



Città di Seriate



Provincia di Bergamo
Piazza A. Alebardi, 28, Seriate
www.comune.seriate.bg.it/

CONCESSIONE DI SERVIZI

Art. 3, comma 1, lett. vv) del decreto legislativo n. 50 del 2016

RELAZIONE DESCRITTIVA E INDICAZIONI PER IL PEF

GESTIONE DELLA RSA PAPA GIOVANNI PAOLO I

1.	PREMESSA	2
2.	IL PROGETTO DI GARA: OGGETTO DELLA CONCESSIONE	2
3.	IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ASSUNZIONI GENERALI	3
3.1	STIMA SOMMARIA DELL'INTERVENTO: GLI INVESTIMENTI	3
3.2	LE IPOTESI DI NATURA GESTIONALE: TIPOLOGIE DI SERVIZI E PARAMETRI ADOTTATI PER LA QUANTIFICAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI	3
3.3	IPOTESI GENERALI	3
3.4	RICAVI	4
3.5	COSTI.....	5
3.5.1	PERSONALE.....	5
3.5.2	RISTORAZIONE.....	5
3.5.3	PULIZIE	5
3.5.4	LAVANDERIA/LAVANOLO/GUARDAROBA	5
3.5.5	MANUTENZIONE ORDINARIA E LOGISTICA.....	5
3.5.6	MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	6
3.5.7	UTENZE.....	6
3.5.8	SPESE GENERALI.....	6
3.6	LA DETERMINAZIONE DEL CANONE	7
4.	IL CONTO ECONOMICO	7
5.	LA MATRICE DEI RISCHI.....	8
6.	LA REDAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO.....	9

1. PREMESSA

- I. Obiettivo del presente documento è quello di fornire alcuni parametri in possesso dell'ufficio, ai fini di facilitare l'analisi economica della concessione di servizi relativa alla gestione della RSA Papa Giovanni I.
- II. La concessione prevede la gestione tout court della struttura, manutenzione straordinaria inclusa, secondo le disposizioni ed i mandati precisamente individuati nel capitolato prestazionale.
- III. In coerenza con quanto previsto negli atti di gara, si assume che la concessione sarà affidata mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016, e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità prezzo ai sensi dell'art. 95 del D.lgs. 50/2016.
- IV. Precisato che il servizio in argomento è ricompreso nell'allegato IX del Codice, e ancor più precisamente nelle categorie merceologiche specificatamente individuate dall'art. 142, c. 5-bis del Codice (CPV 85311000-2), e che pertanto:
 - l'esecuzione dello stesso deve garantire la qualità, la continuità, l'accessibilità, la disponibilità e la completezza dei servizi, tenuto conto delle esigenze specifiche della categoria di utenti coinvolti, promuovendo la loro autonomia;
 - non si applicano le disposizioni indicate dagli artt. 164 e ss. del codice dei contratti pubblici (cfr. Consiglio di Stato, parere n. 3235 in data 27/12/2019) in coerenza con quanto previsto dall'art. 19 della direttiva UE 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, il quale prevede che le concessioni per i servizi sociali e altri servizi specifici elencati nell'allegato IV che rientrano nell'ambito di applicazione della presente direttiva sono soggette esclusivamente agli obblighi previsti dall'articolo 31, paragrafo 3, e dagli articoli 32, 46 e 4 della direttiva medesima".
- V. Il modello economico finanziario sviluppato, che fa riferimento ai dati di progetto illustrati nel presente documento, vuole consentire agli operatori economici di conoscere e valutare le principali variabili, ai fini di appurare la sostenibilità finanziaria della concessione.
- VI. Il presente elaborato fornisce altresì agli operatori economici le linee guida per l'elaborazione del piano economico, inteso sia come documento d'offerta in sede di gara, ma anche come elemento propedeutico e funzionale all'analisi dell'investimento ed alle conseguenti scelte gestionali degli operatori economici.

