



Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di Foggia

protocollo.preffg@pec.interno.it

Stazione appaltante qualificata - Committente



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

prot.tribunale.foggia@giustiziacert.it

Stazione appaltante non qualificata - Committente

PROCEDURA APERTA PER L'AGGIUDICAZIONE IN CONCESSIONE AD OPERATORI PRIVATI
EX ARTT. 182 E SS. D.LGS. 36/2023 DEL SERVIZIO BAR/RISTORAZIONE DEL PALAZZO DI
GIUSTIZIA IN FOGGIA, VIALE PRIMO MAGGIO.

PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO

1. Introduzione

La Prefettura di Foggia, per conto del Tribunale di Foggia, ha bandito la presente una procedura di gara per l'affidamento, in concessione, dei servizi di bar-ristoro nonché di rivendita speciale di prodotti di monopolio all'interno del Palazzo di Giustizia di Foggia, sede di Viale Primo Maggio.

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

Il presente documento, ai sensi dell'art. 182 e ss. 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 agli operatori economici le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

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

Il valore della concessione ammonta complessivamente, per cinque anni, ad € 1.427.964,00 eventualmente rinnovabili per ulteriori cinque anni – dal valore aggiuntivo di € 1.427.964,00 – previa verifica della qualità del servizio e della congruità/attualità dei parametri economici.

Il valore globale della concessione, comprensivo dell'eventuale opzione di rinnovo, è pertanto pari ad € 2.855.928,00 al netto dell'IVA.

La durata ultra-quinquennale della concessione, alla stregua di quanto previsto dall'art. 178 del D.Lgs. 36/2023, è dovuta alla necessità di consentire al concessionario di poter disporre di un periodo di tempo indispensabile per poter ragionevolmente prevedere il recupero degli investimenti effettuati nell'esecuzione dei servizi.

L'opzione di eventuale rinnovo quinquennale, subordinata all'effettuazione di ulteriori investimenti tesi a garantire l'elevata qualità del servizio e condizionata al riconoscimento in favore dell'Amministrazione beneficiaria di un aumento pari al 10% del canone offerto in sede di gara, potrà essere esercitata al fine di garantire al concessionario un adeguato ritorno sul capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici assunti dal concessionario per rispondere alle esigenze riguardanti l'elevata qualità del servizio, il prezzo contenuto e calmierato per l'utenza ed il perseguimento di elevati standard di sostenibilità ambientale.

2. Il contesto socio-economico

Il servizio sarà effettuato a favore dei dipendenti dell'Amministrazione in servizio presso la sede di viale Primo Maggio (personale amministrativo e magistrati), degli eventuali ospiti e di quanti operino, a vario titolo, all'interno della sede stessa (avvocati, parti, testimoni, forze di polizia, fornitori dei servizi di pulizia e custodia).

Si evidenzia che presso la sede del Tribunale di Foggia è presente anche la Procura della Repubblica, il Tribunale di Sorveglianza ed il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Foggia.

Al fine di fornire un utile elemento di valutazione, si rende noto che alla data della pubblicazione del presente bando risultano complessivamente in forza al Tribunale di Foggia ed alla Procura della Repubblica n. **516** unità di personale presso la sede di viale Primo Maggio (di cui 117 magistrati).

Si stima, inoltre, una presenza media di utenza esterna (avvocati, parti, testimoni, forze di polizia, fornitori dei servizi di pulizia e custodia) di **ulteriori 500** unità/giorno.

Si precisa, altresì, che il Tribunale di Foggia organizza l'orario di servizio dei propri dipendenti dal lunedì al venerdì, con inizio alle 7,30, prevedendo lo svolgimento dell'orario di servizio complessivo di 36 ore articolato su 5 gg. dal lunedì al venerdì di cui 3 con orario di 6 ore e 2 con orario di 9 ore; per un

limitato numero di dipendenti l'orario di servizio complessivo di 36 ore settimanali è articolato in 5 giornate di durata pari a 7 ore e 12 minuti; gli istituti contrattuali previsti dalla vigente normativa del lavoro agile, del lavoro da remoto con vincolo di tempo, del telelavoro e del co-working sono tutti presenti nell'organizzazione del lavoro degli uffici, con ampia prevalenza del lavoro in presenza. Pertanto, alla luce di quanto esposto, si ipotizza un bacino di utenza giornaliero di circa 400 utenti effettivi.

