



**COMUNE DI PECETTO TORINESE**  
CAP 10020 – CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Sede Municipale di via Umberto I n.3  
Tel. 0118609218/9 - Fax 0118609073  
sito [www.comune.pecetto.to.it](http://www.comune.pecetto.to.it) - mail: [info@comune.pecetto.to.it](mailto:info@comune.pecetto.to.it)  
Pec: [info@pec.comune.pecetto.to.it](mailto:info@pec.comune.pecetto.to.it)  
Partita IVA 02085860019 – C.F. 90002610013

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE  
DEL SERVIZIO DI GESTIONE  
DELLA CASA DI RIPOSO COMUNALE C. GONELLA  
PER IL PERIODO DI CINQUE ANNI**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

**E**

**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

1. Premessa.....	2
2. Termini e definizioni.....	2
3. Oggetto della concessione. ....	3
4. Proventi della concessione .....	4
5. Quadro procedurale di svolgimento della gara .....	5
6. Piano economico-finanziario di massima .....	6
7. Conclusioni .....	7

## **1. PREMESSA**

Oggetto della concessione è il servizio generale di gestione della struttura per anziani di proprietà comunale denominata “C. Gonella”, sita in Pecetto Torinese, Str. Eremo 17, da attuarsi con le modalità specificate nel capitolato speciale e nel rispetto delle norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

La Casa di Riposo è atta ad ospitare, in camere da uno o due letti, fino a 24 ospiti, di cui n. 10 RSA e n. 14 RAA (autorizzazione al funzionamento, rilasciata con deliberazione del Direttore Generale ASL TO5 n. 235 dell’1.6.2015, per n. 10 posti letto RSA e n. 14 posti letto RAA). Con Deliberazione del Direttore Generale della A.S.L. TO5 n. 349 del 3.9.2015 è stato riconosciuto alla struttura l’accreditamento istituzionale dei posti letto RSA.

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 o presso i loro familiari.

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

La Casa di Riposo dovrà, altresì, essere sede di riferimento per gli anziani del paese, che, pur non essendo ospiti in regime residenziale della struttura, trovano in essa un’opportunità di incontro e socializzazione, anche in attuazione di progettualità avviate dal Comune e dal Consorzio dei Servizi Socio Assistenziali del Chierese.

Con la concessione, il Comune affida la gestione del servizio al Concessionario che ne assume i relativi rischi d’impresa, ivi compresa la gestione delle rette mediante riscossione diretta delle tariffe e con i relativi eventuali insoluti.

Trattandosi di servizio pubblico essenziale, lo stesso non potrà in nessun caso essere interrotto, nemmeno durante un eventuale contenzioso tra le parti.

## **2. TERMINI E DEFINIZIONI**

Nell’ambito del presente documento si intende per:

- a) Concessionario: il soggetto cui, in caso di aggiudicazione, sarà affidato il contratto in relazione al servizio in oggetto, all’esito dell’avviata selezione ad evidenza pubblica;
- b) Amministrazione Concedente: il soggetto pubblico che affida il contratto all’Operatore Economico individuato mediante la presente procedura;
- c) Capitolato: il capitolato speciale nel quale vengono precisate le caratteristiche tecniche che le prestazioni da acquisirsi in capo all’Amministrazione Concedente devono possedere e le ulteriori obbligazioni poste a carico degli utenti;
- d) Codice: D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, recante “Codice dei contratti pubblici”;
- e) Concessione o Servizio: la prestazione del Servizio di gestione della Casa di Riposo Comunale C. Gonella da effettuarsi;
- f) Contratto: il documento negoziale che riassume e compendia gli obblighi reciprocamente assunti dalle parti, quale conseguenza dell’eventuale affidamento nella procedura in oggetto;
- g) Disciplinare di Gara o Disciplinare: il documento volto ad integrare il Bando di Gara e a regolamentare gli aspetti di svolgimento della procedura e gli elementi minimi negoziali della Concessione;
- h) Offerente, Concorrente, Operatore Economico o Operatore: l’Operatore Economico, il raggruppamento di Operatori Economici, il consorzio o, comunque, l’Operatore monosoggettivo o plurisoggettivo che concorre alla procedura e che presenta la propria offerta in vista dell’aggiudicazione della Concessione;

