

Piano Programmatico 2013– 2015

Premessa

Il presente Piano Programmatico è predisposto secondo quanto previsto dalla delibera della giunta regionale n. 279/2007 “ Approvazione di uno schema tipo di regolamento di contabilità per le aziende pubbliche di servizi alla persona di cui all’art. 25 della L.R. n. 2 del 12 Marzo 2003.”

Pertanto il documento, fissando le strategie e gli obiettivi aziendali con riferimento ai tre esercizi successivi, sviluppa i seguenti contenuti.

- a) caratteristiche e requisiti delle prestazioni da erogare;
- b) risorse finanziarie ed economiche necessarie alla realizzazione degli obiettivi del Piano;
- c) priorità di intervento, anche attraverso l’individuazione di appositi progetti;
- d) modalità di attuazione dei servizi erogati e modalità di coordinamento con gli altri Enti del territorio;
- e) programmazione dei fabbisogni delle risorse umane e le modalità di reperimento delle stesse;
- f) indicatori e parametri per la verifica;
- g) programma degli investimenti da realizzarsi;
- h) piano di valorizzazione e gestione del patrimonio.

Lo scenario demografico e socioeconomico e il contesto di riferimento

La popolazione residente a Piacenza secondo il censimento del 2011 ammontava a poco più di 100.000 unità. I residenti con 65 anni e più sono 24.951 unità; di questi oltre 12.600 appartengono alla categoria degli ultrasettantacinquenni e le persone che hanno superato gli ottant’anni sono 7.868. Come si può notare nella tabella sottostante l’incremento della popolazione anziana residente in città è una tendenza costante degli ultimi decenni, che risulta essere peraltro comune all’intera Regione e all’Italia Settentrionale nel suo insieme, pur in presenza di una riduzione dell’indice di vecchiaia nell’ultimo decennio.

Popolazione per classi di età

	italiano-a			straniero-a/apolide			totale		
	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale
0 4	1514	1386	2900	700	675	1375	2214	2061	4275
5 9	1536	1523	3059	505	476	981	2041	1999	4040

ALLEGATO A)

	italiano-a			straniero-a/apolide			totale		
	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale
10 14	1681	1542	3223	458	385	843	2139	1927	4066
15 19	1748	1641	3389	529	465	994	2277	2106	4383
20 24	1772	1647	3419	628	710	1338	2400	2357	4757
25 29	1864	1620	3484	755	873	1628	2619	2493	5112
30 34	2002	1986	3988	858	957	1815	2860	2943	5803
35 39	2776	2744	5520	862	892	1754	3638	3636	7274
30 44	3110	3244	6254	768	791	1559	3878	4035	7913
45 49	3408	3622	7030	616	604	1220	4024	4226	8250
50 54	3038	3169	6207	374	450	824	3412	3619	7031
55 59	2773	2971	5744	189	318	507	2962	3289	6251
60 64	2813	3115	5928	91	186	277	2904	3301	6205
65 69	2656	3175	5831	54	101	155	2710	3276	5986
70 74	2740	3464	6204	50	61	111	2790	3525	6315
75 79	1895	2830	4725	24	33	57	1919	2863	4782
80 e oltre	2497	5335	7832	18	18	36	2515	5353	7868
totale	39823	45014	84837	7479	7995	15474	47302	53009	10311

Indici di struttura della popolazione

	1991	2001	2011
Indice di vecchiaia	169,77	208,64	201,52
% popolazione anziana	18,75	22,72	24,87
% grandi anziani	8,28	10,76	12,6

Elaborazioni basate sulle previsioni demografiche regionali portano a prevedere nei prossimi anni un ulteriore incremento della popolazione anziana e soprattutto degli ultrasettantacinquenni.

In questo quadro, caratterizzato da un costante incremento della domanda di servizi, almeno per la componente anziani, correlata all'invecchiamento della popolazione, si è assistito negli ultimi anni ad una contrazione delle risorse pubbliche disponibili per il finanziamento dei servizi. In particolare per la prima volta dalla sua istituzione il FRNA (Fondo Regionale per le non autosufficienze) nel 2012 ha fatto registrare una contrazione rispetto all'anno precedente. Tale condizione di difficoltà, nella attuale contesto di crisi economica e della finanza pubblica è destinata a proseguire nell'anno in corso e negli esercizi futuri.



RISORSE FRNA	2007	2008	2009	2010	2011	2012
FSR quota storica	261.270.000	261.270.000	354.270.000	355.600.000	360.600.000	360.600.000
Risorse Regionali	50.000.000	50.000.000	65.000.000	70.000.000	101.000.000	85.000.000
TOTALE	311.270.000	311.270.000	419.270.000	425.600.000	461.600.000	445.600.000
Fondo Nazionale non Autosufficienze	7.957.228	23.859.399	31.839.131	30.101.989		9.201.000

(importi in euro)

Caratteristiche delle prestazioni da erogare e loro evoluzione nell'ambito del processo di accreditamento

Le prestazioni fornite dall'Ente coprono una vasta gamma dei servizi di welfare della nostra città relativi alla popolazione anziana, ai disabili, ai minori abbandonati. A partire dal 2° semestre 2011, parte rilevante di tali prestazioni è regolata dai contratti di servizio stipulati nel Giugno di quell'anno nell'ambito del processo di accreditamento. Si tratta più precisamente della gestione della Casa Residenza per Anziani "Vittorio Emanuele" di via Campagna, e della gestione dei Centri Socio Riabilitativi per disabili di Via Scalabrini e di Via Buoizzi. Oltre ai servizi accreditati, l'azienda gestisce, nell'ambito di specifici rapporti contrattuali di durata annuale con il comune di Piacenza, servizi di accoglienza residenziale per disabili adulti e servizi di accoglienza residenziale per minori abbandonati.

I servizi accreditati dell'area anziani sono gestiti, nella presente fase di accreditamento transitorio, congiuntamente alla cooperativa "COPRA Dimensione Sociale". I servizi accreditati nell'area disabili sono gestiti congiuntamente alla cooperativa UNICOOP. Al termine della fase di accreditamento transitorio (2013), in attuazione del principio dell'unicità della gestione che, in base alla normativa regionale, deve caratterizzare i servizi, si procederà alla separazione delle attività gestite dall'azienda da quelle che saranno poste in capo agli altri due soggetti. Di ciò si è tenuto conto nella formulazione delle previsioni economiche. Di seguito vengono sinteticamente descritti i servizi erogati.

