



All. E - Piano economico finanziario

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE MEDIANTE DISTRIBUTORI AUTOMATICI PRESSO DIVERSE SEDI DEL COMUNE DI RHO - CIG BBF162594D

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

INTRODUZIONE

Il Comune di Rho intende procedere con un nuovo affidamento in concessione, ai sensi dell'art. 176 del D.Lgs. n. 36/2023, della gestione del servizio di distribuzione automatica di bevande ed alimenti da svolgersi negli edifici comunali, ad uso sia dei dipendenti dell'Ente sia degli utenti esterni, per un periodo di 3 anni, in vista della prossima scadenza del contratto attualmente in corso.

La redazione del presente documento è effettuata per verificare le condizioni di fattibilità finanziaria del progetto per l'affidamento del servizio in oggetto ad un Concessionario, con lo scopo di individuare un valore congruo dei ricavi attesi di gestione, per il raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario del progetto, che rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi (art. 177 del D.Lgs. n. 36/2023).

Il contratto di concessione comporta il trasferimento al Concessionario di un rischio operativo legato alla gestione del servizio, che deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato, tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal Concessionario non sia puramente nominale o trascurabile. Per la valutazione del rischio operativo occorre considerare il valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del Concessionario.

In tale ottica e per consentire la massima partecipazione degli operatori economici alla procedura di gara, nonché la formulazione di un'offerta consapevole, l'Ente ha redatto il presente Piano Economico Finanziario (PEF) di massima, sulla base dei dati a disposizione rispetto all'esperienza degli anni passati e del canone annuo posto a base di gara.

INTRODUZIONE

L'affidamento in oggetto è relativo a n. 9 sedi comunali, dislocate sul territorio di Rho. Per ogni sede sono stati previsti distributori automatici in numero e tipologie idonei a garantire un adeguato servizio all'utenza.

Il servizio è principalmente destinato ai dipendenti dell'Ente ma ne potranno usufruire anche gli utenti esterni.

Il numero complessivo degli utilizzatori giornalieri dei distributori automatici è stimato in n. 250 utenti, così ripartiti:

I distributori previsti sono complessivamente n. 27 per tre tipologie:

- Distributori di bevande calde
- Distributori misti di bevande fredde e snack
- Distributori di bevande fredde.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei distributori richiesti, per ciascuna sede:

N.	Sede e ubicazione	Tipologia distributori da installare		
		Bevande calde	Snack e bevande fredde	Solo bevande fredde



Comune di Rho

1	Auditorium comunale via Meda 20	1	1	1
2	Centrho Piazza San Vittore 24	1	1	1
3	Magazzino comunale Via Bersaglio 5	1	1	1
4	Palazzo comunale Piazza Visconti 23	1	1	1
5	Polizia Locale Corso Europa 169	1	1	1
6	Uffici tecnici Via Marsala 19	1	1	1
7	Quic e Demografici Via De Amicis 1	1	1	1
8	Servizi Sociali Via Buon Gesù 21	1	1	1
9	Uffici Villa Burba Corso Europa 291	1	1	1
TOTALE		9	9	9
TOTALE COMPLESSIVO		27		

I parametri considerati per la redazione del PEF sono:

1. il numero di giorni lavorativi annuali, pari a 254;
2. il numero di erogazioni per utilizzatore al giorno, quantificate in circa n. 1,50 erogazioni/consumatore;
3. il numero di utilizzatori giornaliero, stimato in complessivi 250;
4. il numero medio annuo previsto di erogazioni complessive: n. 95.250
n. 62.865 per le bevande calde, n. 16.192 per gli snack e altri prodotti, n. 16.193 per le bevande fredde (acqua e bibite);



Comune di Rho

5. il prezzo medio dei prodotti erogati IVA 10% esclusa, pari a: euro 0,45 per le bevande calde, euro 0,75 per gli snack e altri prodotti, euro 0,56 per le bevande fredde (acqua e bibite);
6. il fatturato medio annuo IVA 10% esclusa, calcolato in base ai parametri di cui ai punti precedenti, stimato in euro 49.501,43.

VALORE DEL CONTRATTO E IPOTESI DEL MODELLO ECONOMICO-FINANZIARIO

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

Oggetto della concessione

La concessione ha per oggetto la somministrazione di alimenti e bevande mediante distributori automatici presso le sedi comunali sopra elencate.

Il servizio comprende:

- Fornitura, installazione e gestione dei distributori;
- Rifornimento iniziale e reintegro periodico dei prodotti;
- Assistenza tecnica, manutenzione e pulizia distributori.

Il Concessionario, individuato tramite apposita procedura, sarà responsabile della gestione delle attività indicate e dell'installazione dei distributori.

Il valore della concessione, ai sensi dell'art. 179 del D. Lgs. 36/2023, è stato calcolato stimando il fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA al 10%, quale corrispettivo del servizio oggetto della concessione, nonché degli eventuali servizi accessori.

