

COMUNE DI CIVITAVECCHIA

città metropolitana di Roma Capitale

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA

PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DI SPAZI DI PROPRIETA'
COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE E GESTIONE DEL SERVIZIO DI
EROGAZIONE DI BEVANDE CALDE, FREDDE E SNACK MEDIANTE
DISTRIBUTORI AUTOMATICI PRESSO LE SEDI DEL COMUNE DI
CIVITAVECCHIA

CIG: DA RICHIEDERE

INDICE

ART.1 INTRODUZIONE	3
ART. 2 CONTESTO SOCIOECONOMICO	
ART. 3 VALORE DEL CONTRATTO E IPOTESI DEL MODELLO ECONOMICO- FINANZIARIO	5
ART. 4 DESCRIZIONE DEGLI INVESTIMENTI	
ART. 5 PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA	8
ART. 6 CONCLUSIONI	10

ART. 1 INTRODUZIONE

Il Comune di Civitavecchia intende procedere con un nuovo affidamento in concessione, ai sensi dell'art. 164 del D. Lgs. 50/2016, degli spazi di proprietà comunale per l'installazione e gestione del servizio di erogazione di bevande calde, fredde e snack mediante distributori automatici presso le sedi indicate, di seguito all'art 2, per il prossimo triennio 2023-2025.

Lo scopo del documento è di verificare le condizioni per la fattibilità finanziaria del progetto nell'ipotesi di affidamento dei servizi in oggetto ad un soggetto gestore (il Concessionario) tramite la procedura indicata ai sensi della vigente normativa. Le elaborazioni effettuate hanno lo scopo di individuare il valore congruo dei ricavi attesi di gestione necessari per il raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario del progetto (definito all'art. 3, c. 1, lett. fff), del D.Lgs. 50/2016), che rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi (art. 165, c. 2, primo periodo, del D.Lgs. 50/2016).

Nei contratti di concessione, come definiti all'art. 3, c. 1, lett. uu) e vv), del D.Lgs. 50/2016, la maggior parte dei ricavi di gestione del concessionario proviene dalla vendita dei servizi resi al mercato. Tali contratti comportano il trasferimento al concessionario del rischio operativo, come definito alla successiva lett. zz) dello stesso comma, riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario. Le variazioni devono essere, in ogni caso, in grado di incidere significativamente sul valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario (art. 165, c. 1, del D.Lgs. 50/2016).

In tale ottica, ma anche al fine di agevolare la partecipazione alla procedura di gara e consentire la formulazione di un'offerta consapevole da parte dei concorrenti, l'Ente ha redatto il presente piano economico finanziario di massima sulla base dei dati a disposizione rispetto all'esperienza degli anni passati e del canone annuo posto a base di gara.

Con il presente documento l'Ente ottempera anche agli obblighi di cui agli artt. 167 (Metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni) e 35 (Soglie di rilevanza comunitaria e metodi di calcolo del valore stimato degli appalti) del D.Lgs. 50/2016.

Le principali norme di riferimento che regolano la procedura di affidamento sono quelle contenute nel citato D.Lgs. 50/2016 e più specificatamente nella Parte III, Titolo I, dall'art. 164 all'art. 178.

ART. 2 IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

Il nuovo affidamento riguarda la concessione di spazi per l'installazione e la gestione (manutenzione e rifornimento) di distributori automatici di bevande calde e fredde e altri generi di conforto da collocare presso la sede del Comune di Civitavecchia e le varie sedi distaccate. I distributori automatici dovranno essere installati presso 10 sedi.