2. IL PROGETTO DI GARA: OGGETTO DELLA CONCESSIONE

- I. Il progetto in questione, come già anticipato, prevede la gestione integrale della RSA, comprese le prestazioni alberghiere ed accessorie (pulizia, ristorazione, lavanderia ecc.) il tutto come nel dettaglio descritto nel capitolato prestazionale all'uopo predisposto.
- II. Lo strumento procedurale individuato è quello della concessione di servizi, intesa questa come contratto a titolo oneroso in virtù del quale la stazione appaltante affiderà ad un operatore economici la fornitura e la gestione di servizi riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi. Quest'ultimo è definito come il rischio legato alla gestione dei servizi sul lato della domanda e dell'offerta, trasferito all'operatore economico. Si considera che l'operatore economico assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, per tali intendendosi l'insussistenza di eventi non prevedibili, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario. Le variazioni devono essere, in ogni caso, in grado di incidere significativamente sul valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.

3. IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ASSUNZIONI GENERALI

- I. L'ipotesi di base assunta è che il periodo della concessione sia pari a 5 anni, al termine dei quali la struttura ed i relativi rapporti contrattuali con Regione Lombardia (accreditamento e contrattualizzazione) rientreranno nella piena disponibilità del Comune Seriate.

3.1 STIMA SOMMARIA DELL'INTERVENTO: GLI INVESTIMENTI

- I. La struttura è attualmente adibita al servizio, sicché si ritiene che la stessa sia idonea sotto il profilo tecnico-funzionale senza necessità di approntare specifici investimenti, fatti salvi gli interventi di manutenzione straordinaria per i quali è previsto un budget annuo di spesa minima.

3.2 LE IPOTESI DI NATURA GESTIONALE: TIPOLOGIE DI SERVIZI E PARAMETRI ADOTTATI PER LA QUANTIFICAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI

3.3 IPOTESI GENERALI

- I. Le ipotesi alla base della determinazione delle grandezze economiche di costi e ricavi operativi sono state assunte con una tecnica mista, ovvero:
 - ponendosi in continuità con l'attuale operatività gestionale, sulla dei rendiconti gestionali dell'attuale gestore;
 - Integrando detti dati sulla base dei bilanci di strutture analoghe, nonché presupponendo processi di riorganizzazione ed ottimizzazione dei servizi accessori, anche mediante forme di esternalizzazione dei servizi accessori, alla stregua dei prezzi rilevabili dal mercato.
- II. Le frequenze stimate ed il correlativo tasso di occupazione della struttura sono stati costruiti sulla base dei seguenti assunti:
 - giornate teoriche posti ordinari - 23360;
 - tasso di occupazione posti ordinari RSA - 99,73%, pari a 23297 giornate effettive;
 - giornate teoriche posti sollievo - 2190;
 - tasso di occupazione posti sollievo - 98,66%, pari a 2161 giornate effettive;
 - **tasso di occupazione posti sollievo 1° anno** - 67,90%, pari a 1487 giornate effettive¹;
- III. I costi ed i ricavi sono stati oggetto di rivalutazione, con un incremento annuo dell'1,5%, con eccezione delle seguenti voci:
 - costi del personale socio sanitario - rivalutati non a cadenza annuale ma bensì biennale (3° e 5° anno di gestione), per far fronte ai costi correlati agli scatti di anzianità, che giustappunto maturano ogni due anni. La variazione di uno scatto è inferiore alla percentuale di rivalutazione applicata, sicché la scelta è da ritenersi comunque prudentiale;
 - budget manutenzioni straordinarie - essendo un budget, e non uno specifico costo, non è soggetto alle oscillazioni del mercato;
 - I trasferimenti regionali - in quanto non sono previsti incrementi annuali degli stessi, che dipendono invece dalle discrezionali scelte della Regione Lombardia.

¹ Perdurano alla data odierna delle limitazioni imposte da ATS Bergamo in forza della D.g.r. 10 marzo 2022 - n. XI/6082, che non consentono la massima saturazione della struttura.