Area Anziani

L'azienda gestisce servizi residenziali per anziani non autosufficienti. Tali servizi sono erogati nella struttura "Vittorio Emanuele" di Via Campagna, e sono articolati nei nuclei riportati nella tabella seguente, nella quale viene anche evidenziata l'attribuzione della gestione sulla base di quanto ipotizzato in sede di accreditamento transitorio:

SERVIZIO	UBICAZIONE	UTENTI	Gestione in
----------	------------	--------	-------------

ALLEGATO A)

			accreditamento definitivo
RSA	1° PIANO	37	ASP
	2° PIANO	38	ASP
	REPARTO VERDE	12	COPRA
ALA NUOVA	PIANO TERRA	43	ASP
	PRIMO PIANO	43	COPRA
	SECONDO PIANO	43	COPRA
TOTALE		216	

Area disabili

I servizi forniti sono rivolti ad adulti portatori di handicap gravissimi, gravi, medio gravi e medio autonomi, non, o parzialmente, autosufficienti per minorazioni fisiche, psichiche e sensoriali i quali, privi della famiglia o impossibilitati temporaneamente o definitivamente a risiedervi, necessitano di accoglienza residenziale sostitutiva presso:

- i due Centri Socio Riabilitativi Residenziali di Via Scalabrini n. 19, che in accreditamento definitivo saranno gestiti dall'Azienda;
- il Centro Socio Riabilitativo di Via BuoZZi n. 17, che sarà a gestione esclusiva UNICOOP;
- i Gruppi Appartamento di Via Scalabrini n. 19;
- l'iniziativa dei Mini Alloggi di via Scalabrini n. 19 , siti in Piacenza.

CSR RESIDENZIALE "A" DI VIA SCALABRINI 19.

Il centro ospita 15 adulti, alcuni ultra-cinquantenni, con grave deficit psichico e limitazione di tipo motorio. Gli utenti classificati per gravità-intensità di bisogni assistenziali sono i seguenti: C disabilità severa n° 8; D disabilità moderata n° 7.

CSR RESIDENZIALE "B" DI VIA SCALABRINI 19.

Il centro ospita 15 adulti con gravi o gravissimi deficit psichici e/o motori, associati in alcuni casi a deficit funzionali di altra natura. Gli utenti classificati per gravità-intensità di bisogni assistenziali sono i seguenti: B disabilità completa n° 3; C disabilità severa n° 8; D disabilità moderata n° 4.

CSR RESIDENZIALE DI VIA BUOZZI

Il centro ospita 15 adulti con gravissimi deficit neuromotori e psichici, tutti bisognosi di assistenza generica e cura della persona, alcuni in particolare con necessità di prestazioni infermieristiche e monitoraggio per l'intero arco delle 24 ore. Gli utenti classificati per gravità-intensità di bisogni assistenziali sono i seguenti: gracer n° 5; A disabilità di particolare gravità n° 5; B disabilità completa n°5;

RESIDENZA APERTA DI VIA SCALABRINI

ALLEGATO A)

La residenza aperta riguarda due gruppi appartamento, ciascuno di sette ospiti, e dieci minialloggi occupati da undici persone disabili seguite tramite apposite convenzioni.

Questa tipologia di intervento non è al momento sottoposta ad accreditamento. La totalità delle persone ospitate in queste modalità presenta gravissime problematiche di natura sociale e pertanto non è compatibile la loro presenza in un nucleo familiare in grado di accoglierli. Presso i gruppi appartamento e i minialloggi l'aspetto assistenziale è nettamente inferiore a quello educativo.

MINORI

L'attività di assistenza ai minori abbandonati è articolata su due strutture, delle quali una di prima accoglienza (presso la sede di Via Scalabrini) e l'altra di seconda accoglienza (presso la sede di via Campagna) per complessivi 19 posti autorizzati, dei quali 14 convenzionati con il comune capoluogo. La struttura di seconda accoglienza è ubicata presso la sede di Via Campagna.

La prospettive dell'azienda alla luce dell'accreditamento

La situazione attuale dell'azienda è caratterizzato da un elevatissimo disavanzo di gestione. La perdita d'esercizio 2012 è stata pari ad € 1.068.000. In assenza di informazioni che facciano ipotizzare un incremento delle tariffe dei servizi e quindi delle entrate, ed in presenza di un presumibile incremento dei costi di gestione in linea con il tasso di inflazione, le previsioni per il 2013 evidenziano un ulteriore peggioramento del disavanzo, che dovrebbe raggiungere un valore prossimo ad € 1.150.000. La condizione di squilibrio economico della gestione è presente fin dalla costituzione dell'azienda, come si può notare dalla tabella sottostante.

L'evoluzione nel tempo del risultato economico

2010	2011	2012
- 1.454.000	- 544.000	-1.068.000

Nell'esercizio 2010 l'azienda ha operato in assenza di un bilancio di previsione e in presenza di un sistema di rilevazione contabili che forniva informazioni lacunose e contraddittorie sul reale stato della gestione. In sede di approvazione del bilancio d'esercizio è stata determinata per quell'anno una perdita di oltre € 1.450.000. Nel corso del 2011 è inoltre emerso che l'intervento di ristrutturazione dell'edificio di Via Landi, dell'importo complessivo di oltre € 3.400.000, era in buona parte privo di copertura finanziaria, essendo stato affidato prima del perfezionamento del previsto mutuo agevolato di € 2.000.000 poi non andato a buon fine. Questa circostanza, unitamente alla perdita d'esercizio, ha determinato nell'azienda una seria crisi di liquidità con conseguenti ritardi elevatissimi nei pagamenti dei fornitori, blocco dei lavori in Via Landi, ricorso esteso all'anticipazione di cassa da parte del tesoriere. Per fronteggiare tale situazione sono stati posti in essere i seguenti provvedimenti:

- è stato varato un piano di dismissioni di beni immobili;
- si è rinunciato al mutuo agevolato ed è stato contratto un mutuo ordinario di € 1.500.000 (che è stato possibile acquisire, nelle condizioni difficilissime del mercato del credito solo nel quadro della gara per l'affidamento del servizio di tesoreria);

ALLEGATO A)

- sono stati attuati alcuni interventi per la riduzione dei costi (principalmente ma non solo: chiusura della cucina presso le strutture di Via Scalabrini, isolamento delle utenze del Pensionato Albergo, riduzione del personale assistenziale eccedente gli standards fissati dalla Regione).

In conseguenza degli interventi effettuati la situazione della liquidità si è normalizzata e, nell'esercizio 2011, la perdita d'esercizio al netto delle operazioni straordinarie si è ridotta ad € 540.000. (sarebbe stata di oltre 600.000 al netto delle plusvalenze registrate per la cessione di un immobile contabilizzata nell'esercizio)

Tuttavia nel corso del 2012 l'incremento dei costi e la sostanziale invarianza della remunerazione dei servizi hanno impedito di ridurre ulteriormente la perdita di esercizio, che, come evidenziato, si è anzi aggravata. Nello stesso esercizio è stata avviata e conclusa la definizione di crediti e debiti pendenti con l'azienda AUSL, che ha fatto emergere debiti non contabilizzati e crediti non esigibili per oltre € 300.000, che sono stati capitalizzati.

