

ALLEGATO C)



COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE (GE)

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI BAR/CAFFETTERIA PRESSO
IL COMPLESSO DI VILLA DURAZZO PER LA DURATA DI ANNI QUATTRO**

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (P.E.F.)

Il Comune di Santa Margherita Ligure intende procedere all'affidamento in concessione del servizio bar caffetteria presso il complesso immobiliare di Villa Durazzo.

In particolare, costituisce oggetto della presente concessione, di cui all'art. 117 comma 2 lettera f) del D. Lgs. 42/2004, la gestione del servizio di bar caffetteria, con somministrazione di generi di caffetteria e piccola gastronomia, anche cucinata in loco, da svolgersi presso Villa San Giacomo e nel parco ubicato nella zona frontale del polo museale di Villa Durazzo.

Ai sensi dell'art. 177 del d.lgs. 36/2023, con il presente documento si intende illustrare la fattibilità economico finanziaria e gestionale di massima del servizio di bar - caffetteria con somministrazione di generi di caffetteria e piccola gastronomia, che dovrà essere garantito dal Concessionario, oltre che fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle offerte.

Il servizio oggetto della concessione è destinato principalmente ai visitatori del Parco e del polo museale di Villa Durazzo.

Il servizio sarà inoltre svolto in occasione di eventi privati organizzati dal Concessionario o da eventi organizzati dal Comune.

Il piano economico-finanziario di massima è stato redatto tenendo conto da un lato dei dati storici a consuntivo a disposizione del Comune e dall'altro del progressivo trend di crescita legato alla sempre maggiore attrattività della villa e del parco registrata negli ultimi anni.

Si è inoltre tenuto conto delle nuove possibilità operative per il servizio bar previste nel capitolato come meglio specificate nel seguito del presente documento.

Il conto economico di massima è riferito alla durata di 4 anni della concessione.

In particolare, per il calcolo dei ricavi annui è stato considerato il fatturato realizzato nel 2023 e nel primo trimestre del 2024. Il ricavo così calcolato ammontava a complessivi Euro 71.000,00 circa al netto di iva.

Non essendo disponibili, al momento della redazione del presente capitolato, ulteriori dati a consuntivo, per il secondo trimestre 2024 si è ipotizzato, considerato il periodo di media stagione, un fatturato pari a 15.000,00 euro (pari a circa il doppio del I trimestre 2024) giungendo quindi alla determinazione di un valore complessivo pari a 86.000,00 euro al netto di iva.

Detto ultimo valore viene aumentato per la prima annualità di Euro 20.000,00 sia con riferimento al trend di crescita legato alla sempre maggiore attrattività della Villa e del suo parco registrata negli ultimi anni, (n. di visitatori di Villa Durazzo esclusi quelli del parco: anno 2022 – 5.060 visitatori, anno 2023 – 6.545 visitatori, anno 2024 – 6.868 visitatori), trend che si ritiene possa essere confermato anche in considerazione dell'ultimazione degli interventi finanziati con fondi PNRR di restauro e valorizzazione del Parco di Villa Durazzo che si ipotizza possano accrescere ulteriormente l'appetibilità della Villa e del Parco sia per i visitatori sia come location per eventi.

Si è tenuto inoltre in considerazione l'attivazione del nuovo servizio da effettuarsi presso l'area giochi del parco come previsto dall'art. 6 del capitolato, la possibilità di apertura del bar in caso di eventi privati con uso esclusivo di Villa Durazzo alle condizioni indicate all'art. 6 del capitolato e infine la possibilità di prevedere variazioni di orario di chiusura del Parco in occasione di eventi organizzati dal Concessionario.

Per le stesse motivazioni per le annualità successive alla prima, è stato stimato un incremento dei ricavi del 5% annuo. In forza di quanto sopra si giunge a definire la stima della concessione per i primi 4 anni del servizio in Euro 456.873,00 al netto di iva.

Il valore della concessione è pertanto stimato in complessivi Euro € **913.746,00 (novecentotredicisettecenotquarantasei/00)** come meglio specificato di seguito:

| | |
|---|---------------------------------|
| Importo stimato per i primi 4 anni del servizio | Euro 456.873,00 al netto di iva |
| Importo stimato opzione di rinnovo per ulteriori 4 anni | Euro 456.873,00 al netto di iva |

Il servizio di bar/caffetteria dovrà essere garantito per un periodo compreso dal 01 marzo al 31 ottobre di ogni anno e dal 1 dicembre al 6 gennaio, e comunque è richiesta la flessibilità per eventi ,al di fuori del citato periodo, che ne richieda l'apertura anche nel periodo di sospensione.

