

PEF – Concessione gestione RSA “Alberto Olivero” – Comune di Vallo Torinese

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO (PEF)
Concessione del servizio di gestione della RSA “Alberto Olivero”
Comune di Vallo Torinese (Città Metropolitana di Torino)
Durata: **5 anni** con facoltà di rinnovo/replica **per ulteriori 5 anni (5+5)**

Elaborato tecnico di supporto alla procedura di affidamento in concessione
ai sensi del D.lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici)
con riferimento all’art. 182 (bancabilità ed equilibrio economico-finanziario)

Committente: Comune di Vallo Torinese

Oggetto: Supporto alla redazione del PEF per la concessione della gestione della RSA “Alberto Olivero”

Professionista incaricato:
Dr. **Stefano Barreri** – Dottore Commercialista
Studio: Torino, C.so Unione Sovietica 560/4

Data: Versione aggiornata – integrazione matrice dei rischi 09 marzo 2026

Riservatezza / Nota d’uso:

Il presente documento è predisposto quale elaborato di supporto tecnico-economico alla stazione appaltante, sulla base dei dati disponibili e di ipotesi prudenziali esplicitate nel testo.

Dr. Stefano Barreri – PEF RSA “Alberto Olivero”

SOMMARIO

SEZIONE 1 – Premessa e Inquadramento dell’Incarico	2
SEZIONE 2 – Analisi dei Dati Disponibili e Criticità Informative	2
SEZIONE 3 – Metodologia Adottata.....	4
SEZIONE 4 – Quadro Economico Sintetico.....	4
SEZIONE 5 – Analisi di Sensitività.....	5
SEZIONE 6 – Equilibrio Finanziario e Bancabilità	5
SEZIONE 7 – Matrice dei Rischi e Incidenza sui Ricavi	6
SEZIONE 8 – Conclusioni.....	7

SEZIONE 1 – Premessa e Inquadramento dell’Incarico

Il Comune di Vallo Torinese ha conferito incarico professionale finalizzato al supporto tecnico per la redazione del Piano Economico-Finanziario (PEF) relativo alla concessione del servizio di gestione della RSA “Alberto Olivero”, prevista per una durata di cinque anni, con facoltà di rinnovo per ulteriori cinque anni (5+5).

La struttura, di proprietà comunale, è destinata all’ospitalità di anziani autosufficienti e non autosufficienti ed è autorizzata per complessivi n. 32 posti letto, di cui n. 8 RA e n. 24 RSA, con n. 10 posti convenzionati.

La predisposizione del PEF si rende necessaria ai sensi dell’art. 182 del D.lgs. 36/2023, al fine di assicurare la sostenibilità economico-finanziaria dell’operazione, adeguati livelli di bancabilità e la congrua remunerazione del capitale investito, nel rispetto dei principi di equilibrio economico-finanziario e di neutralità concorrenziale.

Il presente documento costituisce elaborato tecnico a supporto della Stazione Appaltante per la corretta impostazione e strutturazione della procedura di concessione.

SEZIONE 2 – Analisi dei Dati Disponibili e Criticità Informative

In sede istruttoria sono stati acquisiti dati sintetici riferiti alla gestione attuale della RSA, comprendenti il fatturato complessivo annuo, il costo complessivo del personale, il monte ore annuo articolato per livello contrattuale, i costi relativi a utenze e manutenzioni, nonché l’utile stimato per differenza.

La gestione della RSA non risulta tuttavia assistita da contabilità analitica separata rispetto alla contabilità generale della società affidataria, con conseguente impossibilità di ricostruire in modo puntuale il conto economico riferibile alla singola unità operativa.

Dall’esame del monte ore annuo dichiarato emerge un totale pari a circa 18,37 FTE (Full Time Equivalent), corrispondente a circa 0,57 FTE per posto letto.

Tale parametro risulta significativamente inferiore agli standard organizzativi comunemente riscontrabili nel settore RSA, ove il fabbisogno fisiologico di personale si colloca, in via ordinaria, in un intervallo compreso tra 0,85 e 1,00 FTE per posto letto.