Il Concessionario tratterrà i ricavi derivanti dalla somministrazione di cibo e bevande e corrisponderà al Comune di Rho un canone annuo di euro 2.700,00 oltre IVA 22% (soggetto a rialzo in sede di gara) per tutto il periodo della concessione che si sviluppa su una durata complessiva di 3 anni, calcolato nella misura di euro 100,00/anno oltre IVA 22% per ciascun distributore.

Ricavi del Concessionario

La stima dei ricavi annui è stata effettuata tenendo conto dei prezzi medi dei prodotti erogati (IVA 10% esclusa), del numero degli utilizzatori giornalieri, del numero delle erogazioni giornaliere per ogni utilizzatore, del numero dei giorni lavorativi annui, della media annua di erogazioni per le tipologie di prodotti considerati (bevande calde, snack e altro, bevande fredde) come risulta dalle seguenti tabelle, considerando anche lo storico ed i consumi rilevati nell'annualità 2025.

Descrizione	Quantità annue
n. utilizzatori giornalieri	250
n. giorni lavorativi per 1 anno	254
n. erogazioni per utilizzatore al giorno	1,50
n. erogazioni complessive	95.250

Distributori automatici	Prezzo medio erogato iva 10% esclusa	Quantità presuntive 1 anno	Stima ricavi iva 10% esclusa per 1 anno	Quantità presuntive per 3 anni	Stima ricavi iva 10% esclusa per 3 anni
Bevande calde	0,45	62.865	28.289,25	188.595	84.867,75
Snack e bibite	0,75	16.192	12.144,38	48.576	36.433,13
Bevande fredde (acqua e bibite)	0,56	16.193	9.067,8	48.579	27.203,4
TOTALI		95.250	49.501,43	285.750	148.504,28

Pertanto, il valore della concessione, per tutta la durata di 3 anni è di euro 148.504,28 IVA 10% esclusa.

Costi del Concessionario

a) Costi del personale

I costi del personale impiegato per la gestione del servizio previsto dalla concessione, per interventi di manutenzione/reintegro prodotti, sono stati quantificati in complessivi euro 31.572,45 per tutta la durata della concessione (3 anni), considerando i seguenti parametri:

- Numero medio degli interventi settimanali di manutenzione/reintegro prodotti per ciascun distributore, ipotizzato in n. 1,25 interventi tenendo conto della tipologia, della dislocazione dei distributori e dei consumi rilevati nell'annualità 2025;
- Numero delle settimane lavorative, quantificate in n. 52/anno, per un totale di n. 156 per un periodo di 3 anni;
- Durata di ogni singolo intervento di manutenzione/reintegro prodotti per sede, ipotizzata in h. 1;
- N. complessivo dei distributori, pari a n. 27 su n. 9 sedi
- N. di addetti impiegati per l'esecuzione del servizio pari a 1



Comune di Rho

- Costo medio orario di un'unità del personale di IV livello addetto alla manutenzione/rifornimento dei distributori automatici è stimato in euro 17,99, calcolati sulla base del CCNL "Settore del terziario, della distribuzione e dei servizi".

Descrizione	Importo primo anno	Importo secondo anno	Importo terzo anno
n. medio interventi di manutenzione e rifornimento per distributore (per settimana)	1,25	1,25	1,25
n. settimane lavorative	52	52	52
n. ore impiegate per manutenzione e rifornimento per distributore	1	1	1
n. addetti impiegati	1	1	1
Costo orario per addetto	17,99	17,99	17,99
n. sedi	9	9	9
TOTALE COSTO PERSONALE	10.524,15	10.524,15	10.524,15

b) Costo stimato della fornitura dei prodotti

Il costo stimato della fornitura dei prodotti, confrontando i benchmark di altri Enti, è stato quantificato, nel primo anno, nella percentuale del 35% del ricavo stimato, IVA esclusa, pari a euro 17.325,49.

A partire dal secondo anno al costo stimato viene applicata un'ipotesi di rivalutazione del 2%, in base al tasso di inflazione programmata.

Conseguentemente, il costo della fornitura dei prodotti, per l'intera durata della concessione, ammonta a complessivi euro 53.022,95 IVA esclusa.

c) Spese di trasporto stimate

Le spese di trasporto stimate, per gli interventi di manutenzione dei distributori e di rifornimento dei prodotti presso le diverse sedi, sono state calcolate tenendo conto dei seguenti parametri:

- N. di interventi settimanali medi per ogni sede, quantificato in n. 1,25, calcolato in base all'esperienza pregressa
- N. settimane lavorative: n. 52



Comune di Rho

- N. delle sedi in cui sono ubicati i distributori: n. 9
- Costo delle spese di trasporto, ipotizzato in euro 2,30, IVA esclusa, per ciascun intervento.

A partire dal secondo anno, è stata prevista una rivalutazione del 2% dei costi di trasporto, in base al tasso di inflazione programmata.

Pertanto, il costo delle spese di trasporto, riferito all'intera durata della concessione, ammonta a euro 4.068,85 IVA esclusa.

d) Spese generali stimate

Le spese generali stimate, ipotizzate sulla base dell'esperienza pregressa e rivalutando il relativo importo, sono state quantificate nella percentuale di circa il 3% del valore della concessione. E' prevista una rivalutazione, a partire dal secondo anno, del 2%, in base al tasso di inflazione programmata.