3.4 RICAVI

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Fatturato	€ 2.637.749,10	€ 2.718.652,43	€ 2.744.763,46	€ 2.771.266,15	€ 2.798.166,39
Presenze medie annuali RSA	23297	23297	23297	23297	23297
Incassi rette RSA	€ 1.388.030,97	€ 1.408.851,43	€ 1.429.984,21	€ 1.451.433,97	€ 1.473.205,48
Incassi contrattualizzazione Regione Lombardia (iva scorporata)	€ 977.917,14	€ 977.917,14	€ 977.917,14	€ 977.917,14	€ 977.917,14
Presenze medie annuali Sollievo/Non a contratto	1487	2161	2161	2161	2161
Incassi posti di sollievo	€ 121.800,99	€ 179.633,86	€ 182.328,36	€ 185.063,29	€ 187.839,24
Incassi Servizi aggiuntivi (RSA Aperta, podologo, pasti esterni ecc.)	€ 150.000,00	€ 152.250,00	€ 154.533,75	€ 156.851,76	€ 159.204,53

PARAMETRI ANNO TIPO		
NUMERO DI POSTI RSA	64,00	
TASSO PRESENZE RSA (%)	99,73	
NUMERO POSTI SOLLIEVO/NON A CONTRATTO	6,00	Primo anno
TASSO PRESENZE SOLLIEVO (%)	98,66	67,90
RETTA GIORNALIERA RSA	59,58 €	
RETTA GIORNALIERA SOLLIEVO	81,91 €	
GIORNI SETTIMANA	7	
GIORNI ANNO	365	

- I. I ricavi “standard” sono stati stimati sulla base delle giornate suindicate, ed applicando a queste i valori ricavabili dalla tabella “parametri anno tipo”.
- II. Avuto riguardo ai trasferimenti regionali, giova evidenziare che il budget assegnato alla RSA è pari a **€ 1.026.813,00**. Nelle stime, cionondimeno, è stato indicato un valore inferiore, e pari a **€ 977.917,14**, in ragione della necessità di scorporare l’IVA (5%).
- III. E ciò in quanto, sebbene di norma, *“le prestazioni proprie dei brefotrofi, orfanotrofi, asili, case di riposo per anziani e simili, delle colonie marine, montane e campestri e degli alberghi e ostelli per la gioventù, comprese le somministrazioni di vitto, indumenti e medicinali, le prestazioni curative e le altre prestazioni accessorie”* (cfr. art. 10, c. 21 del d.P.R. n. 633 del 1972) costituiscano operazioni esenti IVA, ciò non vale allorché dette operazioni siano poste in essere da cooperative sociali o dai loro consorzi, che viceversa scontano l’imposta con aliquota fissata al 5% (cfr. la parte II-bis della Tabella A, allegata al d.P.R. n. 633 del 1972 – introdotta dall’articolo 1, comma 960, lett. c] della legge 28 dicembre 2015, n. 208 - legge di stabilità 2016).
- IV. Considerato quindi:
 - che è verosimile che alla procedura di gara partecipino perlopiù cooperative sociali;
 - che costituisce principio generale dell’ordinamento in materia di contratti pubblici il divieto di discriminazione sulla base della natura giuridica degli operatori economici;
 si è ritenuto necessario costruire il piano economico sulla base del valore al netto dell’IVA, al precipuo fine di non creare distorsione nella concorrenza a causa del regime fiscale degli operatori economici.

3.5 COSTI

- I. Si riportano le principali voci di costo, e le metodologie applicate per la loro determinazione.
- II. Per le voci non trattate, esse sono state computate sulla base del dato storico in possesso del Comune, ovvero mediante comparazione con i bilanci di RSA analoghe in ambito regionale, aventi analoga capacità ricettiva.

3.5.1 PERSONALE

- I. I costi del personale socio assistenziale sono stati computati sulla base dei costi orari previsti dal Decreto direttoriale (Ministero del lavoro) del 17 febbraio 2020, recante “Determinazione del costo medio orario per i lavoratori delle cooperative del settore socio-sanitario-assistenziale educativo e di inserimento lavorativo con decorrenza dai mesi di novembre 2019, aprile 2020, settembre 2020”. Detti costi sono pari a **€ 6.781.410,61**.
- II. I costi del restante personale, sulla base dei medesimi parametri retributivi, sono stati computati all’interno delle singole macro-voci relative ai diversi servizi accessori (pulizie ecc.) o alle spese generali (segreteria ecc.), per un costo aggiuntivo pari a **€ 2.436.530,50**.

