

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI RISTORO MEDIANTE DISTRIBUTORI AUTOMATICI PRESSO LE SEDI DEL COMUNE DI CREMONA, DEL TRIBUNALE DI CREMONA E DELL'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PAVIA – CAMPUS DI CREMONA

1. INTRODUZIONE

Il Comune di Cremona intende procedere con un nuovo affidamento in concessione, ai sensi dell'art. 176 del D.Lgs. 36/2023, del servizio di somministrazione di alimenti e bevande (bevande calde, fredde, bibite, snack ed altri generi alimentari) mediante l'installazione di distributori automatici presso le sedi indicate nel Capitolato tecnico, per il prossimo quinquennio 1/10/2024-30/09/2029.

Lo scopo del presente 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.

L'Amministrazione concedente ha redatto il presente documento di massima sulla base dei dati a disposizione rispetto all'esperienza degli anni passati.

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. 177, c. 5, D.Lgs. 36/2023 – di seguito Codice), che rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi (art. 177, D.Lgs. 36/2023).

Nei contratti di concessione 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 dall'art. 177, D.Lgs. 36/2023, 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. Si precisa, in particolare, che la stima del valore dei ricavi attesi nonché dei costi della gestione sono il risultato della migliore elaborazione possibile dei dati disponibili, tenuto conto che è plausibile soltanto una valutazione di massima, puramente indicativa che dipende da una pluralità di parametri influenzati anche dalle scelte strategiche che il concessionario adotterà nella gestione del servizio.

Il format del Piano Economico Finanziario di massima (d'ora in avanti PEF) è stato redatto riportando le principali voci di costo e di ricavo e potrà essere utilizzato dai partecipanti per indicare i dati stimati per ciascuna voce individuata.

Si premette che ogni voce di ricavo e costo è da intendersi IVA esclusa.

2. CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

Il servizio richiesto dovrà essere svolto sia a beneficio dei dipendenti dell'Amministrazione nelle diverse sedi comunali, nonché dei dipendenti presso la sede del Tribunale di Cremona e presso l'Università degli studi di Pavia – campus di Cremona e, altresì, a favore degli utenti esterni presenti a vario titolo nelle predette sedi.

I dati numerici oggetto di elaborazione sono puramente indicativi, non impegnano in alcun modo l'Amministrazione concedente e non costituiscono alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario che non potrà, pertanto, pretendere alcun corrispettivo né richiedere modifiche al contratto per eventuale mancata affluenza da parte dell'utenza.

Sulla base dei dati disponibili rispetto agli anni precedenti nonché a seguito di alcune richieste specifiche provenienti dai vari Servizi, per ciascuna sede viene presentata una proposta da parte dell'Amministrazione concedente sui distributori automatici in numero e tipologia ritenuti potenzialmente idonei a garantire un servizio adeguato all'utenza.

3. CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

Il presente PEF 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. Per la descrizione complessiva del servizio oggetto della concessione si rinvia integralmente al Capitolato, riportando qui di seguito le caratteristiche essenziali.

I servizi comprendono:

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

Il Concessionario sarà responsabile della gestione delle attività indicate e dell'installazione dei distributori.

Il servizio è suddiviso nella gestione di:

- n. 15 DISTRIBUTORI AUTOMATICI MISTI BEVANDE E SNACK
- n. 16 DISTRIBUTORI BEVANDE CALDE
- n. 3 DISTRIBUTORI BEVANDE FREDDI
- n. 2 MACCHINE BEVANDE CALDE A CIALDE o CAPSULE
- n. 2 DISTRIBUTORI DI ACQUA IN BOCCIONE LT. 18

la cui dislocazione e tipologia sono indicate nell'Allegato A "Elenco dei distributori" del Capitolato.

