

COMUNE DI SCHIO

RELAZIONE

AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

**CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE
NELLO STABILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "FABER BOX" PER IL
PERIODO DAL 1° LUGLIO 2025 AL 30 GIUGNO 2033 – SECONDA EDIZIONE.**

INDICE

PREMESSE

ART. 1 – INTRODUZIONE

ART. 2 – IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

ART. 3 – VALORE DEL CONTRATTO

ART. 4 – INPUT PER IL MODELLO ECONOMICO-FINANZIARIO

a) allestimento bar

b) costo della manodopera

c) manutenzione

d) canone concessorio

e) utenze

f) costi generali

ART. 5 – FORMAT PIANO ECONOMICO E CONCLUSIONI

PREMESSE

La presente relazione contiene gli elementi essenziali per la valutazione della sostenibilità economico finanziaria della concessione nell'orizzonte temporale di riferimento corrispondente alla durata della stessa (n. 8 anni a decorrere dalla data del 1° luglio 2025).

La relazione è, pertanto, finalizzata a individuare la dinamica economico-finanziaria generata dalla gestione nel suo complesso, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare, sulla base dello studio di fattibilità, i costi di gestione e di manutenzione e di individuare l'equilibrio complessivo.

L'analisi che segue ha valore preliminare ai fini della valutazione della sostenibilità economico-finanziaria e della convenienza dell'investimento. I partecipanti alla procedura saranno liberi di configurare il proprio piano economico finanziario.

ART. 1 – INTRODUZIONE

Il Comune di Schio intende indire una procedura di gara per l'affidamento in concessione, ai sensi dell'art. 187 del d.lgs n. 36/2023, come modificato e integrato con d.lgs. 209/2024, del servizio di gestione del bar interno allo stabile di proprietà comunale denominato "Faber Box", da svolgere nei modi e nei tempi indicati nel capitolato tecnico prestazionale.

In particolare, la gestione del servizio, da realizzarsi a cura del concessionario e a proprio rischio mediante personale e organizzazione propri, prevede l'organizzazione e lo svolgimento, nel rispetto della vigente normativa e del capitolato tecnico prestazionale, dei servizi connessi alla gestione del servizio di bar per tutta la durata del contratto.

Il presente documento, ai sensi dell'art. 177 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima della concessione 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.

ART. 2 – IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

Il servizio è rivolto alla cittadinanza, ad ogni tipologia di utenza, in particolare in favore dei circa 5.000 (cinquemila) studenti dei seguenti istituti superiori situati nelle vicinanze dello stabile:

- liceo “Tron – Zanella – Martini”
- istituto professionale statale Garbin;
- istituto tecnico economico e tecnologico Pasini;
- istituto tecnico tecnologico De Pretto;
- centro formazione professionale don Bosco;
- FAV Diskos;

con afflusso maggiore nel corso della pausa pranzo.

Nello specifico gli studenti degli istituti secondari di secondo grado scledensi sono:

- anno scolastico 2024/2025: n. 4.849
- anno scolastico 2023/2024: n. 4.792
- anno scolastico 2022/2023: n. 4.907

di cui quattro istituti - De Pretto, Pasini, Tron-Zanella Martini, Garbin – siti nelle immediate vicinanze del Faber Box e che contano complessivamente n. 3.992 studenti.

L’orario generale di inizio/fine lezioni è il seguente:
dalle 8.10 alle 13.35 dal lunedì al venerdì.

I rientri pomeridiani nell’anno scolastico 2024/2025 sono stati fissati nella fascia oraria indicativa 14.10-14.30 fino alle 15.30-16.35, nei seguenti giorni e per gli istituti a fianco indicati:

- il lunedì per alcune classi degli istituti Pasini e Garbin, per un totale di circa 1.400 studenti;
- il martedì per alcune classi dell’istituto De Pretto, per un totale di circa 430 studenti;
- il venerdì per altre classi dell’istituto De Pretto, per un totale di circa 530 studenti.

In tutti i giorni della settimana sono programmate varie attività pomeridiane (sport/incontri/progetti) nell’Istituto Tron - Zanella – Martini.

Gli spazi del Faber Box vengono inoltre utilizzati per varie iniziative, alcune con pubblico numeroso:

- sala conferenze *Meeting Box* - piano terra:
nell’anno 2024: indicativamente uno/due utilizzi/mese il sabato e/o la domenica per conferenze e incontri; due utilizzi al giorno dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle 23 - in media con la presenza di 100 persone circa, tra cui

l'Università Adulti Anziani con n. 210 iscritti nell'anno scolastico 2024/2025, con lezioni indicativamente da fine settembre a metà dicembre e da metà gennaio a metà maggio ogni lunedì e mercoledì dalle ore 9 alle 11;

