

## I costi di gestione delle residenze: quattro casi studio



Federica Laudisa —

Torino, 20 gennaio 2017

# Gli obiettivi della ricerca

---

Mandato degli Assessorati al diritto allo studio e alle attività produttive



Stimare quanto costa all'anno a *EDISU Piemonte* gestire un posto letto in residenza universitaria al fine di individuare eventuali margini di efficientamento



In che modo?



Attraverso il confronto con altre realtà analoghe

# I casi studio/1



- EDISU Piemonte
- Collegio universitario di Torino R. Einaudi
- ARDISS FVG
- DSU Toscana

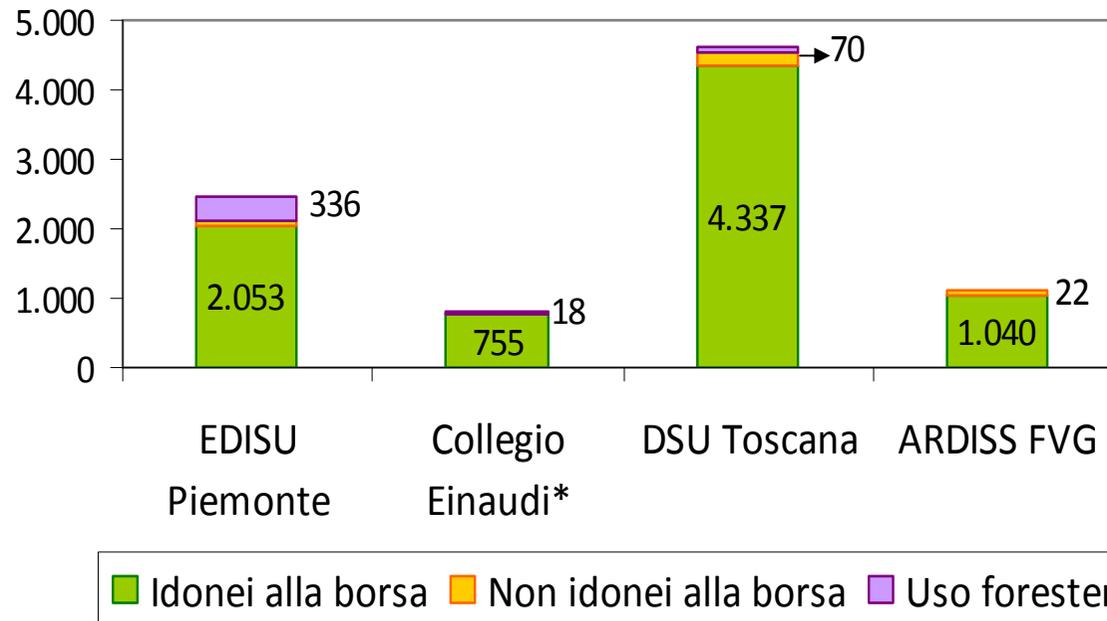
I quattro enti gestiscono il 20% del totale dei posti letto a livello nazionale (circa 45mila nel 2014/15)

*Il numero di residenze e di posti letto per ente gestore, a.a. 2014/15*

	<b>EDISU Piemonte</b>	<b>DSU Toscana</b>	<b>ARDISS FVG</b>	<b>Collegio Einaudi*</b>	<b>Totale</b>
<b>N° residenze</b>	<b>24</b>	<b>36</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>74</b>
<i>Di cui: locazione/concessione a pagamento</i>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>17</b>
<i>Project financing/concessione e gestione</i>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>
<b>N° posti letto</b>	<b>2.476</b>	<b>4.605</b>	<b>1.133</b>	<b>789</b>	<b>9.003</b>

\*L'analisi dei costi è stata effettuata solo su una delle cinque residenze.

*Il numero di posti letto per tipo utente beneficiario, per ente gestore, a.a. 2014/15*



*Esternamente alle barre è indicato il numero di posti uso foresteria*

**La quasi totalità dei posti è assegnata agli studenti idonei alla borsa di studio**

Presso EDISU, circa il 14% dei posti è destinato a ospitalità universitaria.

NOTA: I posti assegnati a studenti in mobilità internazionale sono inclusi nella voce "studenti non idonei" presso DSU Toscana, ARDISS FVG e Collegio Einaudi; sono compresi nella voce "uso foresteria" presso EDISU Piemonte.

\*I posti corrispondono a quelli assegnati agli studenti vincitori del Bando del Collegio Einaudi.