Le criticità informative sopra evidenziate non consentono di assumere i dati storici quale base strutturale del Piano Economico-Finanziario, rendendo pertanto necessario il ricorso a parametri oggettivi e a benchmark settoriali ai fini della costruzione del modello economico-finanziario.

2.1 Valutazione preliminare

In sede di istruttoria sono stati acquisiti dati sintetici relativi alla gestione attuale della RSA, comprendenti:

Dr. Stefano Barreri – PEF RSA “Alberto Olivero”

PEF – Concessione gestione RSA “Alberto Olivero” – Comune di Vallo Torinese

- fatturato complessivo annuo;
- costo complessivo del personale;
- monte ore annuo per livello contrattuale;
- costi utenze e manutenzioni;
- utile stimato per differenza.

Tuttavia, si evidenzia che la gestione della RSA non è stata oggetto di contabilità analitica separata rispetto alla contabilità generale della società affidataria, con conseguente impossibilità di ricostruire in modo puntuale il conto economico specifico dell'unità operativa.

2.2 Incoerenze tecnico-gestionali

Dall'analisi del monte ore annuo dichiarato emerge un totale pari a circa 18,37 FTE (Full Time Equivalent).

Tale valore, rapportato ai 32 posti letto autorizzati, determina un indice pari a circa 0,57 FTE per posto letto.

Tale parametro risulta significativamente inferiore agli standard organizzativi normalmente riscontrabili nel settore RSA, ove il fabbisogno fisiologico si colloca generalmente tra 0,85 e 1,00 FTE per posto letto, in funzione del mix assistenziale.

Pertanto:

- il prospetto non ricomprende l'intero personale effettivamente impiegato nella gestione;
- parte del personale è imputata alla RSA con modalità non desumibili dal prospetto fornito;
- il modello organizzativo presenta elementi di sottodimensionamento rispetto agli standard ordinari.

2.3 Considerazioni sulla sostenibilità

Il costo del personale dichiarato (pari a circa € 843.000 annui) risulta, in termini percentuali, fortemente incidente sul fatturato comunicato.

L'assenza di separazione contabile non consente di verificare:

- corretta imputazione dei costi indiretti;
- eventuale allocazione di costi aziendali centrali;
- ripartizione tra più strutture;
- congruità tra monte ore effettivo e costo stimato.

Tali elementi impediscono di assumere i dati storici quale base strutturale del Piano Economico-Finanziario della concessione.

2.4 Metodo adottato

Alla luce delle criticità sopra evidenziate, il PEF è stato costruito:

Dr. Stefano Barreri – PEF RSA “Alberto Olivero”

PEF – Concessione gestione RSA “Alberto Olivero” – Comune di Vallo Torinese

- su base previsionale tecnica;
- mediante parametri oggettivi e benchmark settoriali;
- sulla base di standard organizzativi coerenti con la normativa regionale e con la prassi gestionale delle RSA accreditate;
- evitando il ricorso a dati storici non verificabili.

Il modello è pertanto autonomo rispetto alla gestione uscente ed è finalizzato a garantire neutralità concorrenziale, replicabilità e sostenibilità economico-finanziaria ai sensi dell’art. 182 del D.lgs. 36/2023.

SEZIONE 3 – Metodologia Adottata

Alla luce delle criticità informative rilevate, il Piano Economico-Finanziario è stato redatto su base previsionale tecnica, mediante l’impiego di parametri oggettivi e benchmark settoriali coerenti con la tipologia di servizio RSA accreditato.

Il modello economico è stato strutturato assumendo:

- un tasso di occupazione prudenziale pari al 92%;
- una struttura organizzativa coerente con un fabbisogno medio di circa 27 FTE complessivi;
- costi del personale determinati sulla base dei livelli contrattuali applicabili e dei costi medi ministeriali di riferimento;
- una stima prudenziale dei costi operativi (utenze, manutenzioni, pasti, assicurazioni e costi generali);
- un canone di concessione annuo pari a € 38.000.