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, che nella sede Ministeriale sono presenti distributori automatici di bevande calde, fredde e snack già in concessione, che restano nella esclusiva gestione dell'Amministrazione.

3. Caratteristiche ed oggetto della concessione

La concessione ha ad oggetto la gestione di un servizio di bar-ristoro da erogare presso la sede del Tribunale di Foggia, viale Primo Maggio, per un periodo di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di consegna dei locali, eventualmente rinnovabili per altri 5 (cinque) anni, come sopra detto.

Il servizio dovrà essere attivo nelle giornate di lunedì e mercoledì dalle ore 7:30 alle ore 16:00; nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 7:30 alle ore 17:00; nella giornata del venerdì dalle ore 7:30 alle ore 15:00; nella giornata di sabato a richiesta dell'amministrazione beneficiaria in occasione di eventi o per altre esigenze specifiche.

L'attività sarà svolta nell'area individuata nella planimetria allegata agli atti di gara (allegato n. 13).

Tali locali saranno dati in concessione a fronte della corresponsione del canone indicato in sede di offerta economica, con base d'asta l'importo di € 11.250,00 all'anno, con ragguaglio annuale alla variazione dell'indice ISTAT.

4. Analisi dei costi del servizio e parametri utilizzati per la definizione del piano economico finanziario

Per la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'investimento, l'Amministrazione ha stimato quanto segue:

Utenti giornalieri: circa **400** persone di cui 250 utenti del servizio bar, 50 utenti del servizio ristoro e 100 utenti del servizio di rivendita speciale di prodotti di monopolio.

Incassi medi dalla vendita dei prodotti somministrati: prendendo in considerazione i prezzi indicati negli allegati listini prezzi, si è stimato un incasso medio giornaliero per utente della consumazione al bar di euro **3,00** ed al servizio ristoro di euro **7,00**.

A tali incassi si aggiungono i proventi annuali derivanti dalla vendita di tabacchi e valori bollati che, sulla base del dato economico storico fornito dall'attuale gestore del servizio, ammontano rispettivamente ad un utile netto di euro **9.392,80/anno** e di euro **15.862,51/anno**. Con riferimento a tale ultima voce d'incasso si rappresenta che le recenti modifiche normative prevedono l'obbligo di pagamento telematico del contributo unificato per l'iscrizione a ruolo delle cause, circostanza che rende opportuno stimare al ribasso tale voce di entrata, con una previsione di utile netto derivante dalla rivendita di valori bollati pari ad **€ 10.000/anno**.

Per tale ragione si stima che all'ammontare economico dei servizi bar/ristorazione bisogna aggiungere un ulteriore provento netto pari ad **€ 19.392,80/anno** derivante dalla rivendita di prodotti di monopolio.

Fatturato: prendendo in considerazione il numero stimato di utenti giornalieri e il costo medio dei prodotti somministrati, il sopra richiamato consumo medio pari a **€ 3,00** per persona al giorno, per il

servizio bar, e il consumo medio pari a € 7,00 per persona al giorno, per il servizio ristoro, sono stati computati in riferimento ad un numero di giorni lavorativi/mese di 22, per 11 mesi all'anno.

UTENTI GIORNALIERI STIMATI N. 500	SERVIZIO CAFFETTERIA PRESENZA MEDIA 250 PERSONE	SERVIZIO RISTORO PRESENZA MEDIA 50 PERSONE
Incasso medio a persona consumazioni bar/caffetteria	€ 3,00	
Incasso medio a persona consumazione ristoro		€ 7,00
Fatturato annuo presunto complessivo (22 giorni al mese per 11mesi)	€ 181.500,00	€ 84.700,00
TOTALE FATTURATO ANNUO	€ 266.200,00	

Come sopra evidenziato, a tale fatturato annuo bisogna aggiungere un ulteriore provento pari ad € **19.392,80/anno** derivante dalla rivendita di tabacchi e valori bollati, che si somma al fatturato annuo atteso per il servizio bar/ristorazione.