Il costo complessivo delle spese generali, per l'intera durata della concessione, è stimato in euro 13.634,47 IVA esclusa.

e) Canone concessorio

Il canone che il Concessionario riconoscerà annualmente all'Ente per la concessione del servizio è stato determinato in complessivi euro 2.700,00 oltre IVA 22%, pari a euro 100,00 oltre IVA 22% per ogni distributore.

L'importo del canone annuo di euro 2.700,00 oltre IVA 22% costituisce la base d'asta sulla quale il concorrente dovrà offrire una percentuale di rialzo.

Il canone concessorio è soggetto ad IVA, in quanto il servizio oggetto della concessione si configura come operazione imponibile ai fini IVA per sussistenza sia del presupposto oggettivo (artt. 2 e 3 del D.P.R. 633/1972) sia di quello soggettivo (art. 4 del D.P.R. 633/1972), benché l'attività venga esercitata dall'Ente in modo indiretto per il tramite del Concessionario.

DESCRIZIONE DEGLI INVESTIMENTI

Gli investimenti del Concessionario sono costituiti dal costo dei singoli distributori da installare, quantificato, per ciascuno, in euro 2.300,00 IVA esclusa, per un totale di euro 62.100,00 IVA esclusa con un ammortamento annuo complessivo di euro 12.420,00.

La stima del costo dei distributori automatici (fornitura, trasporto e installazione) che il Concessionario installerà presso le diverse sedi comunali, è stata effettuata considerando il prezzo medio di acquisto, riferito ad altri benchmark di realtà comparabili e ricerche di mercato.

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA

Sulla base dell'esplicazione e della determinazione dei parametri sopra riportati, è stato redatto un piano economico-finanziario di massima, dal quale si deducono la sostenibilità e il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione in oggetto.



Comune di Rho

Gli importi stimati sono da ritenersi in ogni caso indicativi, in quanto dipendenti da vari fattori, tra cui anche le scelte che il Concessionario adotterà per la gestione del servizio.

Le variazioni, di qualunque entità, che dovessero verificarsi, non potranno dar luogo ad alcuna rivalsa da parte del Concessionario, in quanto rientrano nell'alea propria della fattispecie del contratto.

DESCRIZIONE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	TOTALE
RICAVI				0
Fatturato medio annuo (IVA esclusa)	49501,43	49501,43	49501,43	148504,29
<i>Indicare eventuali altri ricavi (IVA esclusa)</i>				0
(A) TOTALE RICAVI (IVA esclusa)	49501,43	49501,43	49501,43	148504,29
COSTI				0
Costo personale	10524,15	10524,15	10524,15	31572,45
Costo prodotti	17325,49	17672,01	18025,45	53022,95
Spese di trasporto	1345,5	1348,2	1375,15	4068,85
Spese generali	4455,13	4544,23	4635,11	13634,47
Canone concessorio	2700	2700	2700	8100
<i>Indicare eventuali altri costi</i>				
(B) TOTALE COSTI	36350,27	36788,59	37259,86	110398,72
(C) MARGINE OPERATIVO LORDO (A-B)	13151,16	12712,84	12241,57	38105,57
(D) USCITE PER INVESTIMENTO	62100			
(E) FLUSSO DEL VAN AL LORDO DELLE IMPOSTE (C-D)	-48948,84	12712,84	12241,57	38105,57
AMMORTAMENTI				
Ammortamento beni materiali [riferito alla voce USCITE PER INVESTIMENTO]		12420	12420	24840
(F) TOTALE AMMORTAMENTI	0	12420	12420	24840
(G) UTILE ANTE IMPOSTE (C-F)	13151,16	292,84	-178,43	13265,57
IMPOSTE				
IRES (24 %)	3156,2784	70,2816	-42,8232	3183,7368
IRAP (3,9 %)	123,0948576	2,7409824	-1,6701048	124,1657352
(H) TOTALE IMPOSTE	3279,373258	73,0225824	-44,4933048	3307,902535
(I) UTILE NETTO (G-H)	9871,786742	219,8174176	9871,786742	9957,667465
(L) FLUSSO DEL VAN AL NETTO DELLE IMPOSTE (E-H)	-52228,21326	12639,81742	12286,0633	34797,66746



Comune di Rho

CONCLUSIONI

Le stime riportate nel PEF sono da ritenersi puramente indicative, in quanto derivanti da una pluralità di variabili, dipendenti anche dalle scelte strategiche che il Concessionario adotterà per la gestione del servizio.

Il PEF di massima elaborato ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità dell'iniziativa.

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

Il Concessionario presenterà in sede di gara, a corredo dell'offerta economica, il proprio PEF. Inoltre, il Concessionario assumerà su di sé il rischio di domanda ed il rischio di disponibilità.

Le variazioni di qualunque entità non potranno dar luogo ad alcuna rivalsa da parte del Concessionario poiché rientranti nell'alea di tale tipologia di contratto.