- Studio Box- 1° piano:
nel 2024: presenza di studenti universitari la mattina dalle ore 9 alle 13.40; dalle ore 13.40 circa fino alle 18; si aggiungono gli studenti delle scuole superiori - media giornaliera: 60 persone (con picchi fino a 160 studenti nelle sessioni di esami);
- *Innovation Lab* - 2° piano:
sportello di assistenza digitale/corsi/laboratori per l'innovazione digitale/spazio *co-working* dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle 18;
- *Sale Learning Box* - 3° piano:
n. 75 studenti e 10 docenti circa dei corsi *ITS Academy* - Meccatronica, presenti dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle 18.15 da ottobre a dicembre - dal lunedì al mercoledì dalle ore 9 alle 18.15 da gennaio a metà giugno;
- *Drama Box* - 4° piano:
nel 2024: in media 2 utilizzi al giorno per attività *fitness*/corsi (10/15 persone/gruppo) da settembre a maggio/giugno, dal lunedì al venerdì, nel pomeriggio dalle ore 14 fino alle 20.30/21 circa;
- Spazi e uffici *Informagiovani* - 4° piano:
info/consulenze/animazione *under 30* - aperto dal lunedì al venerdì dalle 13 alle 18, con presenza media di 50 ragazzi al giorno.

Il Comune di Schio non garantisce un numero minimo di utenti; pertanto, il concessionario non potrà pretendere alcun corrispettivo né richiedere modifiche al contratto per eventuale mancata affluenza da parte dell'utenza.

Il servizio potrà essere esercitato in tutti i giorni dell'anno, anche in occasione di eventi particolari (es. concorsi pubblici, iniziative di genere culturale/ricreativo/sportivo, manifestazioni o similari) che verranno organizzati dal Comune di Schio, o da soggetti terzi, nell'area interna e/o esterna del *Faber Box*.

Il concessionario ha facoltà di proporre al Comune di Schio l'organizzazione di iniziative di genere culturale/ricreativo/sportivo, manifestazioni o similari da svolgersi nell'area interna e/o esterna del *Faber Box*, con spese a proprio carico. Tali iniziative costituiranno oggetto di valutazione in sede di offerta. Potranno, altresì, essere integrate/modificate/annullate per cause di forza maggiore nel corso

della concessione, previ accordi con il Comune di Schio. Tali iniziative non dovranno di fatto risultare incompatibili con quelle eventualmente organizzate dal Comune di Schio.

L'afflusso maggiore è nella pausa pranzo, indicativamente dalle ore 12.30 alle ore 14.30.

ART. 3 – VALORE DEL CONTRATTO

La presente relazione al Piano Economico Finanziario è finalizzata a individuare la dinamica finanziaria generata dalla gestione del servizio, tramite indicazioni finalizzate alla 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.

Il valore della concessione, ai sensi dell'art. 179 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., è stato calcolato con riferimento al fatturato annuo del concessionario, moltiplicandolo per la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione.

Pertanto, sulla base di quanto sopra, il valore del contratto, per tutta la durata della concessione, al netto dell'IVA, stimato dall'Ente concedente, risulta pari a Euro 1.600.000,00.

4 L'Amministrazione, valutate le caratteristiche e le modalità di esecuzione della concessione in oggetto, ha stimato pari a Euro 0,00 gli oneri relativi alla sicurezza necessari per l'eliminazione dei rischi da interferenze.

L'importo complessivo, idoneo a divenire contratto, ai sensi degli artt. 14, comma 4 e 179 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., è pari ad Euro 1.920.000,00, (IVA esclusa), comprensivo dell'opzione di cui all'articolo 189 comma 1 lett. a) del d.lgs. 36/2023 e s.m.i. fino alla concorrenza in aumento del 20% massimo, calcolato sull'importo relativo alla durata contrattuale, IVA esclusa e alla eventuale revisione della concessione.

Il concessionario trarrà i ricavi derivanti dalla vendita dei prodotti presso il bar e corrisponderà al concedente un canone annuo di Euro 12.000,00, IVA esclusa (soggetto a rialzo in sede di gara) per tutta la durata della concessione.

ART. 4 – INPUT PER IL MODELLO ECONOMICO-FINANZIARIO

Di seguito, si indicano 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 richiesto.

La stima dei costi deve tener conto, in particolare, delle principali variabili da prendere in considerazione:

- costi manodopera al servizio;
- costi per le materie prime;
- costi di manutenzione ordinaria dei locali, degli arredi e delle attrezzature e straordinaria solo per gli arredi e le attrezzature del bar;
- utenze;
- costi generali amministrativi (a titolo esemplificativo: garanzia definitiva, polizza RCT ecc.);
- canone di concessione per i locali da adibire al servizio dovuto per l'occupazione dei locali in questione.

Per maggior chiarezza l'ente concedente ha stimato i seguenti importi dei costi:

a) COSTO DELLA MANODOPERA

Il costo annuale per il personale addetto alla vendita e al servizio di ristorazione è stimato in Euro 65.900,00, corrispondente a n. 3 dipendenti di cui uno con orario a tempo pieno (40 ore) inquadrato con il livello II e due part-time (20 ore ciascuno) inquadrati con il livello V del CCNL Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, riportato nel disciplinare di gara.