Le ragioni che stanno alla base di uno squilibrio così rilevante della gestione sono diverse. E' innanzitutto da richiamare il fatto che l'intero settore dei servizi a favore della non autosufficienza attraversa una fase molto difficile che riguarda tutti gli operatori ma soprattutto le ASP, come emerge dal monitoraggio realizzato dalla Regione Emilia Romagna ma anche dai dati di bilancio pubblicati dalle aziende. L'innestarsi degli elementi di rigidità organizzativa ed economica connessi con le procedure di accreditamento su una situazione di contrazione delle risorse pubbliche e di sostanziale blocco delle tariffe dei servizi ha complicato un quadro già difficile. Ma indubbiamente nel caso della nostra azienda pesano anche criticità specifiche. In particolare le seguenti:

- a. la condizione strutturale degli edifici, caratterizzati da ampie superfici e volumi e, nel caso della parte storica di Via Scalabrini, da notevole vetustà, con conseguente onerosità dei costi di gestione e manutenzione;
- b. l'onerosità dei contratti di gestione calore e global service; sotto quest'ultimo aspetto si segnala che il contratto con l'attuale gestore, deliberato per nove anni (replicando la durata precedente) nel marzo 2010, scadrà nel 2019.
- c. Il peso del personale certificato con limitazioni di mansione;
- d. la frammentarietà e frammentarietà delle attività amministrative, dovuta alla progressiva stratificazione di procedure operative non opportunamente razionalizzate e alla incongrua distribuzione di compiti e responsabilità. Il passaggio dalla contabilità finanziaria a quella economica richiesto dalla trasformazione delle ipab preesistenti non è stato pienamente assimilato dalla struttura ed ha avuto riflessi negativi sul processo di programmazione e controllo.

Per gli anni successivi, le prospettive di evoluzione della gestione aziendale è fortemente condizionata dai mutamenti che conseguiranno al passaggio, per i servizi per anziani e per i Centri Residenziali per disabili, dal regime di accreditamento transitorio a quello di accreditamento definitivo, che avverrà a partire dal 1° Gennaio 2014.

Infatti la piena attuazione del principio di unicità della gestione, con il conseguente superamento delle forme di gestione mista pubblico – privato (ASP – COPRA per gli anziani, ASP – UNICOOP per i disabili) determinerà il venir meno una delle principali leve utilizzate dall'azienda sino a qui per il contenimento dei

ALLEGATO A)

costi e per la ricerca della flessibilità: l'affidamento di quote crescente del servizio da parte di ASP a soggetti privati. Ciò avverrà in un contesto nel quale non sembrano esservi i presupposti per la rimozione dei fattori che oggi penalizzano la gestione pubblica dei servizi assistenziali rispetto a quella affidata a soggetti privati. Ciò in un quadro nel quale il progetto di legge di riforma delle ASP presentato dalla Regione non affronta nessuno dei nodi rilevanti sotto questo aspetto.

SITUAZIONE DEI DIPENDENTI SOCIOASSISTENZIALI A SEGUITO DELL'ACCREDITAMENTO

QUALIFICA	A FABBISOGNO	B ATTUALI	B-A
COORDINATORE	3.58	3	-0.58
OSS	72	42.5**	-29.5
IP	19.86	17.8(3)	-1
IG	0	1	+1
RAI	0.33	1	+0.67
RAA	3.94	5	+1.06
ANIMATORE	2	3(5)	+1
TDR	2.18	0	-2.18
MEDICO*	1.13	2	-1.13
EDUCATORE/RAE	4.7	7.5	+2.8

* I medici sono professionisti convenzionati

** In aggiunta viene impiegata un'OS certificata in attività accessorie

Nell'attuale contesto, a prescindere dalle diverse condizioni di efficienza, gestione pubblica e gestione privata dei servizi si differenziano per il maggior costo del lavoro della prima rispetto alla seconda. Ciò è conseguenza di tre fattori: la diversa remunerazione dei dipendenti dovuta ai rispettivi contratti di settore, la diversità di imposizione IRAP (aliquota dell'8,5% per ASP contro 3,5 per le cooperative), l'onere delle assenze per malattia, che grava sull'ASP per i suoi dipendenti mentre è a carico di INPS nel caso del settore privato. Si può stimare che il differenziale di costo sia, nel caso degli OS, pari a circa 8.000 € anno. Conseguentemente il mutamento del mix occupazionale ipotizzato dall'attuale ipotesi di accreditamento (i dati relativi all'impatto occupazionale sono riportati sopra) determinerebbe, a prescindere da ogni altra considerazione, un incremento del costo di produzione dei servizi, rispetto ad oggi, di circa € 250.000. Va d'altra parte osservato che la diversa forma di gestione si accompagna ad una diversa remunerazione del servizio, finalizzata a compensare i maggiori oneri della gestione pubblica, ma non sufficiente a colmare le differenze di costi. Già oggi, pur permanendo una situazione di gestione mista, la quota di remunerazione a carico del fondo regionale per l'area anziani è così diversificata:

- € 37,98 per i posti letto a futura gestione ASP (118 posti letto);
- € 35,58 per i posti letto a futura gestione COPRA (98 posti letto);

Va quindi realisticamente considerato che buona parte dei maggiori costi di gestione connessi con l'ipotesi di accreditamento potrebbero tradursi in un equivalente peggioramento del risultato di gestione di ASP.

ALLEGATO A)

Ma oltre che dalla variazione dei costi per il personale, l'impatto dell'accreditamento sugli equilibri aziendali sarà determinato anche da altri fattori. La principale criticità è rinvenibile nell'elevato livello dei "costi generali" e nella loro rigidità nel breve medio periodo. Tali costi graveranno su un volume di ricavi per la remunerazione dei servizi considerevolmente inferiore a quello attuale. La misura nella quale ciò contribuirà ad aggravare la situazione economica dell'azienda dipenderà da tre circostanze:

1. la disponibilità degli altri gestori ad acquisire in tutto o in parte i servizi generali di interesse comune;
2. la remunerazione di tali servizi che sarà oggetto di contrattazione con le controparti;
3. la misura e la velocità di adattamento della struttura aziendale alla mutata situazione.

Va considerato sotto questo aspetto che, a regime, l'edificio di via Campagna vedrà la contemporanea presenza di tre gestori diversi: oltre ad ASP, COPRA e UNICOOP. Ciò comporterà la gestione comune di alcuni servizi generali in considerazione dell'indivisibilità degli spazi e della necessità di evitare diseconomie. Inoltre la condivisione tra gestori potrebbe riguardare anche alcune attività amministrative. Le attività e i servizi comuni sono di seguito elencati (in corsivo quelli effettivamente indivisibili, in nero quelli per i quali la gestione condivisa rappresenta un'opportunità più che un vincolo rigido).

Servizi comuni da ripartire

Servizi
<i>PORTINERIA E VIGILANZA</i>
LAVANDERIA
GUARDAROBA
SEGRETERIA OSPITI
GESTIONE RETTE
PULIZIA
MENSA
FLUSSI INFORMATIVI
GESTIONE CALORE
GLOBAL
<i>ENERGIA</i>
<i>CENTRALINO</i>
<i>MANUTENZIONI</i>

Ad attenuare tale criticità, vi è la circostanza che i gestori privati inoltre dovranno corrispondere ad ASP l'affitto per le strutture utilizzate, stimabili in € 200.000 ma esattamente quantificabili solo a seguito della negoziazione che dovrà essere intrapresa.

Ma non vi è dubbio che l'elevato livello dei costi generali, che già incide sulla attuale situazione economica di ASP, diventerà ancora più pesante in prospettiva.

ALLEGATO A)

In considerazione delle criticità evidenziate nel corso dell'esercizio sarà verificata la possibilità di modificare lo scenario attualmente definito dall'accreditamento transitorio considerando tre alternative:

- A] Prevalente contenimento della quota pubblica nell'area della disabilità;
- B] Prevalente contenimento della quota pubblica nell'area anziani;
- C] Totale affidamento ai privati.