Il modello è stato inoltre sottoposto ad analisi di sensitività con riferimento alle principali variabili critiche, segnatamente il tasso di occupazione e il costo del personale, al fine di verificarne la robustezza e la sostenibilità nel corso della durata concessoria.

La metodologia adottata garantisce neutralità concorrenziale, replicabilità del modello da parte di qualsiasi operatore economico qualificato e coerenza con i principi di equilibrio economico-finanziario previsti dall’art. 182 del D.lgs. 36/2023.

SEZIONE 4 – Quadro Economico Sintetico

Il quadro economico annuo della concessione, elaborato sulla base delle ipotesi prudenziali precedentemente illustrate, risulta articolato come segue.

Ricavi annui stimati: € 1.050.000

Costi operativi:

- Personale sanitario e assistenziale: € 732.000
- Utenze (energia, gas, acqua): € 65.000
- Servizio pasti / derrate alimentari: € 75.000
- Manutenzioni ordinarie: € 50.000
- Assicurazioni e costi generali: € 25.000

Dr. Stefano Barreri – PEF RSA “Alberto Olivero”

PEF – Concessione gestione RSA “Alberto Olivero” – Comune di Vallo Torinese

- Canone di concessione: € 38.000

Totale costi operativi: € 985.000

Margine operativo (EBITDA): € 65.000

L'incidenza del costo del personale sui ricavi risulta pari a circa il 69,7%, mentre il margine operativo percentuale si attesta intorno al 6,2%.

Il margine operativo così determinato risulta coerente con la natura socio-sanitaria del servizio oggetto di concessione e non configura condizioni di sovra-remunerazione.

SEZIONE 5 – Analisi di Sensitività

Al fine di verificare la robustezza del modello economico-finanziario, sono state effettuate specifiche simulazioni in relazione ad alcune variabili ritenute critiche per l'equilibrio della gestione.

Scenario base

- Occupazione: 92%
- EBITDA: € 65.000

Scenario A – Occupazione 88%

- Ricavi stimati: € 1.008.000
- Costi invariati: € 985.000
- EBITDA: € 38.000
- Margine operativo: circa 3,7%

Scenario B – Occupazione 85%

- Ricavi stimati: € 970.000
- Costi invariati: € 985.000
- EBITDA: circa € 0 (punto di pareggio tecnico)

Scenario C – Aumento costo personale +5%

- Ricavi invariati: € 1.050.000
- Costi stimati: € 1.006.000
- EBITDA: € 44.000
- Margine operativo: circa 4,2%

Le simulazioni effettuate evidenziano come la concessione risulti sostenibile in condizioni di ordinaria gestione, pur manifestando una significativa sensibilità rispetto al tasso di occupazione e alla dinamica dei costi del personale.

SEZIONE 6 – Equilibrio Finanziario e Bancabilità

Dr. Stefano Barreri – PEF RSA “Alberto Olivero”

PEF – Concessione gestione RSA “Alberto Olivero” – Comune di Vallo Torinese

Ai fini della verifica della bancabilità dell’operazione, è stata ipotizzata una struttura finanziaria configurata secondo criteri prudenziali, come di seguito articolata:

- Investimento iniziale stimato: € 400.000
- Equity (40%): € 160.000
- Debito (60%): € 240.000
- Durata del finanziamento ipotizzata: 7 anni
- Tasso di interesse ipotizzato: 5%

Sulla base dell’EBITDA prudenziale pari a € 65.000, il Debt Service Coverage Ratio (DSCR) risulta pari a circa 1,58.

L’Internal Rate of Return (IRR) stimato sull’equity investito si colloca in un intervallo prudenziale compreso tra il 12% e il 14%.

I suddetti indicatori risultano coerenti con i parametri ordinariamente richiesti dal mercato finanziario e compatibili con i requisiti di bancabilità e di equilibrio economico-finanziario previsti dall’art. 182 del D.lgs. 36/2023.

