
Francesco Piarulli
Direttore ARDSU Toscana



LA GESTIONE
ECONOMICA DEL
POSTO LETTO:
QUALE UTILITA'

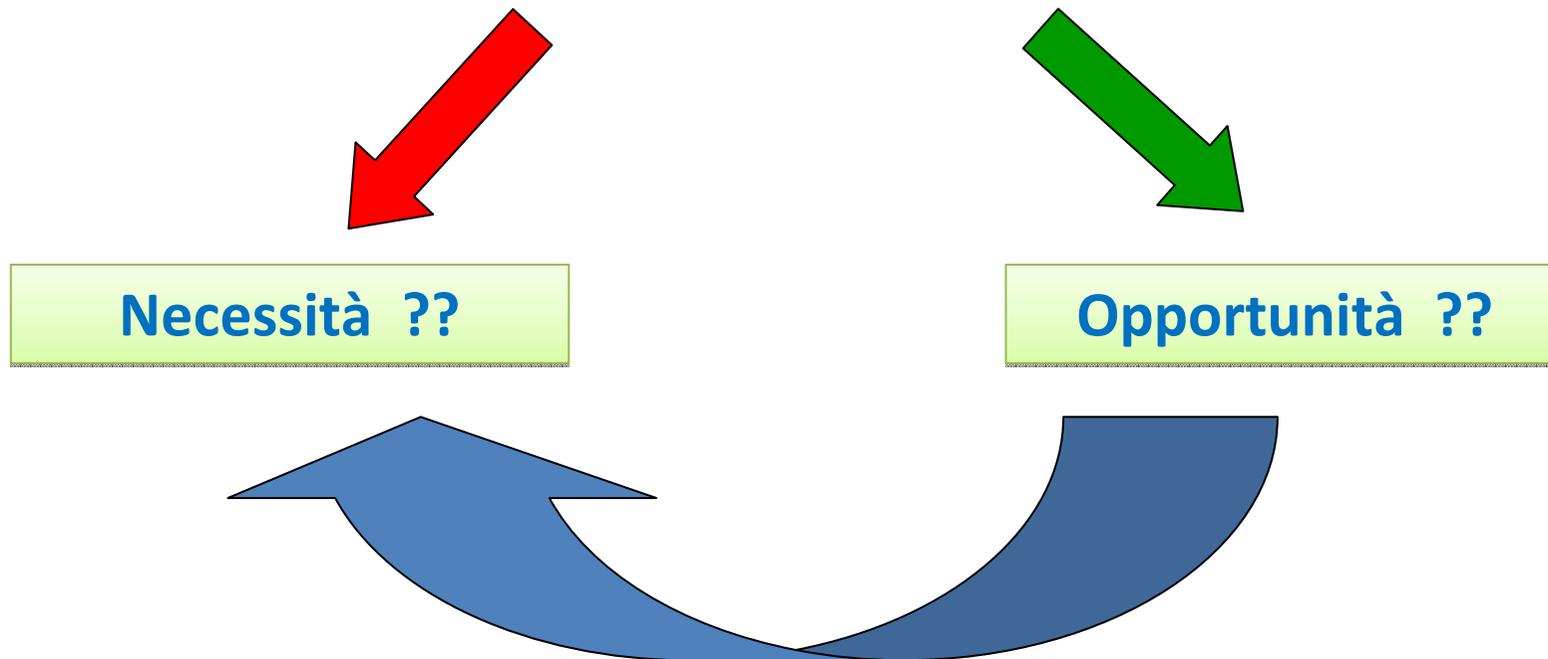
I costi di gestione delle residenze universitarie