ALLEGATO A)

Risorse finanziarie ed economiche necessarie alla realizzazione degli obiettivi

Si riporta di seguito la quantificazione delle risorse economiche impiegate per il raggiungimento degli obiettivi dell'azienda, desunti dal Bilancio pluriennale di previsione. Per il 2013 le previsioni fanno riferimento alla attuale realtà gestionale, mentre per esercizi successivi si è fatto riferimento alle modifiche correlate con l'attuale scenario per l'accreditamento definitivo.

Codifica	conti	2013	2014	2015
	Costi			
400601	beni socio sanitari	175.000	176.150	178.792
400602	beni tecnico-economici	132.000	127.560	129.473
400701	servizi per la gestione dell'attività socio sanitaria e socio assistenziale	4.322.800	1.043.000	1.058.015
400702	servizi esternalizzati	1.624.000	1.242.954	1.261.598
400703	trasporti	12.000	9.000	9.000
400704	consulenze socio sanitarie e socio assistenziali	729.000	409.500	409.500
400705	altre consulenze	155.500	108.850	108.850
400706	lavoro interinale ed altre forme di collaborazione	66.650	66.650	66.650
400707	utenze	415.800	428.274	449.688
400708	manutenzioni e riparazioni ordinarie e cicliche	72.800	74.084	77.788
400709	Costi per organi istituzionali	69.000	69.000	69.000
400710	assicurazioni	63.000	65.000	65.000
400711	altri servizi	34.930	34.930	34.930
400802	canoni di locazione finanziaria	5.800	5.800	5.800
400803	service	1.091.000	1.123.730	1.179.917
400901	salari e stipendi	3.149.000	4.285.000	4.285.000
400902	oneri sociali	883.200	1.155.200	1.155.200
400903	trattamento di fine rapporto	-	-	-
400904	altri costi	1.000	1.000	1.000
401001	ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	6.300	6.300	6.300
401002	ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	119.606	119.606	119.606
401101	rimanenze iniziali	70.000	70.000	70.000
401401	costi amministrativi	36.800	36.800	36.800
401402	imposte	150.000	150.000	150.000
401403	tasce	75.600	75.600	75.600
401404	altri oneri di gestione	25.000	20.000	20.000
401405	minusvalenze ordinarie	-	-	-
401406	sopravvenienze passive ed insussistenze dell'attivo ordinarie	-	-	-
501602	interessi passivi bancari e postali	1.000	1.000	1.000
501701	interessi passivi su mutuo	90.000	90.000	90.000
501703	oneri finanziari diversi	1.000	1.000	1.000
802201	irap	275.000	335.000	335.000
	Totale	13.852.786	11.330.988	11.450.507
	Ricavi			
300101	rette	7.500.000	4.864.000	4.864.000
300102	oneri a rilievo sanitario	2.941.000	1.681.800	1.681.800
300103	concorsi rimborsi e recuperi da attività per servizi alla persona	1.411.500	907.940	907.940
300104	altri ricavi	173.130	173.130	173.130
300302	Rimanenze attività finali	70.000	70.000	70.000
300401	Ricavi da utilizzo del patrimonio immobiliare	416.500	436.500	447.500
300402	Concorsi rimborsi e recuperi per attività diverse	153.500	1.538.500	1.576.000

ALLEGATO A)

Codifica	conti	2013	2014	2015
300403	plusvalenze	-	-	-
300404	Sopravvenienze attive ed insussistenze del passivo ordinarie	-	-	-
300405	ricavi attività istituzionale	8.000	8.000	8.000
300406	ricavi diversi	-	-	-
300506	Altri contributi da privati	15.000	15.000	15.000
501601	Int. attivi su titoli dell'attivo circol	-	-	-
501602	Interessi attivi bancari e postali	20.000	5.000	2.000
702001	donazioni, lasciti erogazioni	-	-	-
	Totale	12.708.630	9.699.870	9.745.370
	Risultato	1.144.156	1.631.118	1.705.137

Al fine di formulare le previsioni economiche per il 2013 e quelle pluriennali, si sono assunte le seguenti ipotesi e valutazioni:

A. Per l'esercizio 2013:

- i costi dei servizi acquisiti sono stati adeguati al tasso di inflazione medio 2012, in applicazione ai contratti in essere;
- le rette considerate sono quelle determinate per il 2012, tenendo conto, per l'area disabilità, dei risultati della rivalutazione periodica degli ospiti;
- si sono ipotizzati tassi di occupazione dei posti letto analoghi a quelli dell'anno precedente;
- si è tenuto conto del costo del mutuo di stipulato per la ristrutturazione del fabbricato di via Landi;
- si è tenuto conto dei risultati della rinegoziazione del contratto di gestione calore e di global service delle attività manutentive avviato secondo quanto previsto dalle normativa sulla spending review (- € 25.000).

B. Per gli esercizi 2014 e 2015

- variazione media dei costi di beni e servizi pari al tasso di inflazione programmata (1,5%);
- invarianza delle rette;
- invarianza del costo del lavoro, in considerazione del blocco della contrattazione nel settore del pubblico impiego;
- avvio dell'affitto dei locali in corso di ristrutturazione in via Gaspare Landi a partire dal 2013, con un introito previsto pari a € 40.00 per il 2013 ad € 90.000 per il 2014e ad € 130.000 per il 2015;

ALLEGATO A)

- separazione delle gestioni secondo quanto previsto dai piani di adeguamento per l'accreditamento definitivo a partire dall' 1/1/2014, assumendo che:
 - i servizi generali per tutte le strutture siano gestite da ASP con conseguente rimborso pro quota (rispetto ai posti letto gestiti) dei costi dagli altri gestori;
 - la stessa modalità venga utilizzata per i servizi di front office nei confronti dell'utenza e per i costi di gestione della struttura e per i costi delle utenze;
 - ad ASP venga pagato dagli altri gestori un affitto pari a € 200.000, sulla base dei parametri utilizzati dalla regione per la definizione delle tariffe di riferimento.

ALLEGATO A)

Risultato Operativo Atteso 2013 per Centro di Attività

	ALAPT - ALA NUOVA PIANO TERRA		ALA1 - ALA NUOVA I PIANO		ALA2 - ALA NUOVA II PIANO		RSA1 - RSA - I PIANO		RSA2 - RSA - II PIANO		VERDE - REPARTO VERDE		TOTALE VE	
	Diretti	con ribaltamenti	Diretti	con ribaltamenti	Diretti	con ribaltamenti	Diretti	con ribaltamenti	Diretti	con ribaltamenti	Diretti	con ribaltamenti	Diretti	con ribaltamenti
<i>Costi</i>	1.233.915	1.770.782	1.297.679	1.834.546	1.153.207	1.690.073	1.221.332	1.673.125	1.351.254	1.815.257	535.560	694.298	6.792.948	9.478.082
<i>Ricavi</i>	1.646.000	1.742.418	1.584.800	1.681.218	1.604.000	1.700.418	1.538.340	1.621.304	1.529.600	1.614.807	432.200	461.350	8.334.940	8.821.514
Risultato	412.085	-28.364	287.121	-153.328	450.793	10.345	317.008	-51.821	178.346	-200.451	-103.360	-232.949	1.541.992	-656.568