*Come è avvenuto il confronto fra gli enti?*



*attraverso l'uso di indicatori, il più frequentemente impiegato è il **costo unitario***

$$\text{COSTO UNITARIO del posto letto} = \frac{\text{COSTO TOTALE}}{\text{N° POSTI LETTO}}$$

dove

**COSTO TOTALE = COSTI DI GESTIONE (incluso COSTO DIRETTO del PERSONALE)**

$$\text{RICA VO UNITARIO per posto letto} = \frac{\text{ENTRATE}}{\text{N° POSTI LETTO}}$$

dove

**ENTRATE = ricavi per servizi istituzionali + ricavi diversi da attività caratteristica**

$$\text{GRADO DI COPERTURA DEL COSTO} = \frac{\text{ENTRATE TOTALI}}{\text{COSTO TOTALE SERVIZIO ABITATIVO}}$$

dove

**ENTRATE TOTALI = ricavi per servizi istituzionali + ricavi diversi da attività  
caratteristica + rimborsi**

**COSTO TOTALE servizio abitativo = COSTI DI GESTIONE + COSTO INDIRETTO del PERSONALE**

Sono stati rilevati i costi e le entrate relativi all'esercizio **2014**

Come?



Predisponendo delle apposite schede

# La scheda di rilevazione dei costi/1

ANNO 2014		Costi imputabili a più residenze	RESIDENZA 1
<b>UTENZE E RISCALDAMENTO</b>			
1	Gas		
2	Riscaldamento/Teleriscaldamento		
3	Rimborso utenze nei confronti di un soggetto terzo		
4	Acqua		
5	Energia elettrica		
6	Linee di telefonia fissa		
7	ADSL (se non compresa nella voce telefonia fissa)		
	Totale		
<b>ACQUISTO BENI DI CONSUMO e MERCI per le residenze</b>			
8	Carta e cancelleria		
9	Libri, giornali e quotidiani		
10	Stampanti		
11	Carburanti		
12	Materiale per strumenti informatici (pc, mouse, toner, ecc.)		
13	Attrezzature per palestra		
14	Biancheria		
15	Vestiario		
16	Piccole attrezz. e materiale vario		
17	Altro [specificare]		
	Totale		

## La scheda di rilevazione dei costi/2

ANNO 2014		Costi imputabili a più residenze	RESIDENZA 1
<b>CONDUZIONE IMMOBILE</b>			
	<i>Personale</i>		
18	Direttore residenze		
19	Portierato		
20	Vigilanza		
21	Collaborazioni studenti part-time "200 ore"		
22	Facchinaggio		
23	Altro personale (impegnato nelle residenze)		
24	Canone di locazione		
25	Canone project financing/concessione		
26	Spese condominiali		
27	Pulizie ordinarie		
28	Pulizie straordinarie		
29	Pulizia per foresteria/ospitalità (se non inclusa in quella ordinaria)		
30	Lavaggio e nolo biancheria		
31	Disinfezioni e derattizzazioni		
32	Altro (specificare)		
	<b>Totale</b>		
<b>MANUTENZIONE ORDINARIA</b>			
33	Manutenzione impianti e attrezzature		
34	Manutenzione aree verdi		
35	Manutenzione immobili		
36	Altro (specificare)		
	<b>Totale</b>		

## La scheda di rilevazione dei costi/3

ANNO 2014		Costi imputabili a più residenze	RESIDENZA 1
<b>ACQUISTO SERVIZI</b>			
37	Assicurazioni		
38	Consulenze legali		
39	Consulenze fiscali		
40	Servizi informatici (ad es. Licenze, Sviluppo e adeguamento Software)		
41	Canoni di leasing/noleggio attrezzature (ad es. vetture, POS)		
42	Oneri bancari (commissioni su oneri POS)		
43	Altro (specificare)		
	<b>Totale</b>		
<b>ONERI FISCALI E TIBUTARI</b>			
44	Tasse registrazione contratti		
45	TASI		
46	Tassa rifiuti/TARI		
47	IMU (o rimborso IMU)		
48	Canone abbonamento TV		
49	Imposte di bollo		
50	IVA indetraibile		
51	Altre imposte comunali/statali		
	<b>Totale</b>		
52	Ammortamenti		

## Il metodo di analisi: le problematicità

---

- I dati sono rilevati da **sistemi contabili diversi**: EDISU e ARDISS FVG hanno una contabilità finanziaria, DSU Toscana ha una contabilità economico-patrimoniale mentre il Collegio Einaudi ha una doppia contabilità;

Problema **ammortamenti**: nei primi due sistemi il valore è nullo mentre hanno un'incidenza cospicua nelle altre due realtà

- Presso l'azienda DSU Toscana l'**IVA** non viene registrata né tra i costi né tra i ricavi poiché l'attività di gestione delle residenze è considerata a tutti gli effetti commerciale;

Per consentire un raffronto omogeneo con le altre realtà, i cui costi sono iscritti a bilancio IVA inclusa, i referenti dell'ente toscano hanno provveduto ad elaborare e aggiornare i dati comprendendo l'IVA, ex post, ove applicabile.