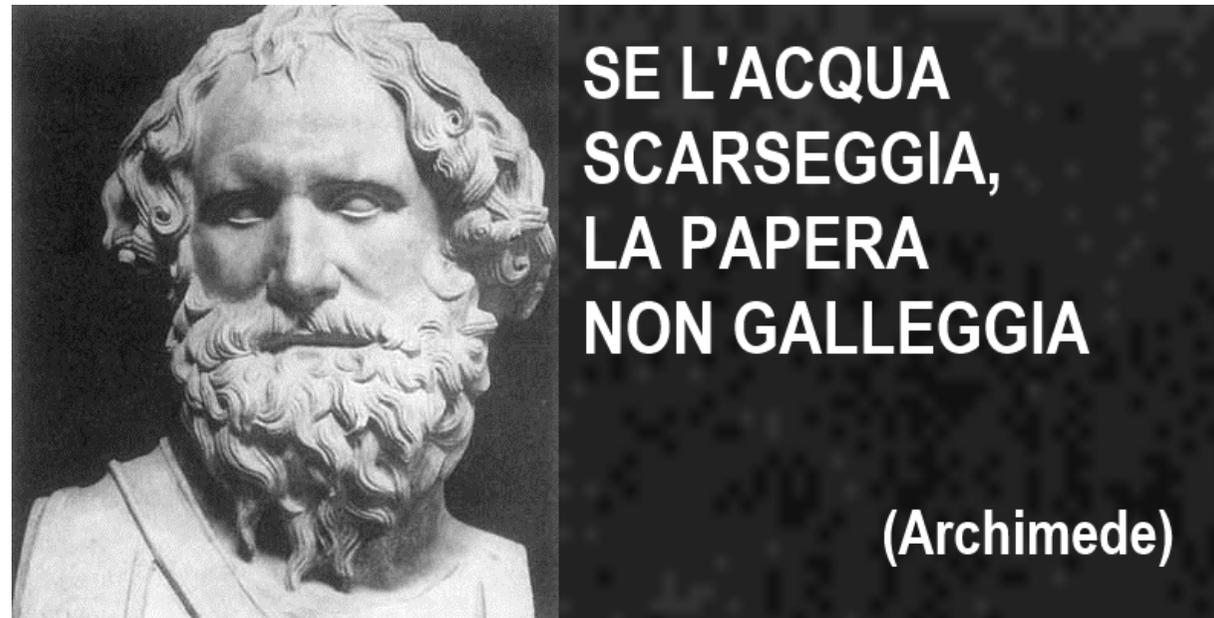
Torino - 20 gennaio 2017



La gestione economica del posto letto:



Come direbbe illustre personaggio con una sua..... improbabile frase



E quindi, in un contesto in cui le risorse economiche sono limitate.....

1 - CONTABILITA'



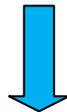
**Contabilità economico
patrimoniale**



Ripartita per Centri di Costo

2 – ATTIVITA' DI MONITORAGGIO

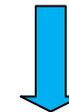
Redazione **Bilancio Previsionale** (ipotesi costi/ricavi)



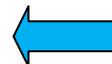
Monitoraggio a cura
dell'**Ufficio Controllo di Gestione**
(nel corso dell'anno)



Elaborazione Forecast con andamento
costi e ricavi del servizio con cadenza
mensile o bimensile



Nel caso di scostamenti tra i costi
e ricavi rilevati nel documento di
Forecast e quelli stabiliti nel
Bilancio Previsionale
possibili azioni correttive



Invio Documento:
➤ Direzione Aziendale
➤ C.d.A.

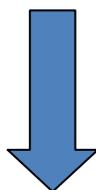
3 – VALUTAZIONE SU DIVERSE TIPOLOGIE DI SERVIZIO



Con i dati di BILANCIO CONSUNTIVO è possibile verificare:

COSTO MEDIO A POSTO LETTO ANNUO DEL SERVIZIO

COSTO MEDIO A POSTO LETTO ANNUO PER RESIDENZA



In relazione a tali informazioni si possono valutare e studiare diverse tipologie di organizzazione delle residenze in base ai vari servizi offerti:



Esempio:

- Portierato 24H, 12H
- Vigilanza
- Pulizie

4 – VALUTAZIONE SULLA TIPOLOGIA DI RESIDENZA

Con i dati di BILANCIO CONSUNTIVO è possibile verificare:

COSTO MEDIO A POSTO LETTO ANNUO PER RESIDENZA

Tale costo può essere confrontato tra le diverse tipologie di ubicazione dei posti letto attraverso il modello alberghiero, nucleo integrato, appartamenti ecc.



Possibile fare una valutazione sull'eventuale tipologia di residenze da realizzare

Con presenza o meno di aule studio, spazi adibiti ad attività ricreative ecc.

Se prevedere servizi come portineria ecc.

COSTI SERVIZIO RESIDENZE



| TOTALE RESIDENZE | ANNO 2013 | ANNO 2014 | ANNO 2015 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| ACQUISTO BENI | 33.680,96 | 68.004,04 | 39.661,25 |
| PULIZIE | 817.789,04 | 692.020,85 | 854.955,12 |
| PORTINERIA ESTERNALIZZATA | 1.049.580,82 | 931.983,13 | 985.472,39 |
| LAVANDERIA | 47.952,62 | 40.572,23 | 48.000,09 |
| VIGILANZA | 62.617,07 | 50.405,58 | 66.308,99 |
| GIARDINAGGIO | 48.861,93 | 68.630,52 | 54.537,68 |
| ALTRI SERVIZI | 74.749,45 | 57.923,07 | 35.972,85 |
| ALLOGGI IN CONVENZIONE | 56.956,75 | 128.752,99 | 148.452,31 |
| MANUTENZIONI | 1.399.688,49 | 1.647.084,94 | 1.764.811,45 |
| CANONE PROJECT FINANCING | 3.093.174,53 | 2.970.877,27 | 2.744.160,31 |
| GLOBAL SERVICE MARAGLIANO | 365.053,11 | 367.243,44 | 367.243,44 |
| UTENZE (al netto rifatturazioni) | 2.532.255,06 | 2.493.864,16 | 2.661.615,97 |
| FITTI PASSIVI E NOLEGGI | 400.150,46 | 303.537,05 | 410.720,20 |
| PERSONALE | 2.816.120,07 | 2.693.318,58 | 2.573.710,24 |
| IMPOSTE E TASSE | 417.164,28 | 396.479,36 | 453.887,01 |
| ALTRI ONERI | 12.870,39 | 8.674,18 | 17.466,82 |
| QUOTE DI AMMORTAMENTO | 1.502.079,34 | 1.471.659,36 | 1.455.968,83 |
| | | | |
| TOTALE COSTO | 14.730.744,37 | 14.391.030,75 | 14.682.944,95 |
| | | | |
| N. POSTI LETTO (media ponderata) | 4.465 | 4.496 | 4.647 |
| | | | |
| COSTO MEDIO POSTO LETTO | 3.299,15 | 3.200,85 | 3.159,66 |