Il valore della Concessione, ai sensi dell'art. 179 del Codice degli Appalti, è stato calcolato stimando il fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei servizi oggetto della Concessione, parametrando il fatturato complessivo che si stima possa derivarne. Il Concessionario tratterrà i ricavi derivanti dalla somministrazione di cibo e bevande e corrisponderà al Concedente un canone annuo di euro 13.500,00 IVA esclusa (soggetto ad eventuale rialzo in sede di gara) per tutta la durata della Concessione, che si sviluppa su una durata complessiva di 5 anni.

4. STIMA DEI RICAVI DI GESTIONE DEI DISTRIBUTORI AUTOMATICI E SEMIAUTOMATICI

A fronte dell'attività svolta, così come definita nel Capitolato, al Concessionario è riconosciuto il diritto di ricevere l'incasso derivante dalla vendita dei prodotti presenti nei distributori automatici e semiautomatici.

Il fatturato medio annuo è stato stimato sulla base dei dati relativi alle vendite messi a disposizione dall'attuale Concessionario, tenendo in considerazione le implicazioni derivate dalla pandemia da Covid-19 che ha interessato gli anni in questione. Da un fatturato relativo all'anno 2019 pari ad euro 73.264,32 si è registrata una notevole diminuzione nel 2020 passando ad un fatturato di euro 46.418,17. Le misure restrittive urgenti adottate dal Governo per contrastare l'emergenza epidemiologica e il correlato aumento del lavoro in modalità agile (c.d. smart working) hanno infatti inciso in modo significativo sulla fruizione dei distributori automatici per bevande e snack. L'uscita dal periodo emergenziale mostra comunque un trend positivo con crescita di fatturato tornato all'incirca ai livelli pre-covid (euro 71.056,23 anno 2023) che, unitamente al piano assunzionale, alla diminuzione del personale che usufruisce dello smart working e all'incremento di n. 6 distributori rispetto agli attuali, giustifica una stima prudenziale

del fatturato potenziale annuo in euro 75.000,00.

5. STIMA DEI COSTI DELLA GESTIONE DEL SERVIZIO

- AMMORTAMENTO/NOLEGGIO E SERVIZI DI MANUTENZIONE PER DISTRIBUTORI

Sulla base dei dati ottenuti dalla precedente concessione si stima che per il numero dei distributori automatici e semiautomatici richiesti, una media di costo di ammortamento annuale pari ad euro 14.000,00 ed un costo per manutenzioni varie pari ad euro 2.000,00.

- COSTO DEL PERSONALE ADDETTO

Ai fini della stima dei costi complessivi del personale addetto al servizio richiesto nel Capitolato è stato necessario elaborare il costo orario di un'unità di personale ed il numero di ore necessarie all'anno per il rifornimento e manutenzione dei distributori.

1. Costo orario di un'unità di personale

La stima del costo annuo per una persona addetta al rifornimento e manutenzione dei distributori automatici è stimato in euro 31.620,66 tenuto conto della retribuzione mensile lorda prevista dal CCNL delle aziende del Terziario, della Distribuzione e dei Servizi 2019 – V° Livello (aggiornata). Ipotizzando 160 ore mensili di lavoro, il costo orario di un'unità di personale è pari ad euro **16,47** come di seguito dettagliato:

Retribuzione mensile lorda	N. Mensilità	Lordo annuo	Peso oneri contributivi (47,17%)	TFR	Costo annuale lordo	Costo mensile	n. ore mensili di lavoro	Costo orario di lavoro
1.510	14	21.140	8.915	1.565,93	31.620,66	2.635,06	160	16,47

2. Numero di ore lavorate all'anno per distributore

Ipotizzando in:

- 1/2 ora il tempo impiegato dal personale addetto per ciascun intervento di rifornimento/manutenzione per distributore automatico;
- 2 il numero di interventi per distributore a settimana;
- 220 i giorni lavorativi/anno e quindi in
- 31,43 le settimane lavorative

il numero di ore lavorate all'anno è dato dal prodotto di a), b) e d) ossia 31,43 ore, come dettagliato nella scheda seguente:

Ore lavorate/anno per distributore	
a) TEMPO IMPIEGATO PER SINGOLO INTERVENTO DI RIFORNIMENTO E MANUTENZIONE presso singole sedi (in ore)	0,5
b) N. INTERVENTI A SETTIMANA PER SEDE	2
c) GG LAVORATIVI/ANNO	220
c) GG LAVORATIVI/ANNO	31,43

N. ORE LAVORATE ALL'ANNO PER DISTRIBUTORE	31,43
--	--------------

3. Costo personale per tutti i distributori

Una volta individuati il costo orario di un'unità di personale (euro 16,47/h) ed il numero di ore necessarie all'anno per il rifornimento e manutenzione per sede distributori (31,43 ore) il costo complessivo annuo del personale per ogni distributore è dato dal prodotto dei precedenti dati (ossia euro 517,65), con un costo complessivo annuo per tutti i distributori (n. 14) pari ad euro 7.247,10 arrotondato a 7.300,00.

6. COSTO PER APPROVVIGIONAMENTO DEI GENERI IN VENDITA

Sulla base dei dati desumibili dal precedente contratto di concessione (tenuto conto dell'incremento dei prezzi) e dal confronto con concessioni analoghe di altre amministrazioni, si è proceduto a stimare nel **30%** del fatturato il valore medio di incidenza del costo di approvvigionamento dei prodotti messi in vendita nei distributori.

7. CANONE DI CONCESSIONE

L'Amministrazione concedente ritiene di stabilire un canone annuo, posto a rialzo, a carico del Concessionario pari ad euro 13.500,00.

Tale canone si intende comprensivo dei costi relativi alle utenze, a carico dell'Amministrazione concedente, nonché di ogni altro onere gravante sull'amministrazione stessa.

8. COSTI PER ONERI DIVERSI

L'Amministrazione ha preso in considerazione tra gli oneri diversi, dal confronto con concessioni analoghe di altre amministrazioni, una stima dei costi che l'operatore deve sostenere per i premi delle polizze assicurative nonché una stima delle spese generali quali spese per la formazione del personale (complessivamente pari a euro 4.500,00/anno).

9. SCHEMA DI PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Date le ipotesi sopra indicate, lo schema economico previsionale relativo alla gestione del servizio può essere riassunto nella seguente tabella:

RICAVI	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTALE
Fatturato DISTRIBUTORI	18.750,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	56.250,00	375.000,00
TOTALE RICAVI	18.750,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	56.250,00	375.000,00

COSTI							
costo acquisto materie prime (prodotti messi in vendita, bicchieri, palette, ecc.)	5.625,00	22.500,00	22.500,00	22.500,00	22.500,00	16.875,00	112.500,00
costo personale	1.825,00	7.300,00	7.300,00	7.300,00	7.300,00	5.475,00	36.500,00
Manutenzione e riparazioni	500,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	1.500,00	10.000,00
ammortamento/noleggi	3.500,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	10.500,00	70.000,00
oneri diversi (Es. polizze+spese generali+ formazione personale)	1.125,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	3.375,00	22.500,00
canone concessorio	3.375,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	10.125,00	67.500,00
COSTI COMPLESSIVI	15.950,00	63.800,00	63.00,00	63.800,00	63.800,00	47.850,00	319.000,00
DIFFERENZA RICA VI -COSTI	2.800,00	11.200,00	11.200,00	11.200,00	11.200,00	8.400,00	56.000,00

VALORE MASSIMO STIMATO DELLA CONCESSIONE

Ai sensi dell'art. 179 del D. Lgs. n. 36/2023 il valore massimo stimato della concessione è pari ad € 450.000,00= IVA 22% esclusa, così calcolato:

Importo della concessione per il periodo 1/10/2024 – 30/09/2029	375.000,00
Importo massimo del quinto d'obbligo, in caso di variazioni in aumento	75.000,00
Valore globale stimato	450.000,00

MATRICE DEI RISCHI

Ai fini dell'analisi dei rischi della Concessione e della loro corretta allocazione, nella sottoindicata Matrice dei Rischi si forniscono in maniera chiara e sintetica le informazioni rilevanti relative alle diverse tipologie e grado di rischio possibili, nonché gli eventuali effetti per l'Amministrazione su cui ricadono tali effetti, gli strumenti per la mitigazione dei rispettivi rischi.

