1481/2018 è pari ad € 53,32. Tale importo ha subito i seguenti incrementi:

- € 0,68 giornalieri dal 01/01/2023;
- € 2,00 giornalieri dal 01/07/2023;
- € 1,60 giornalieri per l'anno 2024;
- € 1,50 giornalieri per l'anno 2025.

Considerato l'attuale numero di posti occupati con quota sanitaria per 365 giorni all'anno (mediamente pari a 44), il ricavo totale annuale derivante dalla quota sanitaria è di € 1.324.512,00 per l'anno 2024 e di € 1.359.004,50 per gli anni 2025, 2026, 2027 e 2028.

Quota sociale convenzionati

La quota sociale ammonta ad € 53,50 ed è a carico del cittadino. Qualora lo stesso versi in una situazione di difficoltà economica, certificata secondo i parametri ISEE, può beneficiare della compartecipazione del Comune di residenza, il cui importo massimo è stabilito dalla delibera di giunta regionale toscana n. 995/2016.

Come da accordo siglato dai gestori delle RSA Piana di Lucca con i Comuni e la ASL Zona Distretto Piana di Lucca, l'importo è incrementato di € 5,50 giornalieri per ogni ospite. L'Amministrazione Comunale intende farsi carico dell'aumento di cui sopra per tutti i cittadini residenti nel territorio comunale.

Il ricavo totale annuale derivante dalla quota sociale è di € 1.284.435,00 per gli anni 2024, 2025, 2026, 2027 e 2028. (importo comprensivo dell'aumento di 5,50 € per i cittadini non residenti).

Retta ospiti privati



COMUNE DI CAPANNORI

I restanti posti occupati si considerano occupati da cittadini che fanno richiesta del servizio privatamente. La retta totale ammonta alla somma della quota sanitaria e sociale sopra indicate, per un ricavo totale annuale di € 622.325,00 per l'anno 2024 ed € 630.537,50 per gli anni 2025, 2026, 2027 e 2028. (importi comprensivi degli aumenti previsti per la quota sanitaria e dell'aumento di 5,50 € per la quota sociale per i cittadini non residenti).

Contributo concessorio Comune di Capannori

I ricavi del concessionario prevedono un contributo concessorio in conto esercizio del Comune di Capannori per:

- le spese sostenute dalla Società relative alla realizzazione di eventuali opere di manutenzione ordinaria che dovessero impattare sul bilancio della Società per oltre 80.000,00 € e fino a un massimo di 260.000,00 € nel 2024, fino a un massimo di 200.000,00 € nel 2025 e 180.000,00 € nel 2026, 2027 e 2028;
- riduzione delle quote sociali per 5,50€ al giorno per i cittadini residenti nel Comune e stimate in 60.000,00 € per gli anni 2024-2028.
- progettazione della riapertura del Centro diurno il Melograno e di una struttura adibita al Dopo di noi da realizzarsi all'interno degli appartamenti "i Lavatoi" situati all'interno del parco in cui ha sede la RSA, spese stimate in 20.000,00€ per il 2024.

Si prevede inoltre un ulteriore efficientamento del servizio grazie al nuovo appalto che la Capannori Servizi SRL farà per i Servizi alla Persona a partire dalla seconda metà del 2024 non attualmente evidenziata nel Piano economico-finanziario.

Durante il periodo di affidamento dei servizi in concessione l'Ente monitorerà costantemente gli equilibri economici e finanziari del concessionario e, in presenza di modificazione delle ipotesi di base relative ai costi e ai ricavi o per il sopravvenire di situazioni esogene (necessità di investimenti straordinari, incremento dei costi in modo imprevedibile, ecc.), provvederà quanto prima possibile ad adeguare l'importo del contributo concessorio previsto nel presente Piano economico finanziario.



COMUNE DI CAPANNORI

Nel caso in cui, all'interno dell'immobile, venissero realizzati lavori straordinari che comportino la riduzione dei posti letto, le parti si riservano di rivedere il Piano economico-finanziario e gli accordi presi.

Totale dei ricavi

Il totale dei ricavi per il servizio di gestione della RSA ammonta annualmente ad € 3.491.272,00 per l'anno 2024 ed ad € 3.453.977,00 per il 2025 e € 3.433.977,00 per il 2026, 2027 e 2028.