3.5.2 RISTORAZIONE

- I. Ai fini della determinazione del costo si è partiti dai parametri contenuti nella delibera Anac n. 1204/2016, recante “Prezzi di riferimento in ambito sanitario: servizio di ristorazione”, per come recentemente aggiornati dall’Anac sulla base dei parametri ISTAT alla data del 22 febbraio 2022, per allineare dipoi detti costi massimi ai prezzi rilevabili nel mercato di riferimento.
- II. Il costo unitario applicato nel PEF è pari ad **€ 9,00**.

3.5.3 PULIZIE

- I. Ai fini della determinazione del costo si è partiti dai parametri contenuti nella delibera Anac n. 213/2016, recante “Prezzi di riferimento in ambito sanitario: servizio di pulizia e sanificazione”, per come recentemente aggiornati dall’Anac sulla base dei parametri ISTAT alla data del 22 febbraio 2022, per allineare dipoi detti costi massimi ai prezzi rilevabili nel mercato di riferimento.
- II. I costi unitari applicati nel PEF sono pari:
 - ad **€ 2,9** per le aree a medio rischio;
 - ad **€ 1,5** per le aree a basso rischio (altri locali).
- III. Ai fini dei calcoli sono state prudenzialmente computate le seguenti superfici:
 - 2.900 mq di aree a medio rischio;
 - 700 mq di aree a basso rischio.

3.5.4 LAVANDERIA/LAVANOLO/GUARDAROBA

- I. Il costo per le pulizie è stato costruito sulla base dei parametri contenuti nella delibera Anac n. 842/2017, “Prezzi di riferimento in ambito sanitario: servizio di lavanderia/lavanoło”, per come recentemente aggiornati dall’Anac sulla base dei parametri ISTAT alla data del 22 febbraio 2022.
- II. Ai fini della determinazione del costo si è partiti dai parametri contenuti nella delibera Anac n. 842/2017, “Prezzi di riferimento in ambito sanitario: servizio di lavanderia/lavanoło”, per come recentemente aggiornati dall’Anac sulla base dei parametri ISTAT alla data del 22 febbraio 2022, per allineare dipoi detti costi massimi ai prezzi rilevabili nel mercato di riferimento.
- III. Il costo unitario applicato nel PEF è pari ad **€ 2,9**.

3.5.5 MANUTENZIONE ORDINARIA E LOGISTICA

- I. Il costo è stato costruito sulla base dei seguenti elementi:

- spese per acquisto beni/servizi, **€ 25.000,00**, costruito sulla base dei dati rilevati dai rendiconti dell'attuale gestore (media ultimo triennio);
 - spese per un manutentore interno a tempo pieno, da impiegare tanto nelle attività manutentive, quanto nelle attività di supporto alla logistica, **€ 33.147,48**.
- II. Il costo unitario indicato nel PEF è pertanto pari ad **€ 58.147,48**.

3.5.6 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- I. Il costo è stato costruito sulla base della relazione all'uopo redatta dall'Ufficio tecnico, che ha stimato in **€ 60.000,00** il budget annuo a carico del Concessionario.
- II. Eventuali spese eccedenti detta somma **sono a carico del Comune**, che acconsentirà nel caso ad una riduzione del canone, in misura pari ai maggiori costi sostenuti dal Concessionario per l'esecuzione delle manutenzioni extra budget.
- III. Eventuali spese in difetto saranno viceversa impiegate dal concessionario per investimenti per il miglioramento della struttura, anche se non riferibili alla manutenzione straordinaria.

