

ALLEGATO N. 5
CAPITOLATO SPECIALE

Concessione della gestione dei servizi di bar/caffetteria con somministrazione di ristorazione leggera (CPV55410000-7) e promozione di attività culturali nell'ambito del complesso Bibliotecario Francesco Selmi di Vignola, sede AURIS per la durata di 5 anni.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

INDICE	PAG
1 - INTRODUZIONE	2
2 - IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO	2
3 - CARATTERISTICHE ED OGGETTO DELLA CONCESSIONE	2
4 - ANALISI DEI COSTI DEL SERVIZIO E PARAMETRI UTILIZZATI PER LA DEFINIZIONE DEL CONTO ECONOMICO	3
5 - DESCRIZIONE DEGLI INVESTIMENTI	3
6 - PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO	4
7 - CONCLUSIONI	5

1 - INTRODUZIONE

Il Comune di Vignola intende indire una procedura di gara per l'affidamento, in concessione, dei servizi di bar/caffetteria e ristorazione leggera, all'interno della Biblioteca F. Selmi sede Auris sita in via San Francesco, 165 - 41058 Vignola (MO).

In particolare, la gestione dei servizi, da realizzarsi a cura del Concessionario mediante personale proprio, prevede l'organizzazione e lo svolgimento delle attività relative al servizio di caffetteria e ristorazione leggera, nel rispetto di quanto previsto dal Capitolato speciale e dalle norme vigenti in materia di ristorazione.

Il presente documento, ai sensi dell'art. 176 del D.lgs. n. 36/2023, ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'investimento in oggetto e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

E' rimessa al Concessionario la facoltà di reperire la liquidità necessaria alla realizzazione del progetto attraverso ogni forma di finanziamento consentita dalla legge.

Il quadro economico ammonta complessivamente ad **€1.638.000,00 (unmilione seicentotrentottomila/00)**, al netto dell'IVA, per una durata di cinque anni. Si ipotizza un investimento compreso tra gli €12.000,00 (dodicimila/00) e i €72.000,00 (settantaduemila/00) per la sistemazione dell'area bar ed eventuale rifacimento del bancone di mescita e del retrobanco di lavorazione oltre all'acquisto di tavoli e sedie di design e altri interventi funzionali al servizio, ammortizzabili come descritto dalla Tabella 1) dell'Art.3 del Capitolato Speciale.

2 – IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

Il servizio sarà effettuato a favore degli utenti della Biblioteca sia della sede AURIS che di Villa Trenti, dei dipendenti dell'Amministrazione e del più ampio pubblico frequentante le sedi a vario titolo in diversi momenti della giornata e della settimana.

La capacità ricettiva massima complessiva della sede AURIS è di n. 720 persone contestualmente presenti sia al piano terra che al piano interrato; tuttavia, tenuto conto delle proiezioni delle presenze, alla luce dello svolgimento delle attività varie che si possono proporre durante le aperture della Biblioteca si è prudentemente considerato un flusso giornaliero di 100/150 persone. I suddetti dati numerici sono puramente indicativi e l'Amministrazione non garantisce né un numero minimo di utenti né il mantenimento del numero di presenze.

Pertanto, il Concessionario non potrà pretendere alcun corrispettivo né richiedere modifiche al contratto per eventuale mancata affluenza da parte dell'utenza.

Si evidenzia inoltre, vi sarà l'opportunità da parte del Concessionario di proporre attività proprie o in collaborazione con altri soggetti proponendo anche orari di apertura serali e festivi.

3 – CARATTERISTICHE ED OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'oggetto è l'affidamento in concessione, ai sensi dell'art. 176 del D.Lgs 36/2023, della gestione dei servizi di bar/caffetteria con somministrazione di ristorazione leggera, presso la sede AURIS nell'ambito del complesso Bibliotecario F. Selmi/ sito in Via San Francesco, 165 - 41058 – VIGNOLA (MO) per un periodo di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di consegna dei locali e secondo quanto valutato da un piano preliminare di investimenti per la riqualificazione dell'area bar e degli spazi previsti indicativamente fino ad un importo presunto massimo di €72.000,00 (settantaduemila/0) e prorogabili per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni secondo quanto stabilito dall'ART. 3 del Capitolato.