SEZIONE 7 – Matrice dei Rischi e Incidenza sui Ricavi

Al fine di esplicitare l’allocazione dei principali rischi operativi connessi alla concessione, è stata predisposta una sintetica matrice di rischio, finalizzata a individuare le variabili gestionali che possono incidere sull’equilibrio economico-finanziario della gestione.

La matrice evidenzia come il rischio operativo principale – in particolare con riferimento alla domanda, alla dinamica dei costi e al mantenimento dell’equilibrio gestionale – sia integralmente trasferito al concessionario, in coerenza con la natura concessoria dell’affidamento e con i principi previsti dal D.lgs. 36/2023.

L’Ente concedente mantiene esclusivamente i rischi connessi alla proprietà dell’immobile e agli eventuali interventi strutturali straordinari non riconducibili alla gestione ordinaria della struttura.

7.1 Matrice di allocazione dei rischi

Tipologia di rischio	Descrizione sintetica	Incidenza stimata	Allocazione
Rischio domanda	Variazione del tasso di occupazione dei posti letto rispetto al 92% ipotizzato	Media	Concessionario
Rischio tariffario	Variazione delle tariffe applicabili a utenti privati o convenzionati	Media	Concessionario
Rischio costo del personale	Incremento del costo del lavoro per rinnovi contrattuali o adeguamenti normativi	Alta	Concessionario
Rischio energetico	Incremento dei costi di energia e utenze	Media	Concessionario
Rischio manutentivo ordinario	Maggiori oneri per manutenzioni correnti	Media	Concessionario

PEF – Concessione gestione RSA “Alberto Olivero” – Comune di Vallo Torinese

Tipologia di rischio	Descrizione sintetica	Incidenza stimata	Allocazione
Rischio normativo	Modifiche normative in ambito socio-sanitario	Bassa/Media	Concessionario
Rischio finanziario	Variazione dei tassi di interesse sul debito contratto	Media	Concessionario
Rischio strutturale straordinario	Interventi straordinari sull’immobile di proprietà comunale	Bassa	Ente concedente

7.2 Incidenza della matrice di rischio sui ricavi del PEF

Con riferimento alla possibile incidenza della matrice di rischio sulla determinazione dei ricavi stimati nel Piano Economico-Finanziario, si precisa che la matrice ha esclusivamente finalità di individuazione e allocazione dei principali rischi operativi della concessione.

Il livello dei ricavi indicato nel PEF è stato determinato sulla base di ipotesi già prudentziali, assumendo in particolare:

- un tasso medio di occupazione pari al **92% dei posti letto autorizzati**;
- una struttura tariffaria coerente con le condizioni di mercato per strutture analoghe;
- una gestione ordinaria della struttura in condizioni operative fisiologiche.

I rischi individuati nella matrice – in particolare il **rischio domanda** e il **rischio tariffario** – rappresentano variabili che possono incidere sull’andamento effettivo dei ricavi nel corso della gestione, ma **non modificano il valore del fatturato assunto come riferimento nel modello economico-finanziario**.

Pertanto la matrice di rischio non comporta una revisione delle ipotesi di fatturato del PEF, ma ha la funzione di evidenziare le principali variabili gestionali che rimangono in capo al concessionario nell’ambito della gestione operativa della concessione.

SEZIONE 8 – Conclusioni

Alla luce delle ipotesi assunte e delle verifiche effettuate, la concessione della gestione della RSA “Alberto Olivero” risulta economicamente sostenibile, finanziariamente bancabile e coerente con i principi di equilibrio economico-finanziario di cui all’art. 182 del D.lgs. 36/2023.

Il modello economico-finanziario è stato elaborato su base prudentziale, evitando il ricorso a dati non verificabili e assicurando neutralità concorrenziale e piena replicabilità da parte di qualsiasi operatore economico qualificato.