3.5.7 UTENZE

- I. Il costo è stato costruito sulla base del costo sostenuto dall'attuale gestore nel corso dell'anno 2021 (**€ 126.271,15**), ed è stato modellato sulla base di mere stime, particolarmente complesse in ragione della forte volatilità dei prezzi che contraddistingue questo periodo storico.
- II. Detto costo è stato incrementato di una percentuale media del 50%, computata sul solo costo della materia prima per fronteggiare i recenti e straordinari incrementi.
- III. Il costo complessivo indicato nel PEF per il primo anno è pertanto pari ad **€ 155.000,00**.
- IV. Per quanto riguarda gli anni successivi al primo, si è tenuto conto in prima battuta delle indicazioni di massima contenute nel documento redatto dall'Arera nell'ambito della *"audizione dell'autorità di regolazione per energia reti ambiente in merito alla comunicazione della Commissione al Parlamento Europeo, al Consiglio Europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle regioni -risposta all'aumento dei prezzi dell'energia: un pacchetto di misure d'intervento e di sostegno-* (Memoria n. 50/2022/I/COM per la 10a Commissione Industria commercio turismo del Senato della Repubblica - 14 febbraio 2022), ove l'Autorità ha cionondimeno stimato le possibili quotazioni del gas naturale per il e dell'energia elettrica per le annualità 2023 e 2024.
- V. In seconda battuta, per le ulteriori annualità, si è fatto riferimento allo studio *"The Energy Transition And What It Means For European Power Prices And Producers: September 2021 Update"* (Massimo Schiavo, Pierre Georges - S&P Global Ratings), che giustappunto prevedeva stime per un orizzonte temporale maggiore rispetto a quelle operate dall'Arera, con applicazione dei parametri sia ai costi per il gas che a quelli per l'energia, in ragione dell'indisponibilità di studi analoghi suddivisi specifici per le diverse materie prime.
- VI. Alla stregua delle previsioni ivi rilevate, i dati inseriti nel PEF sono i seguenti:
- anno 1 **€ 155.000,00;**
 - anno 2 **€ 144.000,00;**
 - anno 3 **€ 126.500,00;**
 - anno 4 **€ 120.000,00;**
 - anno 5 **€ 114.500,00.**

3.5.8 SPESE GENERALI


- I. Per le spese generali si è computato un importo medio del 10% circa sui ricavi (al netto della contribuzione regionale), e comprendono tutte le voci di costo non previste nelle altre voci (direzione, trasporto, segreteria, spese contrattuali, spese Covid-19 ecc.)

3.6 LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

I. Alla luce dei costi e dei ricavi stimati, si è ritenuto congruo e sostenibile un canone concessorio a favore del Concedente, differenziato per ogni anno solare e non soggetto a rivalutazione, fissato nelle seguenti misure:

- anno 1 **€ 170.000,00;**
- anno 2 **€ 203.000,00;**
- anno 3 **€ 220.500,00;**
- anno 4 **€ 227.000,00;**
- anno 5 **€ 232.500,00.**