La tabella seguente riporta il dettaglio dei n. 25 distributori richiesti (di cui n. 12 distributori bevande calde e n. 13 distributori per bevande fredde ed alimenti) per tipologia, collocazione e bacino utenza:

UBICAZIONE	NUMERO E TIPOLOGIA	NUMERO STIMATO
	DISTRIBUTORI	UTENTI
Via Regina Elena 1. LL.PP AMBIENTE	N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE CALDE N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE FREDDE ED ALIMENTI	N. 35 DIPENDENTI numerosi utenti che transitano ogni giorno nell'orario di apertura al pubblico
PIAZZA CALAMATTA 2. BIBLIOTECA – PUBBLICA ISTRUZIONE ARCHIVIO STORICO	N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE CALDE N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE FREDDE ED ALIMENTI	N. 12 DIPENDENTI numerosi utenti che quotidianamente transitano soprattutto in Biblioteca
VIALE LAZIO 3. SERVIZI DEMOGRAFICI	N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE CALDE N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE FREDDE ED ALIMENTI	N. 15 DIPENDENTI numerosi utenti che transitano ogni giorno nell'orario di apertura al pubblico
VIA BRACCIANESE CLAUDIA 4. POLIZIA LOCALE	N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE CALDE N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE FREDDE ED ALIMENTI	N. 50 DIPENDENTI numerosi utenti che transitano ogni giorno nell'orario di apertura al pubblico
VIA A DA SANGALLO 11 5. SERVIZI SOCIALI ATTIVITA' PRODUTTIVE	N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE CALDE N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE FREDDE ED ALIMENTI	N. 40 DIPENDENTI numerosi utenti che transitano ogni giorno nell'orario di apertura al pubblico
PARCO DELLA RESISTENZA 6. URBANISTICA – EDILIZIA	N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE CALDE N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE FREDDE ED ALIMENTI	N. 30 DIPENDENTI numerosi utenti che transitano ogni giorno nell'orario di apertura al pubblico
PIAZZA GUGLIELMOTTI 7 7. SEDE CENTRALE	N. 2 DISTRIBUTORI BEVANDE CALDE N.2 DISTRIBUTORE BEVANDE FREDDE ED ALIMENTI	N. 80 DIPENDENTI numerosi utenti che transitano ogni giorno nell'orario di apertura al pubblico e dei Consigli Comunali
CORSO CENTOCELLE 8. TEATRO TRAIANO	N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE CALDE N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE FREDDE ED ALIMENTI	N. 10 DIPENDENTI, numerosi tecnici, compagnie e spettatori che transitano nell'orario di apertura al pubblico
VIA G. D'ANNUNZIO 1 9. CITTADELLA DELLA MUSICA	N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE CALDE N. 1 DISTRIBUTORE BEVANDE FREDDE ED ALIMENTI	N. 9 DIPENDENTI numerosi utenti che transitano negli eventi organizzati
10.TERME DELLA FICONCELLA	N. 2 DISTRIBUTORE BEVANDE CALDE N. 3 DISTRIBUTORE BEVANDE FREDDE ED ALIMENTI	Numerosi utenti che transitano ogni giorno, compresi i festivi, nell'orario di apertura al pubblico
TOTALE	N 25 DICTRIDITYON	N 301 DIDENDENITI
TOTALE	N. 25 DISTRIBUTORI	N. 281 DIPENDENTI

Sulla base dei dati a disposizione rispetto all'esperienza degli anni passati, per ciascuna di dette sedi, sono stati previsti in gara distributori automatici in numero e tipologia idonei a garantire un servizio adeguato agli utenti.

Il servizio è effettuato, per le prime 7 sedi su indicate in tabella, a favore dei dipendenti e dell'utenza esterna. Il numero di utilizzatori giornalieri dei distributori automatici è stimato pari all'80% del numero di dipendenti e per l'utenza esterna pari a 25% del numero dipendenti. Ipotizzando quindi, un'utenza per le 7 sedi, sottraendo i dipendenti assegnati alle ultime 3 (n. 19) pari all' 80% di 262 dipendenti assegnati e aggiungendo ipotesi di un'utenza esterna pari al 25% rispetto numero dipendenti, avremo un'utenza giornaliera media di 272 persone al giorno.

Diversamente, per le ultime tre sedi in tabella, quali Cittadella della Musica, Teatro Traiano e Terme della Ficoncella, l'utenza è composta prevalentemente da utenti esterni che producendo, come fatturato annuale, quanto le altre sette sedi comunali, possiamo ipotizzare un bacino di utenza pari a 272 persone al giorno.