	SANTO STEFANO		MINORI		MINI ALLOGGI		CSR - VIA BUOZZI		CSR A - VIA SCALABRINI		CSR B - VIA SCALABRINI		TOTALE OSPIZI	
	Diretti	con ribaltamenti	Diretti	con ribaltamenti	Diretti	con ribaltamenti	Diretti	con ribaltamenti	Diretti	con ribaltamenti	Diretti	con ribaltamenti	Diretti	con ribaltamenti
<i>Costi</i>	583.398	879.195	725.391	902.249	54.106	55.479	721.447	831.208	613.597	791.075	650.118	827.597	3.348.057	4.286.804
<i>Ricavi</i>	658.000	729.442	660.000	703.649	44.000	48.135	777.760	809.006	706.800	749.665	711.200	754.065	3.557.760	3.793.961
Risultato	74.602	-149.754	-65.391	-198.601	-10.106	-7.343	56.313	-22.203	93.203	-41.410	61.082	-73.532	209.703	-492.843

Linee strategiche e obiettivi

L'attività dell'Ente si svilupperà lungo le seguenti tre linee strategiche

- a) proseguire l'attuazione del nuovo assetto gestionale prefigurato dalle domande di accreditamento transitorio e verificare al contempo l'opportunità di proporre eventuali modifiche al fine di contenerne l'impatto sull'equilibrio gestionale;
- b) proseguire nelle azioni per il miglioramento dell'equilibrio economico della gestione;
- c) garantire la piena funzionalità del patrimonio immobiliare dell'ente utilizzato per l'erogazione dei servizi e avviare la progettazione della ristrutturazione dell'edificio "ex pensionato albergo" che preveda tra l'altro una nuova residenza per anziani;
- d) Innovare e migliorare l'organizzazione e la gestione aziendale;
- e) valorizzare il patrimonio immobiliare, aumentando i ricavi della sua gestione ed alienando gli assets non strategici, aggiornando il relativo programma per tenere conto delle difficoltà incontrate a seguito delle condizioni del mercato immobiliare;
- f) salvaguardare, pur nel necessario processo di razionalizzazione finalizzato al riequilibrio della gestione aziendale, la qualità dei servizi e l'attenzione all'utenza.

Nella tabella seguente sono descritti gli obiettivi nei quali sono articolati, nel triennio di riferimento, le linee strategiche di cui sopra.

Linee Strategiche	Obiettivi
Proseguire l'attuazione del nuovo assetto gestionale prefigurato dalle domande di accreditamento transitorio e verificare al contempo l'opportunità di proporre eventuali modifiche al fine di contenerne l'impatto sull'equilibrio gestionale;	Confrontarsi con la committenza per valutare eventuali modifiche al progetto di accreditamento.
	Adeguare le strutture e la dotazione di personale
	Definire con i soggetti privati tempi e condizioni per il trasferimento delle gestioni dei servizi ad esse assegnati
Migliorare l'equilibrio economico della gestione	Massimizzare i ricavi
	Presidiare il recupero crediti
	Contenere i costi
	Ricerca sinergie ed economie di scala anche attraverso la cooperazione con altre aziende e con associazioni no profit
	Ottimizzare la gestione del patrimonio immobiliare
	Verificare l'opportunità di diversificare/ampliare gamma dei servizi gestiti

ALLEGATO A)

Linee Strategiche	Obiettivi
Innovare e migliorare l'organizzazione e la gestione aziendale	Portare a compimento l'integrazione e razionalizzazione organizzativa
	Estendere l'utilizzo delle tecnologie informatiche
	Sostenere l'aggiornamento e la formazione del personale
Garantire la piena funzionalità del patrimonio immobiliare dell'ente utilizzato per l'erogazione dei servizi e recuperare la possibilità di utilizzo del pensionato albergo per nuovi servizi	Attuare gli interventi previsti dal piano degli investimenti
	Avviare la progettazione preliminare del recupero del pensionato albergo e individuarne le nuove destinazioni d'uso
Valorizzare il patrimonio immobiliare, aumentando i ricavi della sua gestione ed alienando gli assets non strategici	Aggiornare il programma delle alienazioni ed attuarlo
	Avviare la locazione del nuovo immobile di Via Landi
	Ricerca un nuovo gestore per il ristorante albergo di Chiaravalle
	Ricerca nuovi locatari per gli appartamenti sfitti
Mantenere sviluppare della qualità dei servizi	Salvaguardare l'attenzione all'utenza, intesa come gradimento dell'assistenza ed efficacia degli interventi.
	Salvaguardare e migliorare la qualità delle strutture assistenziali e delle dotazioni informatiche

Modalità di attuazione dei servizi erogati e modalità di coordinamento con gli altri Enti del territorio

L'ASP "Città di Piacenza è inserita nel sistema distrettuale di interventi e servizi sociali e coopera al raggiungimento della finalità di garantire ai cittadini i diritti fissati dalla legge regionale 2/2003 nel quadro di quanto previsto dalla legge 328/2000. L'ASP partecipa, assieme ad altri soggetti pubblici e privati alla programmazione, progettazione e realizzazione del sistema integrato dei servizi del quale il Comune ha la funzione di governo complessivo.

La produzione dei servizi di competenza di ASP è stata regolata, fino a tutto il primo semestre 2011, attraverso contratti di servizio con il Comune di Piacenza e, relativamente alle prestazioni sanitarie per gli anziani, con l'Azienda Sanitaria di Piacenza. A partire dal secondo semestre dell'esercizio passato i servizi accreditati sono gestiti nell'ambito di contratti di servizio, aventi validità sino al 31/12/2013 stipulati con Comune di Piacenza, ASL, nonché con i soggetti privati che, in virtù della attuale partecipazione alla

ALLEGATO A)

produzione dei servizi a gestione mista, hanno sottoscritto le domande di accreditamento assieme all'azienda: la cooperativa COPRA per l'area anziani, la cooperativa UNICOOP per l'area della disabilità.

Programmazione del fabbisogno di risorse umane e degli interventi formativi

L'organico dell'ASP è costituito da complessive 119 unità di ruolo. Di questi, l'80% opera nell'area dell'assistenza, gli altri nell'area amministrativa, tecnica e dei servizi generali. Del personale adibito all'area dell'Assistenza il 70% sono OSS.

Nella tabella seguente è riportata la distribuzione del personale per categoria di appartenenza.

Categoria	N
A	2
B	65
C	40
D	9
Dir.	2
Fuori dotazione	1
Totale	119

Negli ultimi tre esercizi non sono state effettuate assunzioni, con un sostanziale blocco del turn over, con la sola eccezione dell'assunzione di una figura con contratto a tempo determinato e pieno, di diritto privato e al di fuori della dotazione organica, con funzioni di supporto tecnico-specialistico al Direttore in materia di coordinamento dell'attività di programmazione e gestione delle risorse economico-finanziarie e dei sistemi di rilevazione e controllo dei costi di gestione; figura necessaria per porre l'ente in condizione di adempiere pienamente a quanto previsto dalla normativa in materia di programmazione e controllo di gestione.