Il servizio presso l'area giochi del parco è richiesto dal 4 aprile al 30 settembre di ogni anno nei seguenti orari: dalle ore 10.00 alle ore 12.30 e dalle 15.30 alle 18.00 con possibilità per il concessionario di estendere tale orario compatibilmente con gli orari di chiusura del parco.

A carico del concessionario sono previsti:

- un canone di concessione pari a € **12.000,00 annui oltre iva;**
- un rimborso spese complessivo pari a € **3.000,00 annui, oltre IVA,** per utenze relative ad acqua, gas, energia elettrica e smaltimento rifiuti.

Il costo orario della manodopera è stato calcolato sulla base delle tabelle del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali – costo orario del lavoro per i dipendenti di aziende nei settori dei pubblici esercizi, ristorazione collettiva e commerciale e turismo, del dicembre 2021 per la provincia di Genova.

In particolare, posto che sarà il concessionario a valutare e definire la quantità e la qualifica professionale più idonea della manodopera, si è assunto come costo orario il costo orario medio desunto dalla suddetta tabella per un dipendente di livello compreso tra il terzo e il quinto pari a 20,69. Il monte ore totale è stato stimato sulla base dei dati a consuntivo a disposizione del Comune e tenendo conto dei periodi di apertura richiesti al concessionario previsti nel capitolato come sopra indicati, considerando n. 3 addetti di cui n. 2 addetti stagionali con orario ridotto.

Sulla base di quanto sopra si stima un totale ore di lavoro annue pari a 2.900.

Pertanto il valore stimato del costo per il personale è pari a **60.001,00 euro annui.**

Il costo delle materie prime è stato stimato considerando l'incidenza di tale costo sul valore della produzione, con riferimento ai dati a consuntivo dell'anno 2023, pari a circa il 20% per ciascuna annualità.

Gli altri oneri di gestione tra i quali assicurazioni e manutenzioni sono stimati in **Euro 1.000,00 annui.**

I costi per la sicurezza sono stimati in **Euro 500,00 annui.**

L'incidenza delle imposte stimata è pari al 22% del risultato della gestione.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa (valori arrotondati all'unità)

| | Prima annualità | Seconda annualità | Terza annualità | Quarta annualità |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Valore della produzione | 106.000,00 € | 111.300,00 € | 116.865,00 € | 122.708,00 € |
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 106.000,00 € | 111.300,00 € | 116.865,00 € | 122.708,00 € |
| Costi della produzione | 97.701,00 € | 98.761,00 € | 99.874,00 € | 101.043,00 € |
| Materie prime, sussidiarie e di consumo | 21.200,00 € | 22.260,00 € | 23.373,00 € | 24.542,00 € |
| Personale | 60.001,00 € | 60.001,00 € | 60.001,00 € | 60.001,00 € |
| Rimborso utenze | 3.000,00 € | 3.000,00 € | 3.000,00 € | 3.000,00 € |
| Canone di concessione | 12.000,00 € | 12.000,00 € | 12.000,00 € | 12.000,00 € |
| Altri oneri di gestione | 1.000,00 € | 1.000,00 € | 1.000,00 € | 1.000,00 € |
| Costi per la sicurezza | 500,00 € | 500,00 € | 500,00 € | 500,00 € |
| Risultato della gestione | 8.299,00 € | 12.539,00 € | 16.991,00€ | 21.666,00 € |
| Imposte | 1.826,00 € | 2.759,00 € | 3.738,00 € | 4.766,00 € |
| Utile d'esercizio | 6.473,00 € | 9.780,00 € | 13.253,00 € | 16.899,00 € |

Le stime indicate in tale documento sono puramente indicative, giacché un efficace piano economico finanziario dipende da una pluralità di parametri influenzati soprattutto dalle scelte strategiche che il Concessionario adotterà per la gestione del servizio. Pertanto, tali stime non impegnano in alcun modo il Comune 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. Variazioni di qualunque entità rispetto al piano suddetto non potranno dunque 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 significativamente sull'equilibrio del piano economico-finanziario è invece 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. Al Concessionario viene chiesto di presentare, a corredo dell'offerta in sede di gara, il proprio piano economico-finanziario.