- i) Offerta: complessivamente intesa, l'insieme delle dichiarazioni e dei documenti, di carattere amministrativo, tecnico ed economico, che l'Operatore Economico sottopone alle valutazioni degli organi di procedura ai fini dell'aggiudicazione;
- j) Piano Economico Finanziario di massima o PEF di massima: quanto contenuto al punto 6. del presente documento;
- k) Retta: l'importo che dovrà essere corrisposto dagli utenti per il Servizio svolto dal Gestore;
- l) Canone: importo dovuto dal Gestore all'Amministrazione Concedente quale risultante dall'Offerta Economica presentata in gara dall'Aggiudicatario;
- m) Servizi accessori: i servizi connessi e strumentali all'esecuzione del Servizio complessivamente inteso. L'esecuzione di tali servizi è a carico del Concessionario;
- n) Valore della Concessione: il valore della Concessione del Servizio, costituito dal fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del Contratto, stimato quale corrispettivo della gestione del Servizio.

### 3. OGGETTO DELLA CONCESSIONE.

L'Amministrazione Comunale intende affidare il servizio di gestione della Casa di Riposo in concessione, ai sensi dell'art. 127, 130 e 177 del D. Lgs. n. 36/2023, in quanto tale strumento, che crea un rapporto diretto tra utenti e concessionario e trasferisce al concessionario il rischio operativo legato alla gestione del servizio, si è dimostrato valido ed efficace per l'erogazione del servizio stesso fin dall'anno 2013.

Occorre ribadire che:

- la complessità funzionale del servizio in oggetto rende necessaria l'individuazione di una forma gestionale che, pur assicurando la titolarità del servizio all'Amministrazione Comunale, consenta di rispondere in modo efficace alle esigenze dell'utenza e, nel contempo, persegua l'obiettivo di un progressivo miglioramento della qualità dei servizi erogati;
- è necessario instaurare un rapporto snello e semplice tra Comune e soggetto gestore, riconducendo a quest'ultimo il rischio gestionale in ordine al servizio affidato, con la possibilità di valorizzare ulteriormente il servizio grazie alla sostanziale autonomia operativa che viene attribuita al concessionario e, conseguentemente, con la possibilità da parte del medesimo di realizzare innovazioni e migliorie.

Dal momento che il contratto di concessione si configura come ottimale rispetto ad una prospettiva di durata medio-lunga e data la complessità dei servizi e l'entità delle forniture interessate, appare adeguato definire la sua durata in un periodo di cinque anni rinnovabili per altri cinque.

Il servizio è classificato con il CPV 85311100-3 "Servizi di assistenza sociale per anziani".

Il personale attualmente impiegato per la gestione della concessione, per il quale viene applicato il CCNL cooperative sociali (codice CNEL T151), è il seguente:

N.D.	RUOLO	PERCENTUALE PART TIME	ORE SETT.	LIVELLO
1	Direttore	50	19	E2
2	Infermiere	52,63	20	D2
3	Educatore professionale	15,789	6	D2
4	OSS	100	38	C2
5	OSS	100	38	C2
6	OSS	100	38	C2
7	OSS	94,736	36	C2

8	OSS	78,947	30	C2
9	OSS	78,947	30	C2
10	Cuoca	63,157	24	C1
11	Aiuto cuoca	52,630	20	B1
12	Addetto pulizie	78,950	30	A1
13	Addetto pulizie	63,157	24	A1

Al suddetto personale dipendente si aggiungono, in regime di partita IVA, il direttore sanitario, n. 4 infermieri ed un fisioterapista.