# I costi di gestione/1

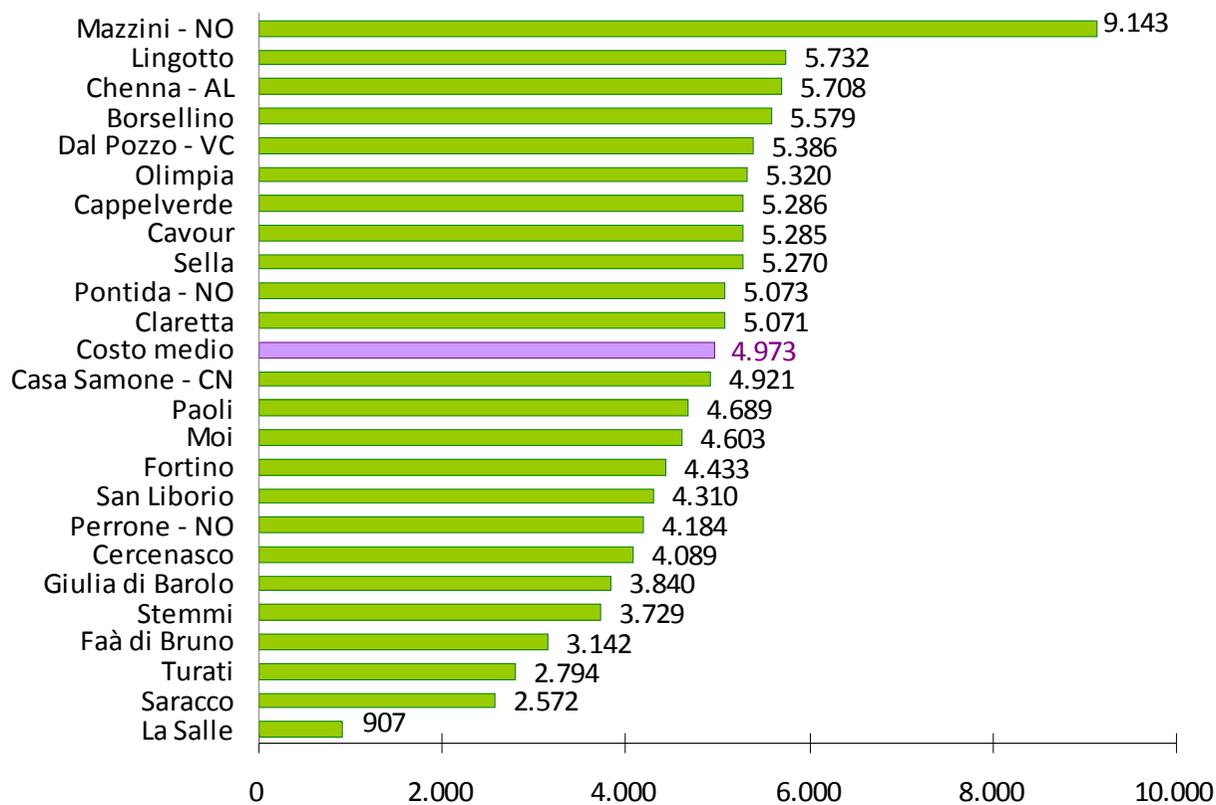
*Il costo totale e il costo unitario per posto letto, per ente gestore, 2014 (valori in euro)*

	<b>EDISU Piemonte</b>	<b>DSU Toscana</b>	<b>ARDISS FVG</b>	<b>Residenza Valentino*</b>
<b>Costo totale (euro)</b>	<b>12.314.089</b>	<b>14.074.460</b>	<b>3.150.231</b>	<b>443.061</b>
<b>Costo unitario/pl (euro)</b>	<b>4.973</b>	<b>3.056</b>	<b>2.780</b>	<b>2.877</b>