Il servizio dovrà prevedere l'apertura al pubblico per almeno 40 settimane all'anno.

L'orario ordinario minimo di apertura al pubblico dovrà essere almeno di 70 ore settimanali, distribuite tra mattina e pomeriggio, dal lunedì alla domenica, con la possibilità di un incremento per le aperture straordinarie date dalla programmazione

dell'Amministrazione e dalle richieste di utilizzo degli spazi da parte di soggetti terzi al di fuori dell'orario di apertura ordinario, così come definito all'ART. 7 del Capitolato.

Durante il periodo di affidamento del servizio, le parti potranno concordare modifiche di orario in relazione allo sviluppo della programmazione delle attività, in base alla stagionalità, alla verifica dell'utilizzo del centro da parte dell'utenza e ad altri elementi che dovessero condizionare il normale svolgimento delle attività.

I locali saranno dati in concessione a fronte della corresponsione del canone determinato dall'Amministrazione comunale.

4 - ANALISI DEI COSTI DEL SERVIZIO E PARAMETRI UTILIZZATI PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

La fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'investimento, è stata ipotizzata sui parametri di seguito descritti:

Utenti giornalieri durante l'apertura del complesso bibliotecario per i primi 2 (due) anni, complessivamente 130 (centotrenta) persone:

- 60 (sessanta) per il servizio bar caffetteria;
- 20 (venti) servizio di ristorazione leggera;
- 20 (venti) aperitivi serali;
- 30 (trenta) per le aperture serali e festive con eventuali proposte di attività culturali.

Tali proiezioni sono previste in crescita per gli altri 3 (tre) anni successivi.

Fatturato si stima, per persona al giorno:

- per il servizio bar caffetteria un consumo medio pari a €1,40 (uno/40),
- per il servizio di piccola ristorazione un consumo medio pari a € 8,00 (otto/00),
- per gli aperitivi-cena un consumo medio di €9,30 (nove/30).

A questo si aggiungono le aperture serali con servizio di ristorazione leggera per un consumo medio di €11,66 (undici/66).

Il costo medio dei prodotti somministrati è stato stimato prendendo in considerazione i prezzi, la media delle somministrazioni delle principali tipologie di prodotti erogabili, determinata anche sulla base dei potenziali volumi di vendita.

Il numero di giorni lavorativi/anno è considerato pari ad 280 (duecentottanta) giorni su una apertura almeno di 40 (quaranta) settimane annue. Sulla base di tale ipotesi è stato determinato il fatturato annuo presunto che complessivamente ammonta a **€140.000,00**

(centoquarantamila/00) per i primi 2 (due) anni che progressivamente aumentano nel terzo, quarto e quinto anno di gestione.

Costi di produzione: per i primi 2 anni pari a **€125.970,00**

(centoventicinquemilanovecentosettantamila/00).

Materie prime, sussidiarie e di consumo si stimano €54.600,00

(cinquantaquattromilaseicento/0) prendendo come base di riferimento un costo unitario medio da sostenere per ciascun utente, differenziato per le tipologie di servizio, moltiplicato per il numero di utenti previsti per ciascun servizio ed il numero di giorni ipotizzati 280 (duecentottanta).

Utenze: la stima è stata effettuata tenendo conto che saranno a carico del Concessionario e rimborsate all'Amministrazione concedente le spese di luce, gas e acqua pari a **€12.000,00** (dodicimila/00).