Gli interventi attuati nel 2011 hanno pertanto prioritariamente teso ad avviare sul piano sostanziale, e non solo formale come fino ad allora accaduto, l'effettiva integrazione tra le due realtà che con la loro fusione hanno dato origine all'ASP. Ciò è avvenuto tramite:

- la definizione di una nuova macrostruttura organizzativa e di un nuovo organigramma funzionale;
- la definizione di un nuovo ed unitario contratto decentrato;
- l'approvazione di un nuovo regolamento di organizzazione;
- l'istituzione e la disciplina dell'organismo di valutazione;
- la definizione di una nuova ed omogenea metodologia di pesatura delle posizioni organizzative;

Nel corso del 2012 il percorso è proseguito con il completamento del quadro regolamentare, in primo luogo con la predisposizione del regolamento di contabilità, con la rilevazione dei carichi di lavoro e dei procedimenti, propedeutico alla ridefinizione della dotazione organica dell'ente e dei flussi procedurali che sarà effettuata nell'anno in corso nell'ambito della preparazione all'accredimento definitivo.

ALLEGATO A)

In tale prospettiva evolutiva, tenendo conto dell'obiettivo prioritario di contenere la perdita di esercizio, dovranno inserirsi gli obiettivi per il prossimo triennio, a cominciare dalla programmazione delle assunzioni, che dovrà essere orientata a consentire all'azienda di affrontare l'assetto gestionale delineato dalle domande di accreditamento. Pertanto nuove assunzioni avverranno di norma solo per i profili richiesti nell'area socio sanitaria ed educative e solo se necessarie al rispetto dei parametri minimi ed inderogabili previsti dall'accreditamento. Al fine di evitare l'irrigidimento della struttura aziendale in una fase, quale quella attuale, caratterizzata da notevoli e mutevoli cambiamenti, l'acquisizione di nuove figure da inserire nell'area dei servizi amministrativi, generali e tecnici avverrà solo quando necessaria a colmare carenze di profili indispensabili per garantire l'attività dell'azienda.

Oltre a ciò gli interventi per il prossimo triennio si raccorderanno con le disposizioni normative contenute nel decreto legislativo 150/2009 e si muoveranno lungo le seguenti linee:

- investire sui singoli operatori al fine di aumentare la motivazione anche attraverso la formazione e l'aggiornamento, l'utilizzo delle leve previste dalle disposizioni contrattuali, la trasparenza e l'efficacia della comunicazione interna, la valutazione ;
- configurare la nuova struttura organizzativa come efficace strumento di gestione, individuando nella flessibilità una delle principali direttrici del nuovo modello organizzativo;
- adeguare le procedure valutative al nuovo ciclo di programmazione e gestione della performance previsto dalla riforma Brunetta.

Conseguentemente sarà predisposto un piano della formazione articolato lungo le linee seguenti:

1. Aggiornamento "trasversale" (anziani/disabili) pluriennale, per aumentare le conoscenze e la condivisione delle trasformazioni aziendali in atto
2. Formazione generale per tutti i dipendenti dell'Asp volta al miglioramento delle risorse umane con conseguente sviluppo professionale al fine di incrementare la qualità del servizio erogato.
3. Attuare l'aggiornamento degli operatori in base al decreto leg.81 (ex 626) sicurezza sul posto di lavoro
4. Formazione di tipo "economico/amministrativo" ai responsabili di area

Sarà altresì confermata la supervisione psico-pedagogica per n. 8/10 ore mensili nell'area disabili (CSRR + Residenza S. Stefano) per un tot. annuo di max 80 ore (formazione permanente)

Programma degli investimenti

Il Piano Pluriennale degli investimenti dell'Azienda, oltre a dare continuità agli interventi in essere, prevede alcuni nuovi interventi. Si tratta in buona parte di interventi già previsti nel Programma 2012 e rinviati a seguito del prolungarsi dei tempi per la realizzazione del piano di dismissioni dei beni immobili previsto come principale fonte di finanziamento degli interventi.

Principalmente si tratta dei seguenti.

Immobilizzazioni immateriali

ALLEGATO A)

- Aggiornamento ed ampliamento delle versioni dei programmi in uso per la contabilità generale ed analitica, per la segreteria generale ed il protocollo, adeguamento del numero delle licenze dei programmi di office automation alle effettive esigenze, e relativo aggiornamento;
- Acquisizione di software e hardware necessario all'attività dell'ufficio tecnico;
- Sviluppo del sito Internet dell'Ente

Immobilizzazioni materiali

- Rinnovo ed ampliamento della dotazione hardware, ampliamento della rete dati, anche mediante l'introduzione della connessione wi- fi.
- Realizzazione di un primo stralcio della ristrutturazione del Pensionato Albergo, previa realizzazione di uno studio di fattibilità che preveda un progetto modulare, realizzabile mediante stralci funzionali ed il coinvolgimento di risorse finanziarie private.
- Rifacimento dell'impermeabilizzazione del tetto dell'ala nuova

DESCRIZIONE INTERVENTO	2013	2014	2015	TOTALE
Rifacimento impermeabilizzazione tetto Ala nuova	150.000,00			150.000,00
Attrezzature informatiche	20.000,00	20.000,00	20.000,00	60.000,00
Software	10.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
Arredi e attrezzature (compreso l'arredo degli appartamenti di via Landi)	200.000,00	150.000,00		350.000,00
Interventi vari di manutenzione straordinaria	150.000,00	150.000,00	150.000,00	450.000,00
Predisposizione dello studio di fattibilità e del progetto preliminare di ristrutturazione del Pensionato Albergo (vanno ricavate 20 stanze per l'adeguamento ai requisiti dell'accreditamento) e sua attuazione (1^ stralcio)	50.000,00	1.100.000,00	2.500.000,00	3.650.000,00
Variante migliorativa via Gaspare Landi	150.000,00			150.000,00
Ristrutturazione del seminterrato in Via Landi mq. 2000			2.000.000,00	2.000.000,00
Sistemazione Ala est	50.000,00			50.000,00
Lavori di adeguamento impianti e sostituzione pavimentazione di S. Maria della Pace		80.000,00		80.000,00
Riqualificazione dell'area esterna di via Landi/via Scalabrini	200.000,00			200.000,00
Realizzazione rete wi-fi sede edificio di via Campagna	30.000,00			30.000,00
	1.010.000,00	1.510.000,00	4.680.000,00	7.200.000,00

ALLEGATO A)

Le risorse finanziarie reperibili per la copertura del piano degli investimenti sono individuate nel prospetto seguente:

	2013	2014	2015	totale
<i>Entrate correnti</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Alienazioni Patrimoniali</i>	1.010.000,00	1.510.000,00	2.680.000,00	5.200.000,00
<i>Trasferimenti da soggetti privati</i>	0,00	0,00	2.000.000,00	2.000.000,00
	0,00	0,00		0,00
Totale	1.010.000,00	1.510.000,00	4.680.000,00	7.200.000,00

Piano di valorizzazione e gestione del patrimonio

La gestione del patrimonio immobiliare disponibile dell'ASP genererà in corso d'anno introiti previsti pari a 416.000, dei quali 230.000 provenienti dall'affitto di fondi rustici e 186.000 dall'affitto di immobili urbani e concorrerà a contenere le perdite dovute alla gestione caratteristica.