Ai sensi dell'art. 57, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, il concessionario è tenuto a garantire le pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa per le persone con disabilità o svantaggiate, la stabilità occupazionale del personale impiegato dall'operatore economico uscente, nonché l'applicazione dei contratti collettivi nazionali e territoriali di settore.

Il Concessionario dovrà gestire direttamente tutte le prestazioni attinenti al servizio organizzativo e gestionale, di assistenza tutelare alla persona, assistenza infermieristica, attività di riabilitazione, mantenimento psicofisico, sostegno psicologico e professionale di cui agli articoli 9, 10, 11, 12 e 13 del capitolato speciale. Le attività successive di cui agli articoli 14, 15, 16, 17, 18 e 19 del capitolato speciale, nonché il servizio di parrucchiere e barbiere (art. 4) e ogni altra prestazione accessoria e sussidiaria, sono subappaltabili.

#### **4. PROVENTI DELLA CONCESSIONE**

Al Concessionario è riconosciuto, quale corrispettivo, il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio concesso, i locali e gli impianti di pertinenza per tutta la durata della concessione, facendo propri i proventi della gestione stessa costituiti dalle rette a carico degli ospiti.

Le rette sono stabilite dal concedente e comprendono anche la lavatura e la stiratura della biancheria personale, tutte le bevande, i trattamenti sanitari, i servizi di barbiere e parrucchiere.

A far data dall'1.10.2021, le rette applicate sono le seguenti:

TEMPO INDETERMINATO			
Punteggio DGR 2 agosto 2013, n. 85-6287	Suddivisione fasce	Camera doppia	Camera singola
0 - 4	Autonomo	€ 1.470	€ 1.700
5	Bassa	€ 1.520	€ 1.750
6	Medio-bassa	€ 1.650	€ 1.830
7-8	Media	€ 1.800	€ 2.030
9	Medio-alta	€ 1.930	€ 2.160
10-11	Alta	€ 2.140	€ 2.370
12	Alta incrementata	€ 2.300	€ 2.530
TEMPO DETERMINATO			
Retta mensile camera singola			€ 1.980,00
Retta mensile camera doppia			€ 1.630,00
CENTRO DIURNO E PASTI			
Centro diurno per giornata intera (per pasti, assistenza tutelare, somministrazione terapia, intrattenimento, progetti individualizzati)			€ 42,00
Centro diurno per mezza giornata (per pasti, assistenza tutelare,			€ 34,00

somministrazione terapia, intrattenimento, progetti individualizzati)	
Centro diurno per pasto singolo	€ 12,00

A partire dal secondo anno di gestione del servizio, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 36/2023, l'Ente monitora l'andamento degli indici per valutare l'attivazione delle clausole di revisione dei prezzi. Per la revisione dei prezzi, ai sensi dell'art. 11, comma 4, dell'Allegato II.2-bis, non risultando elencato nella Tabella D il codice CVP 85311100-3 "*Servizi di assistenza sociale per anziani*", viene individuato il seguente indice di revisione: indice ISTAT nazionale dei prezzi al consumo, indice nazionale per l'intera collettività (NIC), secondo classificazione ECOICOP, Indice Servizi sanitari e spese per la salute. Ai fini del calcolo della variazione, si utilizzerà pertanto tale indice declinato nello specifico dall'art. 10, comma 1, lettera a) dell'Allegato II.2.bis e la metodologia di calcolo associata alla predetta Tabella D, art. 11, comma 7, dell'Allegato II.2.bis, con cadenza annuale decorso un anno dall'attivazione del contratto: la variazione è calcolata come differenza tra il valore dell'indice individuato al momento della rilevazione e il corrispondente valore al mese del provvedimento di aggiudicazione. Il RUP valuterà l'applicabilità della revisione dei prezzi, ai sensi del comma 2 dell'art. 60 del D. Lgs. 36/2023 e, se la variazione dell'importo complessivo contrattuale annuale relativo al periodo considerato di rilevazione risulterà pari o inferiore al 5%, non verrà applicato l'adeguamento prezzi, mentre, se tale variazione sarà superiore al 5%, l'adeguamento del prezzo verrà calcolato nella misura dell'80% del valore eccedente la variazione del 5%.