Le tipologie di distributori richieste possono essere così riassunte:

TIPOLOGIA A: N. 12	DISTRIBUTORE BEVANDE CALDE
TIPOLOGIA B: N. 13	DISTRIBUTORE BEVANDE FREDDE ED ALIMENTI

Le principali grandezze e parametri caratteristici del servizio oggetto di affidamento e assunti alla base del presente piano economico-finanziario di massima sono:

- <u>1.</u> <u>Il numero di giorni lavorativi all'anno (per il triennio di riferimento)</u>, pari a 252 non considerando sabato/domeniche e giorni festivi pari n. 11.
- **2.** <u>Il prezzo medio del prodotto erogato (IVA esclusa)</u> calcolato sulla base dei tre anni precedenti, pari a 0,44 euro.
- 3. Il numero di utilizzatori, per le 10 sedi, stima pari a 544 utenti al giorno.
- **<u>4.</u>** <u>Il fatturato medio annuo</u>, calcolato come prodotto delle quantità di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4.

ART. 3 VALORE DEL CONTRATTO E IPOTESI DEL MODELLO ECONOMICO-FINANZIARIO

Art. 3.1 Oggetto della concessione

Il presente Piano Economico Finanziario di massima è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla gestione del Servizio, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi di gestione e di manutenzione e di individuare l'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'iniziativa.

La concessione ha ad oggetto la concessione di spazi per l'installazione e la gestione di distributori automatici di bevande calde e fredde e altri generi di conforto da collocare presso gli edifici indicati nell'art. 2. I servizi comprendono:

• Acquisto dei nuovi distributori;

- Installazione dei distributori;
- Rifornimento dei distributori;
- Manutenzione e pulizia dei distributori.

Il Concessionario, che dovrà essere individuato tramite procedura negoziata svolta sulla piattaforma MEPA, sarà responsabile della gestione delle attività indicate e dell'installazione dei distributori.

Il valore della Concessione, ai sensi dell'art. 167 del Codice dei contratti, è stato calcolato dall'Ente stimando il fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei servizi oggetto della Concessione, nonché degli eventuali Servizi Accessori.

Il Concessionario tratterrà i ricavi derivanti dalla somministrazione di cibo e bevande e corrisponderà al Concedente un canone annuo di euro 10.000, soggetto ad eventuale rialzo in sede di gara, per tutta la durata della Concessione, che si sviluppa su una durata complessiva di 3 anni. Il canone di concessione annuale è frutto delle elaborazioni effettuate, con lo scopo di individuare il valore congruo dei ricavi attesi di gestione, necessari per il raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario del progetto, ed è stato determinato sulla base dei distributori installati, definendo per ogni distributore un canone annuale, di 400 euro inclusivo, a titolo di rimborso forfetario dell'uso dello spazio pubblico, mentre per il consumo di energia elettrica ed acqua è stato previsto un rimborso forfetario di 3 euro al mese per distributore <u>non</u> incluso nel canone.

Ai fine dell'analisi ivi esposta, il canone considerato è senza IVA. Il concessionario dovrà versare canone ivato al 22%.

Inoltre, come previsto nei documenti di gara, qualora si verificasse una significativa e non prevedibile diminuzione dei consumi degli alimenti e delle bevande erogati nell'ambito della Concessione rispetto ai dati stimati nel presente documento, il Concessionario potrà richiedere una riduzione del canone concessorio, limitatamente al periodo interessato dalla variazione, che verrà valutata dal Concedente, al fine di ristabilire l'equilibrio economico-finanziario della Concessione.

Art. 3.2 Ricavi del concessionario

La stima dei ricavi annui è stata effettuata tenendo conto di un prezzo medio del prodotto (IVA esclusa) pari a 0,44euro e dei seguenti aspetti, già descritti nell'art. 2: numero di erogazioni per utilizzatore al giorno e numero giorni lavorativi l'anno.