Costi della gestione

I costi della gestione sono stati determinati facendo riferimento ai dati storici rilevati dalla società *in house* Capannori Servizi Srl tenendo in considerazione le previsioni di ricavi e di costi per gli anni 2024 - 2028 elaborate dal Servizio comunale in collaborazione con gli amministratori della Società e considerando un aumento dei costi per inflazione dell'1% annuo. Di seguito riportiamo l'analisi delle varie voci contabili di costo annui previsti dal 2024.

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Materiali

Il totale complessivo annuo dei costi in questa voce è stimato in € 42.669,60 per gli anni 2024, € 43.096,29 per il 2025 e € 43.527,26 per il 2026, 2027 e 2028 e comprende:

- presidi per incontinenza,
- materiale di consumo sanitario,
- medicinali e articoli sanitari farmacia.

Costi per servizi

I costi di alcuni servizi sono stati stimati sulla base dell'importo orario relativo a ciascuna figura professionale ricavato dalle tabelle approvate con D.D. n. 7 del Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali relative ai costi medi del lavoro per le lavoratrici ed i lavoratori delle cooperative del settore socio-sanitario assistenziale-educativo e di inserimento lavorativo 2020.



COMUNE DI CAPANNORI

Il totale dei costi per servizi è stimato considerando un aumento del 1% annuo in base all'attuale appalto di servizi alla persona. Si prevede una spesa per l'anno 2024 pari a € 2.609.740,66, come di seguito specificato:

- **Servizio di assistenza infermieristica, di assistenza riabilitativa, di assistenza di base e alla persona, di animazione socio-educativa.** I requisiti minimi professionali di questi servizi, comprendenti il monte ore annuo e la qualifica del personale, sono stabiliti dalla sezione V del d.p.g.r. 2/R/2018 e dal relativo allegato A, come da ultimo sostituito con d.p.g.r. n. 12/R/2021. Si stima un costo pari a € 1.838.248,93.
- **Servizio di parrucchiere e podologo:** Il parrucchiere si affianca agli altri servizi nel migliorare la cura della persona, contribuendo al benessere dell'utente. Si stima una prestazione mensile a utente. Per quanto concerne il podologo, la cura di piedi è un elemento significativo di riduzione del rischio cadute, per cui si ravvisa l'opportunità di garantirlo. La chiamata avviene in base alla necessità e si stimano 3 prestazioni annuali ad utente. La spesa complessiva ammonta ad € 11.305,00.
- **Servizio Assistente sociale:** finalizzato a promuovere contatti con le famiglie, mediazione situazioni conflittuali, intrattenere i rapporti con l'amministratore di sostegno e il tribunale ordinario. La spesa complessiva ammonta ad € 27.377,78.
- **Servizio Misericordia "progetto Hermes"** la cui spesa complessiva ammonta ad € 3.000,00.
- **Servizio di pulizia, disinfestazione, igienizzazione e sanificazione:** La spesa complessiva ammonta ad € 271.423,00.
- **Servizio di Lavanderia e/o lavanolo.** La stima del costo del servizio, effettuata sulla base della spesa storica nell'ultimo triennio dell'attuale affidamento integrata con un'indagine di mercato, ammonta ad € 80.000,00.



COMUNE DI CAPANNORI

- **Spese per servizi di ristorazione e gestione dispensa.** A seguito di un indagine di mercato si stima un costo per il servizio pari ad un totale di € 284.846,00.
- **Servizio di smaltimento rifiuti speciali.** Sulla base dello storico di spesa dell'ultimo triennio, si stima una spesa di € 3.500,00 annuale.
- **Servizio di consulenza, per organi istituzionali, assicurativi, aggiornamento e formazione del personale:** Sulla base dello storico di spesa dell'ultimo triennio, si stima una spesa di € 90.039,95 annuale.

Costi amministrativi e di personale

Il totale annuo dei costi per servizi è stimato in € 205.600,28 per l'anno 2024, come di seguito specificato:

- **Personale preposto alla direzione.** L'art. 19 del d.p.g.r. 2/R/2018 prescrive la presenza di personale direttivo e i relativi requisiti professionali. Il costo totale annuo stimato ammonta ad € 65.743,20.
- **Personale amministrativo-contabile.** Il costo totale annuo stimato ammonta ad € 59.711,20.
- **Costi fissi gara.** Il costo totale annuo stimato ammonta ad € 75.806,88.
- **Altri costi amministrativi.** Il costo totale annuo stimato ammonta ad € 4.339,00.