4. IL CONTO ECONOMICO

 CONTO ECONOMICO RSA PAPA GIOVANNI I					
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Fatturato	€ 2.637.749,10	€ 2.718.652,43	€ 2.744.763,46	€ 2.771.266,15	€ 2.798.166,39
Presenze medie annuali RSA	23297	23297	23297	23297	23297
Incassi rette RSA	€ 1.388.030,97	€ 1.408.851,43	€ 1.429.984,21	€ 1.451.433,97	€ 1.473.205,48
Incassi contrattualizzazione Regione Lombardia (iva scorporata)	€ 977.917,14	€ 977.917,14	€ 977.917,14	€ 977.917,14	€ 977.917,14
Presenze medie annuali Sollievo/Non a contratto	1487	2161	2161	2161	2161
Incassi posti di sollievo	€ 121.800,99	€ 179.633,86	€ 182.328,36	€ 185.063,29	€ 187.839,24
Incassi Servizi aggiuntivi (RSA Aperta, podologo, pasti esterni ecc.)	€ 150.000,00	€ 152.250,00	€ 154.533,75	€ 156.851,76	€ 159.204,53
Altri Costi	€ 1.295.129	€ 1.338.917	€ 1.352.896	€ 1.367.084	€ 1.381.486
Spese ristorazione	€ 223.055,44	€ 232.555,01	€ 236.043,34	€ 239.583,99	€ 243.177,75
Spese pulizia/sanificazioni	€ 112.952,40	€ 114.646,69	€ 116.366,39	€ 118.111,88	€ 119.883,56
Spese lavanderia/nolo/guardaroba	€ 71.873,42	€ 74.934,39	€ 76.058,41	€ 77.199,28	€ 78.357,27
Manutenzioni ordinarie e logistica	€ 58.147,48	€ 59.019,70	€ 59.904,99	€ 60.803,57	€ 61.715,62
Manutenzioni straordinarie	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00
Utenze	€ 155.000,00	€ 144.000,00	€ 126.500,00	€ 120.000,00	€ 114.500,00
Rifiuti	€ 5.000,00	€ 5.075,00	€ 5.151,13	€ 5.228,39	€ 5.306,82
Beni non sanitari	€ 25.000,00	€ 25.375,00	€ 25.755,63	€ 26.141,96	€ 26.534,09
Beni sanitari	€ 90.000,00	€ 91.350,00	€ 92.720,25	€ 94.111,05	€ 95.522,72
Costi sicurezza aziendali	€ 5.000,00	€ 5.075,00	€ 5.151,13	€ 5.228,39	€ 5.306,82
Premi assicurativi	€ 5.000,00	€ 5.075,00	€ 5.151,13	€ 5.228,39	€ 5.306,82
Costi servizi aggiuntivi	€ 142.500,00	€ 144.637,50	€ 146.807,06	€ 149.009,17	€ 151.244,31
Canone concessorio	€ 170.000,00	€ 203.000,00	€ 220.500,00	€ 227.000,00	€ 232.500,00
Spese generali	€ 171.600,00	€ 174.174,00	€ 176.786,61	€ 179.438,41	€ 182.129,99
Costi personale socio sanitario	€ 1.320.290,83	€ 1.348.372,62	€ 1.365.227,27	€ 1.365.227,27	€ 1.382.292,61
Utile esercizio anteimposte	€ 22.329,52	€ 31.362,53	€ 26.640,14	€ 38.954,39	€ 34.388,02
incidenza su valore stimato	0,85%	1,15%	0,97%	1,41%	1,23%
incidenza al netto del trasferimento regionale	1,35%	1,80%	1,51%	2,17%	1,89%
			risultato quinquennio		€ 153.674,60
			incidenza su valore stimato		1,12%
			incidenza netto trasferimenti		1,74%

PARAMETRI ANNO TIPO	
NUMERO DI POSTI RSA	64,00
TASSO PRESENZE RSA (%)	99,73
NUMERO POSTI SOLLIEVO/NON A CONTRATTO	6,00
TASSO PRESENZE SOLLIEVO (%)	98,66
RETTE GIORNALIERA RSA	59,58 €
RETTE GIORNALIERA SOLLIEVO	81,91 €
GIORNI SETTIMANA	7
GIORNI ANNO	365

Primo anno	67,90
------------	-------

Costi variabili unitari	
COSTO GIORNATA ALIMENTARE	9,00 €
COSTO PULIZIA MQ.(MEDIO RISCHIO)	2,90 €
COSTO LAVANOLO DIE/PAZIENTE	2,90 €

Basso rischio	1,50 €
---------------	--------

5. LA MATRICE DEI RISCHI

- i. Sebbene di non particolare utilità nell'ambito di una concessione di servizi, dove l'unico vero rischio è e rimane quello operativo, come ripetutamente indicato nello schema di contratto e negli allegati, si riporta, in conformità alle Linee Guida Anac n. 9 - Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato (G.U. n. 92 del 20 aprile 2018) – la matrice dei rischi, dalla quale si evince come i rischi di gestione siano quasi integralmente posti a carico del concessionario del servizio, in assenza di meccanismi compensativi atti a rendere il rischio operativo meramente nominale o trascurabile.