Al fine di mantenere l'equilibrio contrattuale, in caso di eventi e situazioni eccezionali, ivi compreso il mutamento della normativa o della regolazione di riferimento, si applicheranno gli ulteriori istituti previsti dalle norme vigenti in merito alla revisione del contratto e all'eccessiva onerosità sopravvenuta.

E' fatta salva la disciplina regionale per i posti letto accreditati/convenzionati.

Il Concessionario ha il diritto di procedere, sotto la propria responsabilità e a proprie spese, al recupero dei corrispettivi dovuti e non pagati dagli utenti morosi, e rimangono a carico del medesimo le somme non rimosse, senza possibilità di esigere indennizzo alcuno da parte del Comune.

Il canone posto a carico del Concessionario è pari alla somma offerta in sede di gara, con un minimo di Euro 14.000,00 (quattordicimila/00) annui, per la gestione completa della struttura.

Il canone sarà dovuto dal momento di avvio del servizio e dovrà essere corrisposto in rate quadrimestrali anticipate. Per ogni anno di gestione successivo al primo potrà essere previsto l'adeguamento del canone contestualmente alla rivalutazione delle rette ed in identica misura percentuale.

## 5. QUADRO PROCEDURALE DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Ai fini di quanto previsto dall'art. 179 del D.lgs 36/2023, il valore stimato della concessione per cinque anni, sulla base delle vigenti tariffe ed in caso di presenza completa e costante di n. 24 ospiti, è pari ad € 2.795.000,00 e, in caso di rinnovo per altri cinque anni, € 5.590.000,00.

Il prezzo a base d'asta è il canone annuo di € 14000,00, per il quale dovrà essere offerto rialzo percentuale.

Il valore della concessione comprende i costi della manodopera che, relativamente al primo quinquennio, l'ente concedente ha stimato pari ad €2.210.000,00 (€ 442.000,00 annui). I costi della manodopera e della sicurezza non sono soggetti al ribasso. Resta ferma la possibilità prevista dal comma 14, ultimo capoverso, dell'art. 41 del D.lgs. 36/2023.

Il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nella concessione è quello dei dipendenti da cooperative del settore socio-sanitario-assistenziale-educativo e di

inserimento lavorativo, i cui costi della manodopera di riferimento sono rintracciabili nelle tabelle di cui al Decreto direttoriale n. 30 del 14 giugno 2024 – gennaio 2026.

A) Valore quinquennale della concessione	€ 2.777.000,00
A1) di cui costi della manodopera	€ 2.210.000,00
B) Oneri per la sicurezza da interferenze non soggetti a ribasso	€ 18.000,00
A) + B) Importo complessivo	€ 2.795.000,00

Ai fini della partecipazione alla procedura di gara, è previsto sopralluogo obbligatorio preventivo.

L'aggiudicazione della concessione avverrà sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi del combinato disposto degli artt. 108, comma 2, lett. a) e 185 del D.Lgs. 36/2023, come segue:

- Offerta tecnica: punti 85/100
- Offerta economica: punti 15/100

Il punteggio dell'offerta tecnica sarà attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella documentazione di gara, con una soglia minima di sbarramento pari a 43 punti per il punteggio tecnico complessivo.