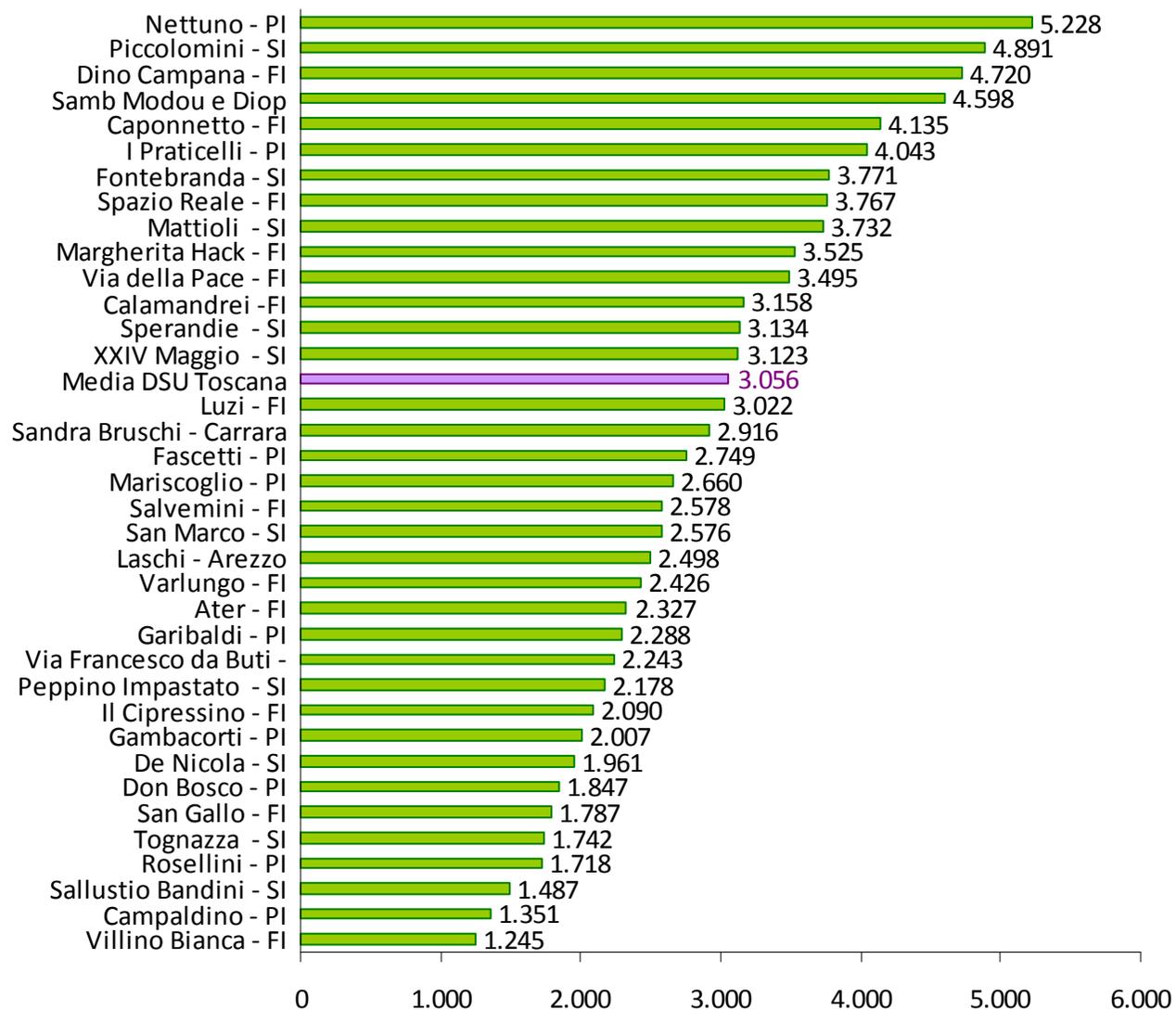
\*E' una delle cinque residenze gestite dal Collegio Einaudi

Nota: il costo totale di gestione dell'Azienda DSU Toscana e della Residenza Valentino sono al netto degli ammortamenti.