COSTI PRINCIPALI



| | 2013 | 2014 | 2015 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| ARDSU TOSCANA | 3.865.700,89 | 3.625.301,70 | 3.559.182,63 |
| n. posti letto | 3.652 | 3.685 | 3.846 |
| COSTO UNITARIO | 1.058,52 | 983,80 | 925,42 |

PORTIERATO + PERSONALE

+

PULIZIA

+

ENERGIA ELETTRICA

+

RISCALDAMENTO



| | | | |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| ARDSU TOSCANA | 817.789,04 | 692.020,85 | 854.955,02 |
| n. posti letto | 3.385 | 3.416 | 3.577 |
| COSTO UNITARIO | 241,59 | 202,58 | 239,01 |

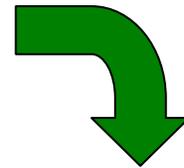
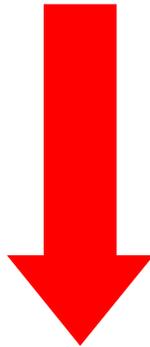
| | | | |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| ARDSU TOSCANA | 1.197.046,27 | 1.188.171,19 | 1.166.713,31 |
| n. posti letto | 3.654 | 3.685 | 3.846 |
| COSTO UNITARIO | 327,60 | 322,43 | 303,36 |

| | | | |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| ARDSU TOSCANA | 852.620,00 | 819.152,77 | 895.362,96 |
| n. posti letto | 3.654 | 3.685 | 3.846 |
| COSTO UNITARIO | 233,34 | 222,29 | 232,80 |

| | | | |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| TOTALE COSTI | 14.730.744,37 | 14.391.030,74 | 14.682.944,95 |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|

45% della spesa

IL PROBLEMA IVA



Al fine di rendere comparabili i costi e i ricavi per lo svolgimento di tale attività di benchmarking è **stato necessario applicare le aliquote Iva sulle singole voci** di costi e ricavi

Le Residenze sono considerate **attività commerciali** e pertanto **l'Iva risulta detraibile** sui costi sostenuti da parte dell'Azienda (?????)

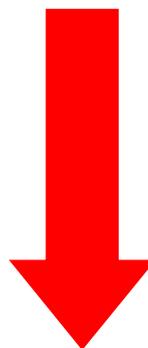
I SOGGETTI AGGREGATORI



- **Possono limitare/vincolare la definizione dei servizi necessari**
- **Allungare i tempi delle procedure di acquisto**
- **Come già sperimentato, possono incrementare la spesa**

E SE POI.....

IL NUOVO CODICE DEGLI APPALTI



Allunga i tempi delle procedure per gli appalti lavori/servizi

MA, PUR TRA RALLENTATORI.....



Una BUONA gestione economica del posto letto deve quindi almeno prevedere:

- ✓ **adeguata programmazione degli investimenti**
- ✓ **scelta mirata della tipologia di residenza**
- ✓ **analisi e definizione dei servizi da offrire e erogare**
- ✓ **il monitoraggio costante dei costi**
- ✓ **la capacità di contrarre di tempi delle assegnazioni dei posti letto**
- ✓ **il possibile “sfruttamento” dei posti letto liberi a completamento assegnazioni**
- ✓ **momenti di confronto (e coinvolgimento) degli studenti su aspetti maggiormente critici della gestione, nella definizione delle regole e per il rispetto delle stesse**

Una BUONA gestione economica del posto letto deve quindi almeno prevedere:

- ✓ adeguata programmazione degli investimenti
- ✓ scelta mirata della tipologia di residenza
- ✓ analisi e definizione dei servizi da offrire e erogare
- ✓ il monitoraggio costante dei costi
- ✓ la capacità di contrarre i tempi delle assegnazioni dei posti letto
- ✓ il possibile "sfruttamento" dei posti letto liberi a completamento assegnazioni
- ✓ momenti di confronto (e coinvolgimento) degli studenti su aspetti maggiormente critici della gestione, nella definizione delle regole e per il rispetto delle stesse



ADEGUATO SERVIZIO AGLI STUDENTI

GRAZIE
PER LA CORTESE ATTENZIONE!!