Canone concessione: il canone annuo di concessione è pari a €13.140,00

(tredicimilacentotrenta/00), per i locali da destinare ai servizi richiesti, determinato dall'Amministrazione concedente sulla base dell'applicazione degli indici minimi definiti dall'Osservatorio del mercato immobiliare OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate. Considerato che la gestione del bar/caffetteria con ristorazione leggera è soprattutto un servizio di utilità pubblica e visto quanto viene richiesto dal piano gestionale, solo per i primi 2 anni di esercizio, il canone concessorio annuo viene ridotto del 50% (cinquanta%) ovvero pari a € 6.570,00 (seimilacinquecentosettanta/00).

Costo del lavoro dipendente: è stata stimata un'incidenza del costo del lavoro pari a € 47.800,00 (quarantasettemilaottocento/00) per i primi 3 (tre) anni e 52.800,00

(cinquantaduemila/00) per quelli successivi. L'importo si riferisce alle ore di lavoro previste per le diverse figure professionali coinvolte nell'erogazione dei servizi, calcolato per n. 12 (dodici) mensilità. Il costo orario è stato determinato applicando i minimi retributivi in vigore, previsti dal CCNL TURISMO – PUBBLICI ESERCIZI 2018 – 2021.

5 - DESCRIZIONE DEGLI INVESTIMENTI

La descrizione degli investimenti è stata fatta prendendo in considerazione le cifre massime di un intervento di riqualificazione dell'attuale Area bar nel caso il Concessionario proponesse una nuova sistemazione della stessa e implementasse gli arredi utilizzando gli stessi modelli di design attualmente presenti o ne aggiungesse altri necessari alla gestione del servizio. E' obbligatoria

invece la realizzazione di un deposito di stoccaggio delle materie prime e/o alimenti confezionati da individuare al piano terreno, così come previsto dalla normativa vigente.

Spese	Importi
Allestimento nuovo banco bar e piano lavoro	€ 35.000,00
Arredi vari	€ 10.500,00
Attrezzature	€ 10.000,00
Stoviglie	€ 10.000,00
Adeguamento locali	€ 5.000,00
Volture utenze e rilasci permessi	€ 1.500,00
TOTALE INVESTIMENTI	€ 72.000,00

6 - PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO (PEF)

Il valore della Concessione è di €1.638.000,00 (unmilione seicentotrentottomila/00).

Ai fini dell'art. 179 del D. Lgs 36/2023 il valore stimato della Concessione viene calcolato prendendo in considerazione il valore netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario IVA esclusa.

Per i primi 2 (due)anni sono previsti €140.000,00 (centoquarantamila/00) di ricavi che progressivamente aumentano nel terzo, quarto e quinto anno di gestione ovvero:

- €148.000,00 (centoquarantottomila/00) il 3° (terzo) anno;
- €160.000,00 (centosessantamila/00) il 4° (quarto) anno;
- €163.000,00 (centosessantatremila/00) il 5° (quinto) anno;

Per il quinquennio la gestione è valutata in €751.000,00 (settecentocinquantunomila/00) e il piano investimenti è pari a €72.000,00 (settantaduemila/00), ovvero pari a €12.000,00 (dodicimila/00) annui. Nel caso di investimenti pari a 72.000,00 (settantaduemila/00) è possibile prolungare la concessione sino ad un massimo di 5 anni ovvero sino al raggiungimento del punto di equilibrio tra ricavi e costi totali e gli investimenti.

Sono stati stimati i ricavi e le principali voci di costo di cui il Concessionario potrà tenere conto per la verifica di sostenibilità e il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario che nel caso di investimenti pari a €72.000,00 (settantaduemila/0) avverrà al sesto anno. Per avere un utile di esercizio che non sia solo necessario a coprire l'investimento iniziale, serve prolungare la Concessione per altri 4 (quattro) anni. In questo caso la Concessione avrà la durata di 5+5 (cinque più cinque) anni, come evidenziato nelle due tabelle sottostanti.