Nella tabella seguente viene descritta la consistenza del patrimonio immobiliare disponibile.

<i>CESPITE</i>	<i>COMUNE</i>	<i>SUP.</i>		<i>VALORE UNITARIO</i>	<i>VALORE A PREZZO DI MERCATO</i>
		<i>p.p.ne</i>	<i>mq.</i>		
Fondo Rustico Formigara Giardino Gradale Barbera	Pontenure	752,06		€ 6.000,00	€ 4.512.360,00
Fondo Rustico Rangagnina	Pontenure	217,54		€ 5.000,00	€ 1.087.700,00
Fondo Rustico Gradale Franzone Cocchella	Pontenure	265,41		€ 5.500,00	€ 1.459.755,00
Fondo Rustico Scottina Tachella Ca' Bosco	Pontenure	539,41		€ 6.000,00	€ 3.236.460,00
Fondo Rustico Ca' del Lupo	Pontenure	547,00		€ 6.000,00	€ 3.282.000,00
Fondo Rustico Casturzano	San Giorgio P.no	321,82		€ 6.000,00	€ 1.930.920,00
Fondo Rustico Pozzo Pagano Signorini	San Giorgio P.no	285,38		€ 6.000,00	€ 1.712.280,00
Fondo rustico Casanova di Sotto	San Giorgio P.no	390,92		€ 6.000,00	€ 2.345.520,00
Fondo Rustico Luviano	San Giorgio P.no	684,62		€ 5.000,00	€ 3.423.100,00
Fondo Rustico Ribera	San Giorgio P.no	368,96		€ 6.000,00	€ 2.213.760,00
Fondo Rustico Partitore	Gossolengo	461,00		€ 6.300,00	€ 2.904.300,00
Fondo Rustico Bosco di Batto	Piacenza	426,00		€ 4.000,00	€ 1.704.000,00
Fondo Rustico Bosco di Batto (parte in golena)	Placenza	76,00		€ 1.700,00	€ 129.200,00
Fondo Rustico Camolina	Borgonovo	556,14		€ 5.500,00	€ 3.058.770,00

ALLEGATO A)

Fondo Rustico Ribolini	Gazzola			A corpo	€ 180.000,00
Fondo rustico Torretta	Piacenza	256,00		€ 7.000,00	€ 1.792.000,00
Argine Aiuola	Castell'Arquato (Vigolo Marchese)			A corpo	€ 3.000,00
Fondo Rustico Torretta	Piacenza			A corpo	€ 700.000,00
Immobile residenziale via Nino di Giovanni 8	Piacenza		70,00	€ 1.400,00	€ 98.000,00
Box via Nino di Giovanni 8	Piacenza		16,00	€ 820,00	€ 13.120,00
Palazzo Della Commenda	Alseno			A corpo	€ 900.000,00
Unità Immobiliare resid. Via Taverna	Piacenza		58,66	€ 1.400,00	€ 82.124,00
Unità Immobiliare resid. Via Taverna	Piacenza		62,16	€ 1.400,00	€ 87.024,00
Unità Immobiliare resid. Via Taverna	Piacenza		111,00	€ 1.500,00	€ 166.500,00
Unità Immobiliare resid. Via Taverna	Piacenza		169,00	€ 1.400,00	€ 236.600,00
Unità Immobiliare resid. Via Taverna	Piacenza		334,00	€ 1.800,00	€ 601.200,00
Unità Immobiliare resid. Via Taverna	Piacenza		334,00	€ 1.800,00	€ 601.200,00
Unità Immobiliare resid. Via Taverna	Piacenza		130,00	€ 1.500,00	€ 195.000,00
Box via Taverna	Piacenza		14	A corpo	€ 20.000,00
Box via Taverna	Piacenza		14	A corpo	€ 20.000,00
Box via Taverna	Piacenza		12	A corpo	€ 20.000,00
Unità Immobiliare Condominio Edilizia	Piacenza		141,00	€ 2.100,00	€ 296.100,00
Unità Immobiliare Condominio via Felice Frasi	Piacenza		135,00	€ 1.650,00	€ 222.750,00
TOTALE					€ 39.234.743,00

In considerazione della difficile situazione economica della gestione, si è ritenuto necessario evitare di appesantire ulteriormente la situazione debitoria. Pertanto, al fine di far fronte alle necessità di riqualificazione dei beni immobili destinati all'assolvimento dei fini istituzionali dell'azienda, è stato deciso l'avvio di un piano di alienazioni per un valore complessivo stimato pari a **€ 5.618.195,00**, approvato con atto 8 in data 4 Febbraio 2011.

L'elenco dei beni da alienare è descritto nella tabella sottostante.

Alienazioni deliberate con atto del Consiglio n. 8/2011

CESPITE	COMUNE	STATO LOCATIVO	IMPORTO CANONE DI LOCAZIONE - €	SUP. p.pne	VALORE A PREZZO DI MERCATO €
Fondo Rustico Spinosa	Caorso	AFFITTATO SCADENZA 20.12.2013	38.398,62	492,29	2.953.740,00
Fondo Rustico Ribolini	Gazzola			596,00	715.200,00
Fondo Rustico Ribolini	Gazzola				180.000,00
Immobile residenziale via Nino di Giovanni 8	Piacenza	LIBERO		70,00 mq	98.000,00
Box via Nino di Giovanni 8	Piacenza	LIBERO		16,00	13.120,00
Unità Immobiliare resid. Via Taverna Fg. 114 mapp.le 79 sub. 3	Piacenza	AFFITTATO SCADENZA 10.05.2013	3.642,48	50,00	70.000,00
Unità Immobiliare resid. Via Taverna Fg. 114 mapp.le 79 sub. 25 B/4	Piacenza	LIBERO		210,00	294.000,00
Unità Immobiliare resid. Via Taverna Fg. 114 mapp.le 79 sub. 106 B/4	Piacenza	LIBERO		169,00	236.600,00
Unità Immobiliare resid. Via Taverna Fg. 114 mapp.le 79 sub. 34	Piacenza	LIBERO		111,00	166.500,00
Unità Immobiliare resid. Via Taverna Fg. 114 mapp.le 79 sub. 39	Piacenza	LIBERO		100,79	151.185,00
Box via Taverna Fg. 114 Mapp.le 79 sub. 79 C/6	Piacenza	AFFITTATO SCADENZA	882,18	14,00	20.000,00

ALLEGATO A)