## 6. PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA.

Nella tabella che segue sono state elaborate le previsioni di massima relative al conto economico del soggetto gestore. L'Amministrazione, valutate le caratteristiche e le modalità di esecuzione della Concessione in oggetto, ha stimato pari ad € 3.600,00 i costi annui per oneri relativi alla sicurezza.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO							
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	totale	incidenza
<b>A) RICAVI</b>							
ricavi da rette	559.000,00 €	570.180,00 €	581.583,60 €	593.215,27 €	605.079,58 €	2.909.058,45 €	
<b>B) COSTI</b>							
Personale	442.000,00 €	450.840,00 €	459.856,80 €	469.053,94 €	478.435,01 €	2.300.185,75 €	79,07%
Canone concessorio	14.000,00 €	14.280,00 €	14.565,60 €	14.856,91 €	15.154,05 €	72.856,56 €	2,50%
Utenze, servizi e spese generali	55.000,00 €	56.100,00 €	57.222,00 €	58.366,44 €	59.533,77 €	286.222,21 €	9,84%
Oneri per la sicurezza	3.600,00 €	3.672,00 €	3.745,44 €	3.820,35 €	3.896,76 €	18.734,54 €	0,64%
Derrate alimentari e materiali di consumo	35.000,00 €	35.700,00 €	36.414,00 €	37.142,28 €	37.885,13 €	182.141,41 €	6,26%
Spese di investimento	5.000,00 €	5.100,00 €	5.202,00 €	5.306,04 €	5.412,16 €	26.020,20 €	0,89%
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>554.600,00 €</b>	<b>565.692,00 €</b>	<b>577.005,84 €</b>	<b>588.545,96 €</b>	<b>600.316,88 €</b>	<b>2.886.160,67 €</b>	
<b>DIFFERENZA TRA RICAVI E COSTI (A-B)</b>	<b>4.400,00 €</b>	<b>4.488,00 €</b>	<b>4.577,76 €</b>	<b>4.669,32 €</b>	<b>4.762,70 €</b>	<b>22.897,78 €</b>	<b>0,79%</b>
							<b>100,00%</b>

Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico previsionale dell'iniziativa sono di seguito esplicitate.

In particolare, sono stati stimati i ricavi e le principali voci di costo di cui il concessionario potrà tener conto per verificare la sostenibilità e il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione del Servizio.

Il conto economico stimato dall'Amministrazione evidenzia i proventi ipotizzabili dalla gestione del Servizio.

I ricavi derivanti dalle attività sono stati sviluppati sulla base dell'ammontare delle rette attualmente vigenti.

La stima dei costi ha tenuto conto, in particolare, delle principali variabili prese in considerazione:

- costi per il personale addetto;
- costi per derrate alimentari e materiali di consumo;
- costi per servizi ed utenze (gas, energia elettrica, acqua, telefono, servizi accessori, manutenzioni...);
- canone di concessione per i locali da adibire al servizio in € 14.000,00 annui, dovuto per l'occupazione dei locali in questione;
- oneri per la sicurezza;
- spese di investimento per arredi ed attrezzature.

## **7. CONCLUSIONI**

Le stime sopra indicate sono puramente indicative e dipendono da una pluralità di parametri, influenzati anche dalle scelte strategiche che il Concessionario adotterà per la gestione del Servizio, nonché dal numero degli utenti del Servizio medesimo.

Esse non impegnano in alcun modo l'Amministrazione e non costituiscono alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente alla gestione del Servizio.

Pertanto, variazioni di qualunque entità non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte del Concessionario, in quanto rientranti nell'alea normale di tale tipologia di Contratto.

Qualora si verificassero fatti non imputabili al Concessionario, che incidano sull'equilibrio del piano economico-finanziario, è possibile la revisione dello stesso al fine di rideterminare le condizioni di equilibrio, sempreché non venga compromessa la permanenza indefettibile dei rischi in capo al Concessionario stesso.

Al Concessionario viene chiesto di presentare, a corredo dell'Offerta in sede di gara, il proprio piano economico-finanziario. Il Concessionario assume su di sé il rischio di domanda ed il rischio di disponibilità.

Il trasferimento di rischi a carico del Concessionario costituisce uno dei motivi principali per l'adozione del modello della concessione di servizi.

Il Piano Economico Finanziario di massima elaborato dall'Amministrazione ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" dell'iniziativa.

Rispetto a tale Piano, i Concorrenti hanno il compito di sviluppare una propria proposta gestionale, che ne migliori i risultati economici, anche al fine di contenere gli oneri complessivi a carico dell'Amministrazione concedente.