Costi per manutenzioni e utenze

- **Manutenzione ordinaria RSA.** Comprende:
 - a) manutenzione e riparazione fabbricati RSA;
 - b) manutenzione e riparazione parco e giardino;



COMUNE DI CAPANNORI

- c) canoni manutenzione impianti, macchinari e attrezzi;
- d) canoni di manutenzione macchinari da ufficio, elettronici e pc;
- e) canone manutenzione software;
- f) canone manutenzione antincendio;
- g) manutenzioni elettriche.

Il costo annuo è stimato in 261.000,00 € nel 2024, 215.610,00 € nel 2025 e 163.216,00 € nel 2026, 2027 e 2028; sulla base del presunto piano della manutenzione ordinaria che verrà approvato in sede di controllo analogo.

- **Utenze.** Le utenze comprendono:

- a) spese telefoniche e internet;
- b) energia elettrica;
- c) gas e riscaldamento;
- d) acqua.

La stima dei costi per le utenze è stata effettuata basandosi sullo storico dei costi tenendo conto di una maggiorazione dovuta ai forti rincari occorsi nel 2023. Le stime annuali sono di € 119.560,00 per l'energia elettrica, € 155.802,00 per il gas e riscaldamento, € 30.240,00 per l'acqua e di € 1.800,00 per le spese telefoniche e internet. Il totale annuale previsto è pari ad € 307.402,00. Per gli anni successivi è previsto un aumento dell'1% annuo.

Costi per oneri diversi di gestione

Questa voce comprende i costi per:

- Imposta di bollo;
- F23 e F24;
- Canone di abbonamento RAI;
- le spese per consulenze (RSPP, contabili, paghe e contributi, legali, informatiche, tecniche);
- assicurazioni;
- oneri bancari e spese di tesoreria;



COMUNE DI CAPANNORI

- imposta di registro;
- canone noleggio macchine elettriche;
- altri oneri di gestione.

Si stima prudenzialmente un importo annuale di € 4.440,75.

Ammortamenti e accantonamenti

L'ammortamento dei beni immateriali e materiali di proprietà del concessionario (apparecchiature, mobilio ordinario e speciale) è stimata in Euro 55.000,00 annui.

Proventi e oneri finanziari

Il concessionario in previsione non deve sostenere significativi oneri finanziari per indebitamento, in quanto la gestione finanziaria risulta in previsione in pareggio in ogni esercizio del periodo di affidamento in concessione.

Non sono altresì previsti proventi finanziari significativi.

Proventi e oneri straordinari

E' prevista una spesa pari a € 200,00.

Imposte e tasse

Si presume che l'imposizione fiscale, benché variabile in base all'assetto imprenditoriale, sia costituita dal pagamento di imposizioni dirette (IRES, IRAP etc), stimando la tassazione pari a circa il 30% sul risultato operativo prima delle imposte.

Ovviamente in caso di esenzioni totali o parziali riconducibili a situazioni riconosciute dalla normativa, l'importo dell'imposizione fiscale potrà essere inferiore dando luogo all'incremento del risultato netto d'esercizio. Si stima una spesa complessiva pari ad € 5.000,00.

Analisi dei risultati derivanti dal conto economico

In allegato al presente studio si riporta il conto economico previsionale della gestione dei servizi in concessione alla Società.



COMUNE DI CAPANNORI

Durante il periodo di affidamento dei servizi in concessione l'Ente dovrà monitorare costantemente gli equilibri economici e finanziari della Società e, in presenza di modificazione delle ipotesi di base relative ai costi e ai ricavi o per il sopravvenire di situazioni esogene (necessità di investimenti straordinari, incremento dei costi in modo imprevedibile, nuovi progetti, variazione delle tariffe con oneri impropri, ecc.), provvederà eventualmente ad istituire quanto prima possibile e/o ad adeguare l'importo previsto come contributo/corrispettivo a carico del Comune di Capannori.