CESPITE	COMUNE	STATO LOCATIVO	IMPORTO CANONE DI LOCAZIONE - €	SUP. p.pne	VALORE A PREZZO DI MERCATO €
		10.11.2011			
Box via Taverna Fg. 114 mapp.le 79 sub. 94 C/6	Piacenza	LIBERO		14,00	20.000,00
Box via Taverna Fg. 114 Mapp.le 80 sub. 4 C/6	Piacenza	AFFITTATO	Già COMPRESO AFFITTO APPARTAMENTO	12,00	20.000,00
Box via Taverna Fg. 114 Mapp.le 81sub. 3 C/6	Piacenza	AFFITTATO SCADENZA 10/05/2011	713,15	12,00	20.000,00
Unità Immobiliare Condominio Edilizia Fg. 120 mapp.le 174 sub. 30	Piacenza	AFFITTATO SCADENZA 31.05.2018	6.000,00	141	296.100,00
Unità Immobiliare Condominio via felice Frasi Fg. 118 mapp.le 252 sub. 21	Piacenza	LIBERO		135	222.750,00
Unità Immobiliare Condominio Augusta Fg.114 mapp.le 398 sub.13	Piacenza	LIBERO		50	100.000,00
Box via Castello 68 Fg. 114 mapp.le 398 sub. 11	Piacenza	LIBERO		17	35.000,00
RELIQUATO STRADELLO DI ACCESSO CASCINA BERLA- SCO FG. 4 MAPP.LE 54	BORGONOVO V.T.	LIBERO		Mq. 440	1.000,00
Porzione terreno podere Luviano	SAN GIORGIO P.NO	RICOMPRESO NEL CONTRATTO DI AFFITTO		Mq.100	5.000,00

A ciò vanno aggiunti i seguenti beni già destinati al finanziamento mediante permuta dell'intervento in corso in via Gaspare Landi:

Fabbricati rurali in Comune di S. Giorgio località Ribera Foglio 24 map. 79, Fabbricati rurali in Comune di S. Giorgio località Ribera Foglio 24 map. 79 e map. 80

ALLEGATO A)

Fabbricati rurali in Comune di Pontenure, località Giardino foglio 6, map. 67 sub 1 e sub 2; N.C.T Foglio 6 – Mappali 67 – 80 – 172; per un valore complessivo pari a € 660.00

Il piano di alienazioni è in corso di attuazione. Nel corso del 2011 e 2012 sono state esperite le aste pubbliche per tutti i beni non soggetti a preventive procedure di autorizzazione da parte della Soprintendenza (immobili di via Frasi e di Corso V. Emmanuele). Le difficili condizioni di mercato hanno determinato l'esito infruttuoso delle aste, fatta eccezione per l'immobile di Via Castello con annesso box. Pertanto per gli altri beni, è stata esperito il tentativo di vendita a trattativa privata. Il prospetto delle alienazioni già concluse è riportato nel prospetto seguente

Beni Alienati nel corso degli esercizi 2012 e 2013

ALIENATI NEL 2012	fg	Map.	Sub.	Cat.	Valore di vendita	Note
Unità Immobiliare resid. Via Taverna	114	79	34		€ 112.500,00	
Box via Taverna	114	81	3	C/6		
Unità Immobiliare resid. Via Taverna	114	79	3		€ 60.000,00	
Box via Taverna	114	79	96	C/6		
Fondo Spinosa					€ 2.155.000,00	
Unità Immobiliare resid. Via Taverna	114	79	114 (ex 25)	B/4	€ 140.500,00	da rogitare
Box via Taverna	114	79	79	C/6		
Fondo Rustico Ribolini					€ 410.000,00	da rogitare
Unità Immobiliare resid. Via Taverna	114	79	39		€ 101.000,00	
Box via Taverna	114	80	4	C/6		
Reliquato Comune San Giorgio					€ 18.266,46	
TOTALE ALIENATO 2012					€ 2.997.266,46	
TOTALE INCASSATO					€ 2.446.766,46	

Il piano delle alienazioni per il 2013 e per gli esercizi successivi comprende innanzitutto le proprietà inserite nel piano precedente e rimaste invendute ai quali si aggiungono gli immobili riportati in grassetto nella tabella seguente in considerazione della necessità di sostenere il piano degli investimenti e di trovare copertura per le perdite di esercizio ad oggi ipotizzabili. I valori riportati non tengono conto delle recenti evoluzioni in senso negativo del mercato immobiliare e dovranno pertanto essere aggiornati in fase di vendita.

Piano delle alienazioni

CESPITE	COMUNE	STATO LOCATIVO	IMPORTO CANONE DI LOCAZIONE - €	SUP. p.pne	VALORE A PREZZO DI MERCATO €
Immobile residenziale via Nino di Giovanni 8	Piacenza	LIBERO		70,00 mq	98.000,00

ALLEGATO A)

CESPITE	COMUNE	STATO LOCATIVO	IMPORTO CANONE DI LOCAZIONE - €	SUP. p.pne	VALORE A PREZZO DI MERCATO €
Box via Nino di Giovanni 8	Piacenza	LIBERO		16,00	13.120,00
Unità Immobiliare resid. Via Taverna Fg. 114 mapp.le 79 sub. 3	Piacenza	AFFITTATO SCADENZA 10.05.2013	3.642,48	50,00	70.000,00
Unità Immobiliare resid. Via Taverna Fg. 114 mapp.le 79 sub. 34	Piacenza	LIBERO		111,00	166.500,00
Unità Immobiliare resid. Via Taverna Fg. 114 mapp.le 79 sub. 39	Piacenza	LIBERO		100,79	151.185,00
Box via Taverna Fg. 114 mapp.le 79 sub. 94 C/6	Piacenza	LIBERO		14,00	20.000,00
Box via Taverna Fg. 114 Mapp.le 80 sub. 4 C/6	Piacenza	AFFITTATO	Già COMPRESO AFFITTO APPARTAMENTO	12,00	20.000,00
Unità Immobiliare Condominio Edilizia Fg. 120 mapp.le 174 sub. 30	Piacenza	AFFITTATO SCADENZA 31.05.2018	6.000,00	141	296.100,00
Unità Immobiliare Condominio via felice Frasi Fg. 118 mapp.le 252 sub. 21	Piacenza	LIBERO		135	222.750,00
RELIQUATO STRADELLO DI ACCESSO CASCINA BERLA- SCO FG. 4 MAPP.LE 54	BORGONOVO V.T.	LIBERO		Mq. 440	1.000,00
Porzione terreno podere Luviano	SAN GIORGIO P.NO	RICOMPRESO NEL CONTRATTO DI AFFITTO		Mq.100	5.000,00
Fondo Rustico Bosco di Batto	Piacenza				1.833.000

ALLEGATO A)

CESPITE	COMUNE	STATO LOCATIVO	IMPORTO CANONE DI LOCAZIONE - €	SUP. p.pne	VALORE A PREZZO DI MERCATO €
Fondo Rustico Rangagnina	Pontenure				1.087.700
Fondo Rustico Luviano	S. Giorgio				3.423.000
Totale					7.407.355

Indicatori e parametri per la verifica

INDICATORE	MODALITA' DI RILEVAZIONE
Reclami e suggerimenti	Avvio di un sistema di rilevazione dei reclami e suggerimenti da parte dei famigliari e costruzione di una serie storica per l'effettuazione di comparazioni nel tempo
Copertura posti letto	% di copertura
Livello di assenze del personale	Giorni di assenza medi per dipendente
Costo del personale	% su ricavi

ALLEGATO A)

Costi generali	% dei costi amministrativi su costi totali
Patrimonio non locato	Numero di giornate complessive in cui i beni rimangono non locati
Situazione crediti	Ammontare dei crediti da esigere
Liquidità disponibile	Valore medio liquidità nell'anno