Concessione 5 anni

Tipologia	Anno 1 in €	Anno 2 in €	Anno 3 in €	Anno 4 in €	Anno 5 in €	TOTALE in €
Valore produzione	140.000,00	140.000,00	148.000,00	160.000,00	163.000,00	751.000,00
Ricavi dalle vendite	140.000,00	140.000,00	148.000,00	160.000,00	163.000,00	751.000,00
Costi di produzione	125.970,00	125.970,00	134.540,00	139.540,00	142.540,00	668.560,00
Materie prime e di consumo	54.600,00	54.600,00	56.600,00	56.600,00	59.600,00	282.000,00
Personale	47.800,00	47.800,00	47.800,00	52.800,00	52.800,00	249.000,00
Rimborsi utenze	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	60.000,00
Canone di concessione	6.570,00	6.570,00	13.140,00	13.140,00	13.140,00	52.560,00
Polizze e oneri di gestione	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	25.000,00

Risultato della gestione (valore e costi)	14.030,00	14.030,00	13.460,00	20.460,00	20.460,00	82.440,00
Imposte sul reddito d'esercizio	3.226,00	3.226,00	3.095,00	3.740,00	3.740,00	17.027,00
Utile d'esercizio (A)	10.804,00	10.804,00	10.365,00	16.720,00	16.720,00	65.413,00
Eventuali investimenti (B)						+/- 72.000,00
Nuovi acquisti di: bancone bar e retrobanco di lavoro entrambe accessorati, tavoli, sedie e attrezzature; lavori di sistemazione, allacci etc...	+/- 12.000,00	+/- 12.000,00	+/-12.000,00	+/- 12.000,00	+/-12.000,00	+/- 72.000,00
Utile a dedurre investimento in 5 anni (A - B)	-1.196,00	-1.196,00	-1.635,00	4.720,00	4.720,00	5.413,00

Allungamento concessione fino a 5 anni

Tipologia	Anno 1 in €	Anno 2 in €	Anno 3 in €	Anno 4 in €	Anno 5 in €	TOTALE in €
Valore produzione	163.000,00	163.000,00	163.000,00	163.000,00	163.000,00	815.000,00
Ricavi dalle vendite	163.000,00	163.000,00	163.000,00	163.000,00	163.000,00	815.000,00
Costi di produzione	142.540,00	142.540,00	142.540,00	142.540,00	142.540,00	712.700,00
Materie prime e di consumo	59.600,00	59.600,00	59.600,00	59.600,00	59.600,00	298.000,00
Personale	52.800,00	52.800,00	52.800,00	52.800,00	52.800,00	264.000,00
Rimborsi utenze	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	60.000,00
Canone di concessione	13.140,00	13.140,00	13.140,00	13.140,00	13.140,00	65.700,00
Polizze e oneri di gestione	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	25.000,00
Risultato della gestione (valore e costi)	20.460,00	20.460,00	20.460,00	20.460,00	20.460,00	102.300,00
Imposte sul reddito d'esercizio	3.740,00	3.740,00	3.740,00	3.740,00	3.740,00	18.700,00
Utile d'esercizio	16.720,00	16.720,00	16.720,00	16.720,00	16.720,00	83.600,00

7 - 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 dei servizi, nonché dal numero degli utenti.

Esse non impegnano in alcun modo l'Amministrazione e non costituiscono alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente la gestione dei servizi ai sensi dell'art 177 del Codice. Il Concessionario assume

su di sè 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 verificassero fatti, non imputabili al Concessionario, che incidano sull'equilibrio del piano economico e finanziario, è possibile la revisione dello stesso al fine di rideterminare le condizioni di equilibrio, sempre che non venga compromessa la permanenza indefettibile dei rischi in capo al Concessionario stesso.

Il piano economico finanziario elaborato dall'Amministrazione ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" dell'iniziativa rispetto al quale i concorrenti hanno il compito di sviluppare una propria proposta gestionale. A tal proposito al Concessionario viene chiesto di presentare, a corredo dell'offerta in sede di gara, il proprio piano economico finanziario (PEF) secondo lo schema di cui ai punti 5 e 6.