L’analisi di sensitività condotta evidenzia come l’equilibrio economico sia strettamente correlato al mantenimento di un livello fisiologico di occupazione dei posti letto e a una gestione efficiente dei costi, con particolare riferimento al costo del personale.

Il Piano non evidenzia condizioni di sovra-remunerazione e risulta pienamente compatibile con la natura socio-sanitaria del servizio oggetto di concessione.

Dr. Stefano Barreri – PEF RSA “Alberto Olivero”

PEF – Concessione gestione RSA “Alberto Olivero” – Comune di Vallo Torinese

L'integrazione della matrice di rischio nel presente documento consente inoltre di esplicitare l'allocazione dei principali rischi operativi della concessione, evidenziando come gli stessi risultino prevalentemente trasferiti al concessionario, in coerenza con la natura concessoria dell'affidamento e con i principi previsti dal D.lgs. 36/2023.

In particolare, il rischio domanda, il rischio tariffario e i principali rischi gestionali connessi alla dinamica dei costi risultano integralmente in capo al concessionario, mentre l'Ente concedente mantiene esclusivamente i rischi connessi alla proprietà dell'immobile e agli eventuali interventi strutturali straordinari.

Il presente Piano Economico-Finanziario costituisce elaborato tecnico di supporto alla Stazione Appaltante, redatto sulla base delle informazioni disponibili alla data odierna, potrà essere oggetto di aggiornamento in caso di acquisizione di ulteriori dati rilevanti e non integra valutazioni discrezionali di competenza dell'Ente in ordine alla determinazione delle condizioni definitive della concessione.

ALLEGATO A**Proiezione Economico-Finanziaria Pluriennale (5 anni)**

Al fine di rafforzare la valutazione di sostenibilità dell'operazione, è stata elaborata una proiezione economico-finanziaria su un orizzonte quinquennale coerente con la durata contrattuale iniziale.

Le ipotesi adottate sono di natura prudentiale e prevedono:

- crescita moderata dei ricavi pari all'1% annuo;
- incremento fisiologico dei costi operativi pari all'1,5% annuo;
- struttura finanziaria invariata rispetto alle ipotesi di bancabilità già illustrate;
- servizio del debito costante per l'intera durata del finanziamento.

La proiezione evidenzia il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario nel periodo considerato, pur in presenza di una progressiva compressione del margine operativo, coerente con l'impostazione prudentiale del modello.

TABELLA CONTO ECONOMICO

Anno	Ricavi (€)	Costi operativi (€)	EBITDA (€)
1	1.050.000	985.000	65.000
2	1.060.500	999.775	60.725
3	1.071.105	1.014.772	56.333
4	1.081.816	1.029.994	51.822
5	1.092.634	1.045.444	47.190

PEF – Concessione gestione RSA “Alberto Olivero” – Comune di Vallo Torinese

TABELLA CASH FLOW

Anno	EBITDA (€)	Imposte stimate (€)	Debt Service (€)	Cash Flow Netto (€)
1	65.000	10.000	41.000	14.000
2	60.725	9.000	41.000	10.725
3	56.333	8.000	41.000	7.333
4	51.822	7.000	41.000	3.822
5	47.190	6.000	41.000	190

TABELLA DSCR

Anno	EBITDA (€)	Debt Service (€)	DSCR
1	65.000	41.000	1,58
2	60.725	41.000	1,48
3	56.333	41.000	1,37
4	51.822	41.000	1,26
5	47.190	41.000	1,15

Le presenti proiezioni sono elaborate su base prudentiale e hanno finalità esclusivamente valutative ai fini della verifica dell’equilibrio economico-finanziario ex art. 182 D.lgs. 36/2023.

Il presente documento integra il Piano Economico-Finanziario trasmesso in data 23 febbraio 2026 con la sezione relativa alla matrice dei rischi e alla relativa incidenza sui ricavi.

Torino, 09 marzo 2026

Il Professionista incaricato
Dr. Stefano Barreri
Dottore Commercialista