RICAVI		
Descrizione Importo		
N. utilizzatori giornalieri	544	
N. giorni lavorativi	252	
N. erogazioni complessive l'anno	93.384	
Prezzo medio del prodotto erogato (IVA esclusa)	0,44	
FATTURATO MEDIO ANNUO	41.089,00	
STIMA- 30% Maggiorazione Fatturato	53.415,70	

Questi dati basati su dati storici dell'ultimo triennio (2020-2021-2022) risentono dell'impatto dell'emergenza Covid che ha spinto molti lavoratori a proseguire attività lavorativa in modalità smart-working, mentre le tre sedi aperte al pubblico quali Teatro Traiano, Cittadella della Musica, Terme della Ficoncella hanno visto, dato la chiusura forzata, una drastica riduzione dei propri ricavi. Sembra possibile ipotizzare che l'effetto Covid abbia ridotto del 30% il fatturato medio annuo, quindi in condizione di riapertura delle attività e di ripresa lavorativa dei dipendenti comunali, un fatturato medio annuo pari a 53,415.70 euro l'anno (IVA esclusa).

Pertanto, il valore del contratto stimato dall'Ente per tutta la durata della Concessione, al netto dell'IVA, risulta pari ad euro **160.247,10** a cui si somma l'importo relativo ad un anno di rinnovo opzionale, pari ad euro **53.415,70** euro, per un totale complessivo di euro **213.662,80**.

Art. 3.3 Costi del concessionario con relative spese del personale

La stima del costo dei distributori automatici (acquisto, trasporto e installazione) si basa sul prezzo di acquisto basato su studio di benchmarking, pari a euro 1.500 per i 12 distributori di grandezza media del caffè e 3000 euro per distributori di bevande fredde e snack per 13 distributori di grandezza grande, con un ammortamento annuo complessivo, considerati i n. 3 anni di durata della concessione, di euro 19,000.

A questi costi sono da aggiungersi quelli relativi alla spesa del personale, di seguito esplicitati.

Il costo medio orario di un'unità di personale addetto alla manutenzione/rifornimento dei distributori automatici è stimato in euro 8,99 includendo elementi quali, paga base, indennità di contingenza, EDR, terzo elemento, ma non scatti di anzianità e ipotizzando quindi costo di un lavoratore full time, nei primi 3 anni di azienda, secondo il seguente calcolo:

1.511,01 euro diviso 168 = 8,99 euro lordi ad ora.

Queste stime hanno come riferimento le tabelle ministeriali – CCNL Commercio – del costo del lavoro di un operatore del settore terziario con inquadramento di V livello, ovvero per gli impiegati d'ordine e per gli operati qualificati con funzioni con normali conoscenze e adeguate capacità tecnico-pratiche

Conseguentemente, stimando:

- In 20 minuti il tempo medio impiegato dal personale addetto per ciascun intervento di rifornimento/manutenzione per distributore automatico:
 - considerando che presso le prime 7 sedi del Comune di Civitavecchia sono collocati n.
 16 distributori per i quali è previsto n.1 intervento settimanale di 20 minuti per un totale di 5,33 ore a settimana;
 - che per le altre 3 sedi del Comune di Civitavecchia sono collocati n. 9 distributori per i quali sono previsti n.1 intervento settimanali di n. 3 ore a settimana;

il costo annuo del personale addetto al rifornimento / manutenzione dei distributori automatici, considerando i 25 distributori richiesti, è stimato in euro 3.894 derivante dal prodotto dei dati di seguito indicati:

Costo complessivo rifornimento / manutenzione	€ 3.894
N. settimane lavorative	52
N. ore totali impiegate per manutenzione (per settimana)	8.33
Costo orario per addetto	8,99 €

Si stimano altresì i seguenti costi:

- 1. Costo annuo delle **materie prime** stimato pari al 25% del fatturato medio annuo, quindi pari a euro **13.354,00**.
- 2. Costo annuo dei **trasporti** delle materie prime stimato nel 3,5% del costo annuo delle materie prime, pari ad euro **467,40**;
- 3. **Spese generali** stimate nel 15% della somma del costo annuo del personale addetto, di quello delle materie prime e di quello dei trasporti delle materie prime stesse, pari quindi ad euro **2.657,30**.

