



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE IN LOCALI ED AREE UBICATI ALL'INTERNO DELL'IMPIANTO SPORTIVO "PISCINA GUATELLI" DI FIDENZA

CPV: 55410000-7

1. Introduzione

La Centrale Unica di Committenza dei Comuni di Salsomaggiore Terme e Fidenza (Stazione Appaltante), per conto di SO.G.I.S. s.r.l. (Società aggiudicatrice), indice una procedura aperta per l'affidamento in concessione del servizio di somministrazione di alimenti e bevande in locali ed aree ubicati all'interno dell'impianto sportivo "Piscina Guatelli" di Fidenza (PR) per la durata di anni 4, prorogabile per altrettanti anni 4.

Il presente documento, ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. n. 36/2023, ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima e intende fornire ai partecipanti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Il quadro economico della concessione ammonta complessivamente ad **€ 672.000,00 (pari ad € 84.000,00 annui)** al netto dell'Iva, per una durata di 48 mesi con eventuale rinnovo di ulteriori 48 mesi. Il valore indicato è comprensivo dell'eventuale rinnovo.

2. Il contesto socio-economico

Il servizio sarà effettuato a favore degli utenti dell'impianto sportivo comunale natatorio "Piscina Guatelli", sito in Via E. Toti n. 1.

La capacità ricettiva massima dell'impianto sportivo è di 800 persone.

Tuttavia, tenuto conto della natura dell'impianto natatorio all'aperto, l'effettiva affluenza dipenderà dalle condizioni atmosferiche e meteorologiche di fatto. Pertanto il Concessionario non potrà pretendere alcun corrispettivo né richiedere modifiche al contratto per eventuale mancata affluenza da parte dell'utenza.

3. Caratteristiche ed oggetto della Concessione

La Concessione ha per oggetto il servizio di somministrazione di alimenti e bevande mediante esercizio di un punto di ristoro tipo bar.

Il Concessionario sarà tenuto a garantire l'apertura del servizio di somministrazione di alimenti e bevande per il periodo di apertura dell'impianto natatorio, indicativamente ma non esaustivamente intercorrente tra il 01 Giugno ed il 31 Agosto di ogni anno di concessione. L'orario di apertura e chiusura del bar, dovrà obbligatoriamente essere organizzato in modo da coincidere almeno con quello di normale apertura al pubblico dell'impianto natatorio, in modo da garantire l'accesso e l'uso del bar da parte di tutti i soggetti che svolgono attività nell'ambito dell'impianto natatorio; durante il predetto orario di apertura del bar, il servizio dovrà essere garantito ininterrottamente, salvo interruzioni dovute per effettuare le manutenzioni o per altre necessità motivate e, comunque, previa intesa con SO.G.I.S. s.r.l. e/o il Comune di Fidenza.

4. Analisi dei costi del servizio e parametri utilizzati per la definizione del conto economico

Per la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima, la Società aggiudicatrice ha ipotizzato quanto segue:

- Incasso medio annuo: € 84.000,00 oltre IVA. Il valore è stimato utilizzando come criterio il fatturato medio comunicato dal gestore dell'ultimo triennio del servizio;
- Costo della manodopera medio annuo: € 15.000,00. Il valore è stato stimato utilizzando come criterio i costi comunicati dal gestore dell'ultimo triennio del servizio. Il CCNL applicato è Pubblici esercizi, ristorazione e turismo;
- Maggior valore annuo previsto a carico del Concessionario è pari alla maggior somma tra la parte variabile, oggetto di offerta in rialzo con base d'asta del 14% (quattordici per cento) oltre IVA degli introiti annuali derivanti dal servizio, e la parte fissa di € 12.000,00 oltre IVA. L'importo della parte fissa sarà rivalutato annualmente secondo l'indice ISTAT.

Si precisa che tale stima ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo il Concedente e non è garantita la realizzazione di alcun volume minimo di affari al Concessionario.

5. Piano economico-finanziario di massima

Ai fini dell'art. 179, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023, il valore stimato della concessione del servizio in questione, ricomprendente il flusso stimato dei corrispettivi pagati dagli utenti per l'acquisto dei prodotti somministrati, ammonta annualmente in media ad € 84.000,00 IVA esclusa e, quindi, a complessivi € 672.000,00 IVA esclusa, per una durata di 48 mesi con eventuale rinnovo di ulteriori 48 mesi (il valore indicato è comprensivo dell'eventuale rinnovo).

Le valutazioni effettuate dalla Società aggiudicatrice per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico previsionale dell'iniziativa sono esplicitate nella tabella di cui all'Allegato "Conto economico". 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.

I valori relativi ai ricavi presentano variabilità nel corso degli anni al fine di rappresentare, in via presuntiva e senza fondare alcuna pretesa a favore del Concessionario, il legame tra l'affluenza degli utenti e le condizioni meteorologiche (non prevedibili e, quindi, aleatorie): gli effettivi ricavi dipenderanno dall'effettiva affluenza, a sua volta legata alle effettive condizioni meteo (si è voluto rappresentare la possibile variazione tra un anno e l'altro).

N.B:

I valori indicati sono stati calcolati tenendo conto, tra gli altri fattori, dei dati dell'ultimo triennio di gestione del servizio e della variazione nell'andamento dei prezzi.

Il valore delle imposte è calcolato in modo semplificato e non tiene conto del contesto aziendale soggettivo dell'aggiudicatario.

La stima suddetta è puramente indicativa e dipende da una pluralità di parametri influenzati anche dalle scelte strategiche che il Concessionario adotterà per la gestione del servizio.

Essa non impegna in alcun modo la Società aggiudicatrice e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente la gestione del servizio.

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, e il Concessionario non potrà avanzare alcuna pretesa qualora i valori indicati non corrispondessero a quelli effettivi della gestione del servizio.