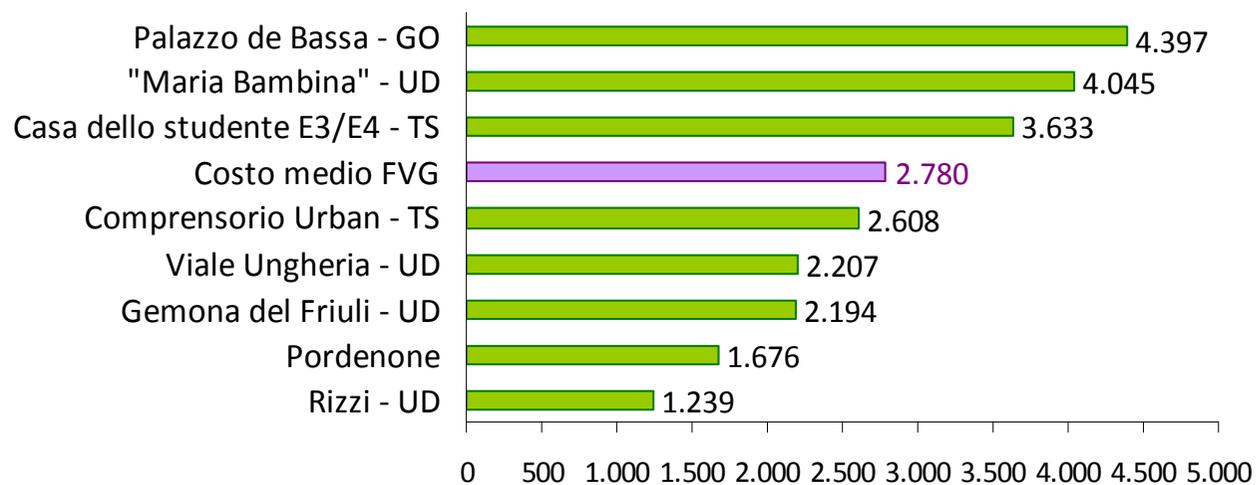
## Il costo unitario del posto letto EDISU Piemonte, per residenza



## Il costo unitario del posto letto DSU Toscana, per residenza



## Il costo unitario del posto letto ARDISS FVG, per residenza



In ciascun ente emerge un'ampia variabilità dei costi unitari delle strutture residenziali rispetto al valore medio.

Per quale motivo?



Per cercare di capirne le ragioni è stato calcolato il **costo unitario di ciascuna macro-voce di spesa**, presso ogni residenza e per l'ente gestore nel complesso.

Questo ha consentito di determinare il **costo medio «aziendale» per ogni voce di spesa**.

# I costi di gestione per macro-voce di spesa/3

*Il costo unitario medio delle macro-voci di spesa, per ente gestore, 2014*

MACRO VOCE DI SPESA	EDISU Piemonte (euro)	DSU Toscana (euro)	ARDISS FVG (euro)	Residenza Valentino (euro)
Utenze e riscaldamento	793	819	701	748
Acquisto beni di consumo e merci	55	19	44	31
Portierato	1.652	966	1.199	502
Direzione e altro personale	337	142	210	152
Pulizia	855	274	345	705
Canone di locazione/Concessione	3.746	3.057	683	-
Altro (Condominio, nolo biancheria...)	75	52	35	55
Manutenzione ordinaria	231	603	482	281
Acquisto servizi	41	16	51	188
Oneri fiscali e tributari	165	90	70	215

Le voci più incidenti sul costo totale e per le quali si rileva un maggiore scostamento sono: il portierato, la pulizia, il canone di locazione/concessione



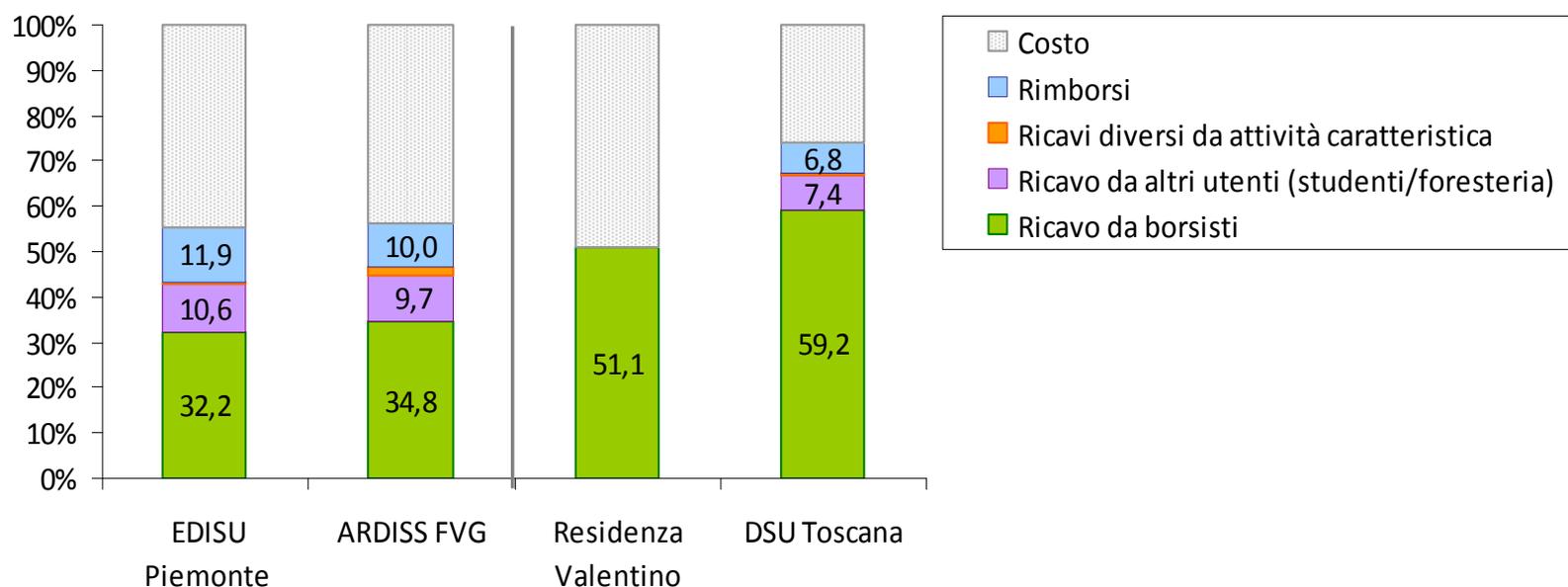
Nota: il costo medio unitario delle macro-voci di spesa è calcolato rapportando il relativo costo al numero di posti letto delle residenze per le quali la spesa è stata sostenuta; per questo motivo, la somma dei valori indicati in ogni colonna non coincide con il costo medio unitario per posto letto.