ART. 4 DESCRIZIONE DEGLI INVESTIMENTI

Le spese d'investimento, al netto dell'IVA, sono state stimate forfetariamente pari a **57.000** euro, determinate considerando il prezzo di acquisto di ciascun distributore di grandezza media del caffè pari a 1.500 euro per n. 12 distributori e di 3000 euro per n. 13 distributori di bevande fredde e snack di grandezza grande.

ART. 5 PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA

A fronte delle grandezze e dei parametri sopra stimati e determinati è stato redatto un piano economico- finanziario di massima dal quale si desume la sostenibilità ed il raggiungimento dell'equilibrio economico- finanziario.

L'importo così stimato è puramente indicativo e dipende da una pluralità di fattori legati anche alle scelte che l'aggiudicatario adotterà per la gestione del servizio. Variazioni di qualunque entità, non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte dell'aggiudicatario in quanto rientranti nell'alea propria della fattispecie di contratto in questione.

Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico previsionale dell'iniziativa sono di seguito esplicitate.

In particolare, sono stati stimati i ricavi e le principali voci di costo di cui il concessionario potrà tener conto per verificare la sostenibilità e il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione del servizio.

Il conto economico stimato dall'Amministrazione evidenzia i proventi ipotizzabili dalla gestione del servizio. I ricavi derivanti dalle attività sono stati sviluppati sulla base di del costo storico prodotti dell'ultimo triennio applicati dall'operatore concessionario uscente.

DESCRIZIONE	I ANNO	II ANNO	III ANNO	TOTALE
Fatturato medio annuo	53.415,70	53.415,70	53.415,70	160.247
Ricavi (A)	53.415,70	53.415,70	53.415,70	160.247
Costo personale	3.894	3.894	3.894	11.682
Costo prodotti	13.354,00	13.354,00	13.354,00	40.062,00
Spese di trasporto	467,40	467,40	467,40	1.402,20
Spese generali	2.657,30	2.657,30	2.657,30	7.972,00
Canone	10.000	10.000	10.000	30.000
Costi (B)	30.372.7	30.372.7	30.372.7	91,118.10
(C) Margine operativo lordo (A) – (B)	23.043,00	23.043,00	23.043,00	69,129.00
Uscite per investimento	57.000			
Ammortamento beni materiali	19.000	19.000	19.000	57.000
(D) Totale ammortamenti e accantonamenti	19.000	19.000	19.000	57.000
(-) Oneri finanziari	-	-	-	-
(E) Margine operativo netto (C- D)	4.043,00	4.043,00	4.043,00	12.129,00
(G) Utile ante imposte	4.043,00	4.043,00	4.043,00	12.129,00
(-) Imposte e tasse				
	2.020,86	2.020,86	2.020,86	6.062,58
(IRES 24%)	970,32	970,32	970,32	2910,96
(IRAP 3,9%)	1.050,54	1.050,54	1.050,54	3.151,62
(G) UTILE NETTO	2022,14	2022,14	2022,14	6.066,42

ART. 6 CONCLUSIONI

Le stime sopra indicate sono puramente indicative e dipendono da una pluralità di parametri influenzati anche dalle scelte strategiche che il concessionario adotterà per la gestione del servizio, nonché dal numero degli utenti del servizio. Il piano economico-finanziario di massima elaborato dall'Ente ha infatti il solo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" dell'iniziativa.

Tali stime non impegnano in alcun modo l'Ente e non costituiscono alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente alla gestione del servizio.

Al Concessionario viene chiesto di presentare, a corredo dell'offerta in sede di gara, il proprio piano economico-finanziario. Il concessionario assume su di sé il rischio di domanda ed il rischio di disponibilità. Questo trasferimento di rischi a carico del concessionario costituisce uno dei motivi principali per l'adozione del modello della concessione di servizi.

Pertanto, variazioni di qualunque entità non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte del Concessionario, in quanto rientranti nell'alea normale di tale tipologia di contratto.

Qualora si verifichino fatti, non imputabili al Concessionario, che incidano sull'equilibrio del piano economico-finanziario è possibile la revisione dello stesso al fine di rideterminare le condizioni di equilibrio, sempreché non venga compromessa la permanenza indefettibile dei rischi in capo al Concessionario stesso.