	2024	2025	2026, 2027 e 2028
TOT RICAVI DI ESERCIZIO	3.491.272,00	3.453.977,00	3.433.977,00
TOT COSTI DI ESERCIZIO	€ 3.491.053,29	€ 3.453.814,42	€ 3.433.752,46
RISULTATO DI ESERCIZIO COMPENSIVO DI CONTRIBUTO COMUNALE	€ 218,71	€ 162,58	€ 224,54

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, il risultato della gestione caratteristica, ossia la differenza fra ricavi e costi dei servizi in affidamento risulta per tutti gli anni di concessione in pareggio. Si preve contributo concessorio pari a € 260.000,00 per il 2024, € 180.000,00 per il 2025 e € 160.000,00 per il 2026, 2027 e 2028 come meglio di seguito specificato:

- per le spese sostenute dalla Società relative alla realizzazione di eventuali opere di manutenzione ordinaria che dovessero impattare sul bilancio della Società per oltre 80.000,00 € e fino a un massimo di 260.000,00 € nel 2024, fino a un massimo di 200.000,00 € nel 2025 e 180.000,00 € nel 2026, 2027 e 2028;
- per la riduzione delle quote sociali per 5,50€ al giorno per i cittadini residenti nel Comune e stimate in 60.000,00 € per gli anni 2024-2028.
- per la progettazione della riapertura del Centro diurno il Melograno e di una struttura adibita al Dopo di noi da realizzarsi all'interno degli appartamenti "i Lavatoi" situati all'interno del parco in cui ha sede la RSA, spese stimate in 20.000,00€ per il 2024.



COMUNE DI CAPANNORI

Conclusioni

Nel corso dell'anno 2023 sono state effettuati numerosi incontri tra l'Amministrazione Comunale e Capannori Servizi SRL che hanno portato alla revisione complessiva dello stato economico, finanziario e patrimoniale nonché al riallineamento tra residui attivi e passivi e alla stesura di un piano economico-finanziario 2024-2028.

All'interno del Tavolo di controllo analogo, è stato analizzato l'attuale modello organizzativo e gestionale della Rsa ed è stata vagliata l'ipotesi di addivenire a nuova configurazione societaria.

Al fine di poter ipotizzare una eventuale trasformazione societaria si rende indispensabile stipulare apposito accordo triennale con l'Azienda Sanitaria Locale Toscana Nord-Ovest relativo ai locali sede della RSA, nell'ottica di stipulare in tempi stretti un accordo ultradecennale che dia maggiori stabilità al progetto sull'immobile, e un contratto di servizio ponte con la Società migliorativo della precedente gestione che preveda:

- maggior stabilità ai rapporti con il personale interno;
- un nuovo appalto dei servizi, limitatamente alle funzioni esternalizzate;
- un apposito piano degli interventi di manutenzione ordinaria;

L'accordo con l'Azienda Sanitaria Locale, oltre alla questione immobiliare, è inserito all'interno di un più ampio processo di collaborazione che preveda la realizzazione della nascente Casa della Comunità di Marlia all'interno del complesso di edifici in cui è inserita la RSA.

Alla luce di quanto esposto, risulta necessario garantire continuità al servizio oggetto del presente affidamento agli attuali ottanta ospiti ricoverati evidenziando che, nel 2023, la Conferenza dei Sindaci della Piana di Lucca ha rilevato la carenza dell'offerta del servizio stesso nell'Ambito Territoriale e conferire idoneo titolo giuridico alla Capannori Servizi SRL affinché la stessa possa indire apposito bando pubblico per l'affidamento dei servizi alla persona collegati alla gestione della RSA con conseguente abbattimento degli attuali costi di gestione. Si evidenzia che la Piana di Lucca presenta un numero di posti letto in RSA inferiore a quelli disponibili nelle altre Zone Distretto della Regione Toscana.



COMUNE DI CAPANNORI

Preme in ultimo ribadire che l'affidamento diretto da parte del Comune dei servizi indicati alla società *in house* Capannori Servizi Srl risulta in previsione la migliore soluzione possibile di gestione sia dal punto di vista della convenienza economica, sia per la qualità dei servizi erogati, grazie anche al controllo diretto esercitabile dal Comune sulla Società, nelle more di addivenire ad un'eventuale nuova configurazione societaria.

il Dirigente del Settore Servizi alla Persona_____

Capannori, _____