### **Perché?**

Si possono solo avanzare delle ipotesi. Ad esempio il portierato potrebbe costare di più perché copre un orario più ampio e/o perché vi sono più portieri nella stessa fascia oraria.

Per rispondere in modo appropriato occorrerebbe un approfondimento. Si dovrebbe tenere conto delle caratteristiche di erogazione del servizio e arrivare a stimare il costo orario, in particolare per il portierato e per le pulizie

# La copertura del costo del servizio abitativo



EDISU Piemonte e ARDISS FVG coprono il **55-56%** del costo pieno del servizio abitativo attraverso i ricavi



*rispettivamente, il 43 e 45% con le rette degli utenti (borsisti e non), e il 12 e 10% dai rimborsi (voce corrispondente al recupero dell'IVA).*

Il Collegio Einaudi copre il **51%** del costo

L'Azienda DSU Toscana copre il **74,2%**



*di cui il 59% tramite la detrazione della quota per il servizio abitativo dalla borsa di studio*

Nota: il calcolo del grado di copertura del costo per i due enti con la contabilità economico-patrimoniale (DSU Toscana e Residenza Valentino) è stato effettuato rapportando le entrate al costo pieno del servizio abitativo, comprensivo, oltre che del costo indiretto del personale, anche degli ammortamenti.

# Il ricavo unitario per posto letto

	<b>Entrate totali (euro)</b>	<b>N° posti letto</b>	<b>Ricavo/p.l. (euro)</b>	<b>Tariffa/p.l. a.a. 2014/15</b>
<b>EDISU Piemonte</b>	5.438.556	2.476	2.197	2.500 €
<b>DSU Toscana</b>	11.013.150	4.605	2.392	1.980 €
<b>ARDISS FVG</b>	1.767.550	1.133	1.560	1.595 €* 1.975 – 5.380 €**
<b>Residenza Valentino</b>	482.127	154	3.131	



Il ricavo per posto letto dipende dalle diverse politiche tariffarie applicate

Nota: il ricavo per posto letto è stato calcolato al netto del rimborso IVA.

\*in camera singola

\*\*In base all'ISEE: la 1° fascia ISEE fino a 15.600 euro, l'ultima oltre 55.000 euro.