Il concessionario organizzerà l'orario del personale dipendente in modo da garantire l'apertura del locale dalle ore 7.30 alle ore 19.00 nei giorni dal lunedì al venerdì, oltre all'eventuale più ampia apertura offerta in sede di gara.

Considerato che nelle ore della pausa pranzo (12.30/14.30) in cui l'affluenza e la necessità di effettuare il ristoro per i ragazzi è massima, è opportuno che sia organizzata una compresenza, mentre può bastare un dipendente nelle altre fasce orarie. Pertanto, un orario di lavoro a tempo pieno e due part-time, combinato, può essere considerato tale da riuscire a coprire l'intero periodo di apertura e sufficiente a gestire organicamente l'attività di ristorazione mediante bar.

E' comunque nella facoltà del concessionario avvalersi di un numero maggiore di addetti, fermo restando l'obbligo di applicazione del contratto di settore e di ogni altra norma prevista in materia.

b) MANUTENZIONE

I costi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stimati intorno a Euro 24.000,00 nell'arco di otto anni di durata contrattuale.

c) CANONE CONCESSIONARIO

Il canone mensile di concessione per i locali da adibire al servizio e dovuto per l'occupazione dei locali in questione è stato stimato in Euro 1.000,00 (euro mille), al

netto di IVA, tenuto conto della dimensione degli spazi, degli arredi ed attrezzature fornite e dell'intera area riservata al servizio bar.

Il canone annuale sarà ridotto:

- del 10% a fronte della prestazione, in via continuativa da parte del concessionario, del seguente servizio: adibire uno spazio per autoconsumo da parte di studenti del Campus (almeno 3 tavoli da 4 persone nella fascia oraria 12.30/14.30), provvedendo in ogni caso alla pulizia degli stessi;
- del 10% a fronte della prestazione da parte del concessionario del seguente servizio: l'apertura e/o la chiusura della Studio Box sita al piano primo del Faber Box, secondo modalità che saranno richieste dal Comune di Schio, entro la fascia oraria di apertura dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui trattasi.

La disponibilità a prestare i servizi di cui ai precedenti punti dovrà essere dichiarata al momento della presentazione dell'offerta in sede di gara (tramite il Modello A "Dichiarazioni integrative al DGUE") e deve essere valida per l'intero periodo di durata della concessione. Nel caso in cui la disponibilità a svolgere i servizi venga meno o, qualora dichiarata e assunta come impegno, il servizio poi non venga effettuato, il canone dovrà essere versato per intero, senza applicazione della riduzione sopra indicata.

d) UTENZE

L'utenza per l'energia elettrica e l'acqua è stimata in Euro 10.000,00 annui sulla base dei consumi storici rilevati con apposito contaKWatt adibito ai locali del bar, considerato il venire meno dei distributori automatici attualmente presenti.

L'utenza relativa ai rifiuti segue le tariffe del Comune di Schio sulla base degli svuotamenti effettuati, secondo il regolamento comunale vigente.

Quest'ultima dovrà essere volturata con l'avvio del servizio.

e) COSTI GENERALI

I costi generali, relativi per esempio alle assicurazioni obbligatorie, permessi amministrativi in materia igienico-sanitaria e sicurezza sui luoghi di lavoro e fiscale, formazione, nonché ogni altro onere diverso dalla gestione caratteristica, sono a carico del concessionario e sono stimati in circa Euro 6.000,00 all'anno.

I valori economici per la compilazione del PEF non prevedono l'indicizzazione.

ART. 5 – FORMAT PIANO ECONOMICO E 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 del servizio, nonché dal numero degli utenti del servizio medesimo.

Esse non impegnano in alcun modo il Comune di Schio 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.

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-finanziario, è possibile la revisione dello stesso al fine di rideterminare le condizioni di equilibrio, purché non venga compromessa la permanenza indefettibile dei rischi in capo al concessionario stesso.

Al concessionario verrà chiesto di presentare, a corredo dell'offerta in sede di gara, il proprio piano economico-finanziario, di cui si fornirà un format, che l'operatore potrà liberamente utilizzare per redigere il proprio (l'onere di verificare la correttezza delle formule grava interamente sull'operatore economico che lo predispone).

Il concessionario assume su di sé il rischio di domanda e il rischio di disponibilità. Il trasferimento di rischi a carico del concessionario costituisce uno dei motivi principali per l'adozione del modello della concessione di servizi. Le indicazioni di massima della presente relazione per la redazione del Piano Economico Finanziario di massima, fornite dall'Ente concedente, hanno il solo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" dell'iniziativa.

Rispetto a tali indicazioni, i concorrenti hanno il compito di sviluppare una propria proposta gestionale, che ne migliori i risultati economici, anche al fine di contenere gli oneri complessivi a carico dell'ente concedente.