Tipo di rischio	Probabilità del verificarsi del rischio	Maggiori costi (variazioni percentuali)	Strumenti per la mitigazione del rischio	Rischio a carico del pubblico	Rischio a carico del privato
Rischio di aumento del costo dei produttivi o di inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti nel progetto	Medio-alta	10%	Indicizzazione tariffe a carico degli utenti	NO	SI
Rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori	Minima	Trascurabile	Flessibilità organizzativa	NO	SI
Rischio di contrazione della domanda di mercato	Bassa	5%	Adeguate promozione del servizio e mantenimento standard qualitativi adeguati	NO	SI
Rischio di indisponibilità totale o parziale della struttura da mettere a disposizione e/o dei servizi da erogare	Minima	Trascurabile	Nessuno	NO	SI
Rischio normativo e politico-regolamentare	Minima	Trascurabile	Nessuno	NO	SI
rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata	Minima	Trascurabile	Nessuno	NO	SI
rischio di performance	Minima	Trascurabile	Nessuno	NO	SI
rischio di obsolescenza tecnica	Minima	Trascurabile	Nessuno	NO	SI
rischio di insolvenza dei soggetti che devono pagare il prezzo dei servizi offerti	Media	5%	Deposito cauzionale	NO	SI
rischio normativo politico-regolamentare	Minima	Non determinabile	Riequilibrio economico-finanziario	NO	NO
rischio finanziario	Minima	Trascurabile	Nessuno	NO	SI
rischio ambientale/o archeologico	Nulla	Assente	Nessuno	NO	SI
Rischio manutentivo	Media	20%	Budget per la manutenzione straordinaria fissata ad un livello massimo	SI	SI
rischio amministrativo	Minima	Trascurabile	Riequilibrio economico-finanziario	SI	SI

6. LA REDAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

- I. Il Piano Economico da presentarsi in sede di gara dovrà essere composto almeno dal conto economico sulla base del seguente schema indicativo:

Valore della produzione
(-) Costi esterni
(=) Valore Aggiunto
(-) Costo del personale
(=) Margine Operativo Lordo MOL (EBITDA)
(-) Ammortamenti e accantonamenti
(=) Margine Operativo Netto (MON)
(+) Proventi gestione accessoria
(-) Oneri gestione accessoria
(+) Proventi finanziari
(=) Risultato ante oneri finanziari (EBIT)
(-) Oneri finanziari
(=) Risultato Ordinario
(+) Proventi straordinari
(-) Oneri straordinari
(=) Risultato Ante-imposte (EBT)
(-) Imposte dell'esercizio
(=) Risultato netto

- II. Obiettivo del PEF è quello di dimostrare alla commissione giudicatrice la sostenibilità economica dell'offerta, e dovrà pertanto indicare i ricavi attesi, in rapporto ai costi di produzione e gestione. È tollerato un discostamento dallo schema suindicato, nonché dalle voci previste dal precedente paragrafo 4, purché nel complesso analitico, e tale da consentire la dimostrazione negli aspetti fondamentali la sostenibilità dell'operazione.
- III. Il Piano, anche attraverso una specifica relazione descrittiva con modalità analoghe a quelle previste dal presente documento, dovrà evidenziare:
- le modalità di computo delle singole voci di costo e di ricavo, con modalità analoghe a quelle previste dal presente documento; avuto riguardo al costo del personale, dovranno essere indicate le modalità di computo, nonché le spiegazioni in caso di scostamento dalle pertinenti tabelle ministeriali;
 - l'individuazione del valore degli investimenti e delle migliorie offerte in sede di offerta tecnica.
- IV. Resta inteso che gli operatori economici rimangono liberi, assumendosi il rischio imprenditoriale, di organizzare i propri mezzi e l'offerta del servizio, allo scopo di massimizzare il margine derivante dalla concessione, ritenendosi pertanto lecita la prospettiva della produzione di un fatturato superiore a quello stimato dal Concedente, ovvero di variare gli ulteriori parametri di cui si compone la stima operata, avuto particolare riguardo alla struttura dei costi.
- V. Il PEF non dovrà essere asseverato.