## Costi e servizi nelle residenze: quale relazione?/1

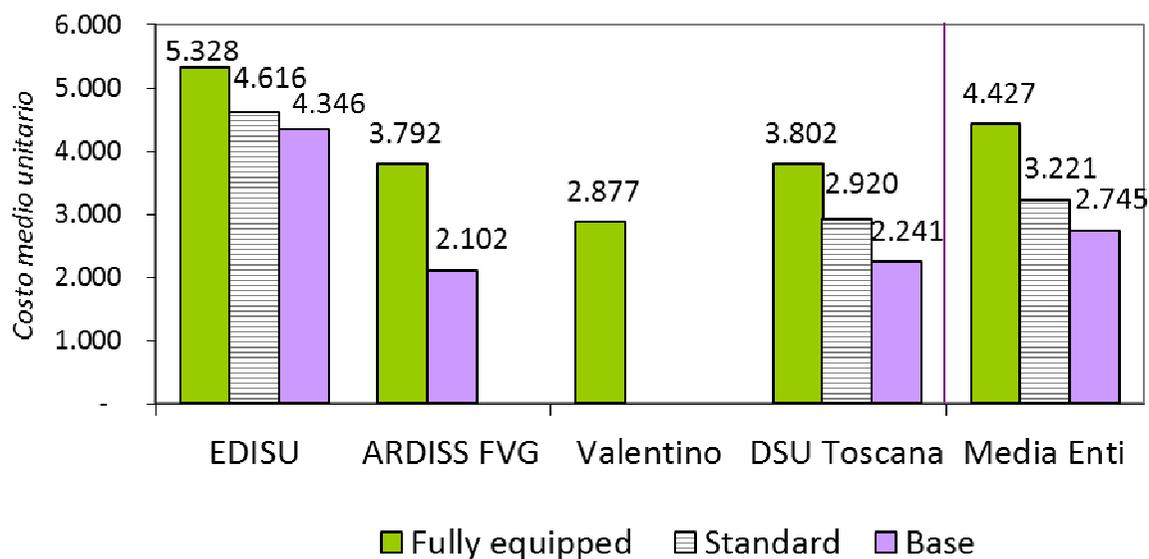
	EDISU Piemonte		DSU Toscana		ARDISS FVG	
	N° residenze	% posti letto	N° residenze	% posti letto	N° residenze	% posti letto
<b>Fully equipped</b>	6	59,7	6	27,3	2	48,8
<b>Standard</b>	8	23,1	17	57,2	-	-
<b>Base</b>	9	17,2	13	15,5	4	51,2
Totale	23	100,0	36	100,0	6	100,0

In relazione alla numerosità e alla frequenza di erogazione dei servizi, sulla base di un criterio di punteggio, le residenze sono state classificate in: *fully equipped*, *standard* e *base*.

La residenza Valentino rientra nel modello *fully equipped*.

Nota: il numero di residenze non coincide per EDISU Piemonte e ARDISS FVG con quello indicato nella slide 5 perché non sono state considerate in questa analisi quelle residenze i cui costi sono in parte a carico di altri enti

## Costi e servizi nelle residenze: quale relazione?/2



Ad un modello superiore di servizi corrisponde un costo unitario medio di gestione più alto in tutte le realtà analizzate.

La differenza è soprattutto evidente tra il modello *fully equipped*, da un lato, e standard e base dall'altro.

## Costi e servizi nelle residenze: quale relazione?/3

	Modello	Proprietà o comodato d'uso gratuito (euro)	Utilizzo oneroso* (euro)	Project financing (euro)
EDISU Piemonte	<i>Fully equipped</i>	5.310	5.358	5.318
	Standard	4.619	4.606	-
	<b>Base</b>	<b>3.194</b>	<b>4.759</b>	-
DSU Toscana	<i>Fully equipped</i>	<b>3.120</b>	<b>4.356</b>	<b>4.043</b>
	Standard	2.920	-	-
	<b>Base</b>	<b>1.861</b>	<b>3.039</b>	-
ARDISS FVG	<i>Fully equipped</i>	3.792	-	-
	<b>Base</b>	<b>1.991</b>	<b>2.608</b>	-

A parità di modello di servizio, il costo unitario per posto letto risulta superiore per le residenze che sono utilizzate a titolo oneroso: questo è risultato vero su 4 casi su 6 in cui è stato possibile mettere in relazione il modello residenziale con il titolo di utilizzo degli immobili

L'analisi mette in evidenza che:

il confronto tra gli enti regionali – relativamente alla modalità di erogazione del servizio abitativo, i costi di gestione, le tariffe applicate agli utenti, le entrate e la copertura dei costi – è uno strumento estremamente utile per confermare o eventualmente ripensare le proprie scelte gestionali

Gli enti per il DSU hanno un obiettivo comune: erogare al minor costo possibile, il miglior servizio possibile

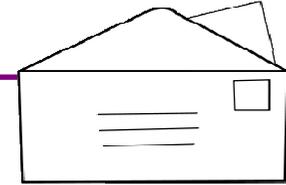
# Cosa rappresenta la residenza per gli studenti?