Sulla base di tale ipotesi è stato determinato il fatturato annuo presunto complessivo, pari ad € **285.592,80** (di cui € 266.200,00 per il servizio bar/ristorazione ed € 19.392,80 di proventi derivanti dalla rivendita di generi di monopolio) che, considerati i 7 anni di concessione più l'eventuale opzione di rinnovo di 3 anni messi a bando genera un volume complessivo della concessione pari ad € **2.855.928,00** al netto dell'IVA.

Materie prime, sussidiarie e di consumo: il costo delle materie prime, sussidiarie e di consumo è stato stimato in € **88.733,33**, pari ad un terzo dell'importo riferibile al fatturato annuo stimato.

Utenze: le spese di luce e Tari, stimate in € 1.000,00 al mese, sono a totale carico del Concessionario che dovrà provvedere a propria cura e spese ad effettuare le volture, gli allacci e le dichiarazioni necessari.

Manutenzione: la stima è stata effettuata tenendo conto della manutenzione ordinaria delle attrezzature di lavoro e delle eventuali spese di manutenzione dei locali, ivi comprese le spese di pulizia.

Canone di concessione: è stato indicato come base d'asta e salva maggiore offerta il canone annuo di concessione di € **11.250,00** con ragguaglio annuale alla variazione dell'indice ISTAT. Esso dovrà essere versato in dodici canoni annuali da versare in anticipo entro il giorno 5 di ogni mese a favore del Ministero della Giustizia al seguente IBAN: IT59D0100003245348011353003 che corrisponde al capitolo d'entrata 3530 art. 3 "restituzioni e rimborsi". Utilizzando questo IBAN, le somme affluiscono alla tesoreria centrale dello Stato.

Costo del lavoro dipendente: è stata stimata un'incidenza del costo del lavoro pari a € 111.821,22 annui. L'importo si riferisce alle ore di lavoro previste per le diverse figure professionali coinvolte nell'erogazione dei servizi, come indicato nella documentazione di gara. Il contratto collettivo nazionale di lavoro applicato è quello del settore pubblici servizi, ristorazione collettiva e commerciale e turismo.

Pertanto, il costo annuo stimato per il personale da impiegare nei servizi richiesti risulta riassunto nella seguente tabella:

FIGURE PROFESSIONALI	ORARIO SETTIMANALE	COSTO ANNUALE LORDO (€)
Barista – 5° livello retributivo part-time	25	19.034,50
Barista – 5° livello retributivo	40	32.772,21
Cassiera – 6S livello retributivo	40	32.062,99
Aiuto barista – 6° livello retributivo	40	27.951,52
TOTALE		111.821,22

5. Descrizione degli investimenti

Le spese d'investimento, al netto dell'IVA, sono state determinate come segue:

SPESE INVESTIMENTO	Importi
Installazione struttura leggera ed amovibile	€ 25.000,00
Adeguamento locali	€ 25.000,00
Oneri per la sicurezza	€ 00,00
Attrezzature bar	€ 25.000,00
Rilascio permessi	€ 1.500,00
Licenza rivendita speciale generi di monopolio	€ 30.000,00
Ulteriori investimenti per eventuale rinnovo quinquennale della durata contrattuale	€ 25.000,00
TOTALE INVESTIMENTI	€ 131.500,00

6. Piano economico-finanziario di massima

Ai fini dell'art. 179 del D.Lgs. n. 36/2023, il valore stimato della concessione del servizio in questione ammonta annualmente ad **€ 285.592,80**, esclusa IVA e, quindi, a complessivi € 2.855.928,00, esclusa IVA per dieci anni di durata della Concessione.

Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico previsionale dell'iniziativa sono di seguito esplicitate.

In particolare, sono stati stimati i ricavi e 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:

CONTO ECONOMICO	Primi cinque anni di contratto					Eventuale opzione di rinnovo quinquennale					TOTALE
	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	
A) Valore della produzione											
Ricavi - fatturato stimato	€266.200,00	€266.200,00	€266.200,00	€266.200,00	€266.200,00	€266.200,00	€266.200,00	€266.200,00	€266.200,00	€266.200,00	€2.662.000,00
Ricavi prodotti monopolio	€ 19.392,80	€ 19.392,80	€ 19.392,80	€ 19.392,80	€ 19.392,80	€ 19.392,80	€ 19.392,80	€ 19.392,80	€ 19.392,80	€ 19.392,80	€ 193.928,00
TOTALE A)	€285.592,80	€285.592,80	€285.592,80	€285.592,80	€285.592,80	€285.592,80	€285.592,80	€285.592,80	€285.592,80	€285.592,80	€2.855.928,00
B) Costi della produzione											
Materie prime	€ 88.733,33	€ 88.733,33	€ 88.733,33	€ 88.733,33	€ 88.733,33	€ 88.733,33	€ 88.733,33	€ 88.733,33	€ 88.733,33	€ 88.733,33	€ 887.333,30
Utenze	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 120.000,00
Manutenzione e pulizie	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 60.000,00
Costo del personale	€11.821,22	€111.821,22	€ 11.821,22	€111.821,22	€111.821,22	€ 11.821,22	€ 11.821,22	€ 11.821,22	€ 11.821,22	€ 11.821,22	€1.118.212,20
Ammortamento investimenti	€ 21.300,00	€ 21.300,00	€ 21.300,00	€ 21.300,00	€ 21.300,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 131.500,00
Canone	€ 11.250,00	€ 11.250,00	€ 11.250,00	€ 11.250,00	€ 11.250,00	€ 12.375,00	€ 12.375,00	€ 12.375,00	€ 12.375,00	€ 12.375,00	€ 118.125,00
Oneri diversi di gestione	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 50.000,00
TOTALE B)	€256.104,55	€256.104,55	€256.104,55	€256.104,55	€256.104,55	€240.929,55	€240.929,55	€240.929,55	€240.929,55	€240.929,55	€2.485.170,50
Risultato operativo (A-B)	€ 29.488,25	€ 29.488,25	€ 29.488,25	€ 29.488,25	€ 29.488,25	€ 44.663,25	€ 44.663,25	€ 44.663,25	€ 44.663,25	€ 44.663,25	€ 370.757,50
C) Proventi e altri oneri finanziari											
Altri oneri	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,00
TOTALE C)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,00
Risultato ante imposte (A-B)+/- C	€ 29.488,25	€ 29.488,25	€ 29.488,25	€ 29.488,25	€ 29.488,25	€ 44.663,25	€ 44.663,25	€ 44.663,25	€ 44.663,25	€ 44.663,25	€ 370.757,50

D) Imposte sul reddito d'esercizio											
IRES 24%	€ 7.077,18	€ 7.077,18	€ 7.077,18	€ 7.077,18	€ 7.077,18	€ 10.719,18	€ 10.719,18	€ 10.719,18	€ 10.719,18	€ 10.719,18	€ 88.981,80
IRAP 4,82%	€ 1.421,33	€ 1.421,33	€ 1.421,33	€ 1.421,33	€ 1.421,33	€ 2.152,77	€ 2.152,77	€ 2.152,77	€ 2.152,77	€ 2.152,77	€ 17.870,51
Totale D)	€ 8.498,51	€ 8.498,51	€ 8.498,51	€ 8.498,51	€ 8.498,51	€ 12.871,95	€ 12.871,95	€ 12.871,95	€ 12.871,95	€ 12.871,95	€ 106.852,31
RISULTATO D'ESERCIZIO ((A-B)+/-C) -D	€ 20.989,74	€ 20.989,74	€ 20.989,74	€ 20.989,74	€ 20.989,74	€ 31.791,30	€ 31.791,30	€ 31.791,30	€ 31.791,30	€ 31.791,30	€ 263.905,19

La possibilità di rinnovo quinquennale, il cui esercizio è subordinato e condizionato al verificarsi delle circostanze dettagliatamente individuate nei documenti di gara, trova la sua ragione economica nella necessità di compensare con il più consistente risultato d'esercizio conseguibile durante il rinnovo, la contenuta remunerazione del capitale che si prevede sarà conseguita durante i primi cinque anni. In tale periodo, infatti, il risultato d'esercizio risentirà in modo consistente delle quote di ammortamento riferibili agli investimenti necessari per avviare i servizi.

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 alla gestione dei servizi. Il Concessionario assume su di sé 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 incidono sull'equilibrio del piano economico e finanziario è 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.

Il piano economico finanziario di massima 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.

Il RUP

Dott. Luca Orsogna

ORSOGNA
LUCA
MINISTERO
DELLA
GIUSTIZIA
13.02.2025
14:41:54
GMT+01:00