La Matrice sarà inoltre utilizzata nella fase di esecuzione della Concessione per accertare che, in tutti i casi in cui venga concordata una variazione contrattuale o la revisione del PEF, le modifiche apportate non alterino l'allocazione dei rischi così come definita nei documenti contrattuali.

Art. 177 del D.Lgs 36/2023 – Traslazione del Rischio Operativo

TIPO DI RISCHIO	Descrizione	Probabilità del verificarsi del rischi	Effetti	Allocazione del rischio	Strumenti per mitigazione rischio
Rischio di diminuzione della domanda specifica	Rischio di una riduzione della domanda del servizio non derivante da una contrazione generale del mercato.	Bassa	Diminuzione dei ricavi	Concessionario	Flessibilità organizzativa, variazione dei prodotti da concordare con la stazione appaltante
Rischio di diminuzione della domanda di mercato	Rischio di una riduzione della domanda del servizio derivante da una contrazione generale del mercato.	Non valutabile	Diminuzione dei ricavi	Concessionario	Flessibilità organizzativa
Rischio di disponibilità	Rischio legato alla capacità, da parte del Concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume sia per standard di qualità previsti	Bassa	Aumento dei costi; applicazione delle penali previste; risoluzione del contratto	Concessionario	Flessibilità organizzativa
Rischio operativo	Rischio economico legato alla gestione del servizio	Media	Non completo recupero degli investimenti effettuati e/o dei costi sostenuti per gestire il servizio oggetto della Concessione	Concessionario	Corretta analisi PEF
Rischio di sostituzione dei prodotti	Rischio di sostituzione o di non distribuzione dei prodotti su richiesta dell'Amministrazione	Media	Diminuzione dei ricavi	Concessionario	Flessibilità organizzativa

Rischio di approvvigionamento e/o incremento dei costi dei fattori produttivi o di loro inadeguatezza	Rischio di reperimento o di inadeguatezza dei fattori produttivi o che i loro costi siano significativamente maggiori di quelli preventivati.	Media	Ritardi e/o aumenti dei costi	Concessionario	Flessibilità organizzativa; richiesta revisione prezzi come disciplinata all'art. 16 capitolato
Rischio di necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	Rischio che la manutenzione dei distributori risulti non più adeguata; rischio di un'incorretta stima prospettica dei costi di manutenzione.	Media	Aumento dei costi	Concessionario	Corretta redazione Piano delle manutenzioni
Rischio di temporanea sospensione del servizio	Rischio connesso alla possibilità del verificarsi di eventi con riflessi sull'attività del Concessionario quali, a titolo meramente esemplificativo: esecuzione di lavori e di attività manutentive negli spazi in cui sono presenti i distributori; interruzioni di forniture elettriche e/o idriche; rischio di rimozione di distributori già installati su richiesta dell'Amministrazione; rischio di guasti o funzionamenti.	Bassa	Diminuzione di ricavi; aumento dei costi	Concessionario	Flessibilità organizzativa
Rischio di variazione del numero di distributori	Rischio di installazione di distributori aggiuntivi o di rimozione di distributori già installati, su richiesta dell'Amministrazione.	Media	Diminuzione di ricavi; aumento di costi	Concessionario	Flessibilità organizzativa
Rischio di variazioni normativo-regolamentare o delle normative fiscali	Rischio che le variazioni comportino un aggravio economico per il Concessionario	Media	Aumento dei costi	Condiviso	Riequilibrio economico-finanziario