---



Foto: interno Residenza EDISU Borsellino

- *Una casa*
  - *Famiglia*
  - *Comunità*
  - *Nido familiare*
  - *Accoglienza*
  - *Per me gioia, perché io ci sto veramente bene*
  - *Mi dà un senso di indipendenza, perché è una cosa diversa di vivere con i genitori, ti devi preparare, ti devi organizzare la giornata... un senso di responsabilità*
  - *Crescita*
  - *Io sinceramente porterò sempre nel cuore l'esperienza che ho fatto in residenza perché comunque mi ha dato tanto, ho stretto delle amicizie che hanno inciso tantissimo sulla mia vita*
-



Grazie per l'attenzione!

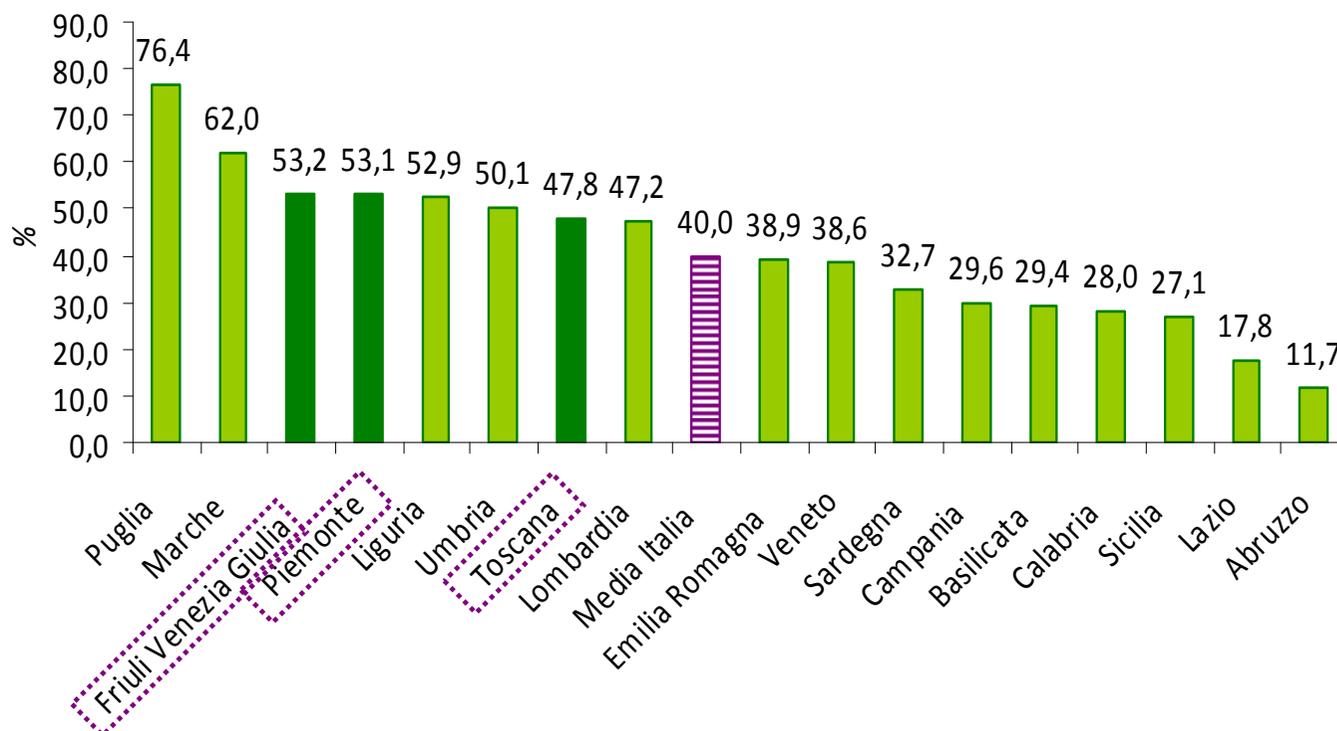
[federica.laudisa@ossreg.piemonte.it](mailto:federica.laudisa@ossreg.piemonte.it)

[www.ossreg.piemonte.it](http://www.ossreg.piemonte.it)

---

# Il grado di copertura della domanda

*La percentuale di idonei fuori sede beneficiari di posto letto, per Regione, a.a. 2015/16*



N° idonei fuori sede a.a. 2015/16	
EDISU Piemonte	3.975
DSU Toscana	8.956
ARDISS FVG	1.801

Fonte: il n° di studenti idonei fuori sede sono rilevati da MIUR – Ufficio VIII; i posti letto assegnati loro sono rilevati dall'Ufficio Statistico MIUR. Nel numero di posti letto non sono inclusi quelli gestiti dai Collegi statali o non statali legalmente riconosciuti.