



Tribunale di Benevento

Viale Raffaele de Caro – Benevento
C.F. 80003150622

ALLEGATO D

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PUNTO DI RISTORO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO, SITO IN VIA RAFFAELE DE CARO N. 7, DA DESTINARE ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI VENDITA AL PUBBLICO.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

1. INTRODUZIONE

Il Tribunale di Benevento intende procedere all'affidamento in concessione del servizio di gestione del punto di ristoro destinato ai dipendenti del Tribunale, della Procura della Repubblica di Benevento e a favore degli utenti e di quanti operino, a vario titolo, all'interno della struttura.

La gestione del servizio, da realizzarsi a cura del Concessionario mediante personale proprio, prevede l'organizzazione e svolgimento delle attività relative al servizio bar nel rispetto di quanto previsto dal Capitolato tecnico 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.

2. IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

La fruizione del servizio da parte degli aventi diritto sarà del tutto libera, per cui l'Amministrazione non assumerà alcun impegno circa il numero effettivo delle consumazioni che verranno somministrate quotidianamente.

Rispetto alla capacità ricettiva relativa all'attività del servizio bar, tenuto conto delle presenze e alla luce dello svolgimento delle attività d'interesse dell'Ufficio Giudiziario, si è prudentemente considerato un flusso giornaliero di **circa 170 persone**. Suddetti dati numerici sono puramente indicativi e l'Amministrazione non garantisce né un numero minimo di utenti né il mantenimento di un determinato numero di presenze.

Il Concessionario non potrà, pertanto, vantare pretese, né richiedere modifiche al contratto per eventuale mancata affluenza da parte dell'utenza.

L'oggetto della seguente procedura non può in alcun modo configurarsi come locazione di tipo commerciale,

con tutte le conseguenze dallo stesso derivanti, quali titolo meramente esemplificativo, la non configurabilità di alcun tipo di avviamento aziendale in capo al Concessionario.

Si evidenzia, inoltre, che nella sede sono attualmente presenti i seguenti servizi di somministrazione alimenti e bevande che non sono oggetto della presente concessione:

- n. 2 distributori automatici di bevande e prodotti alimentari preconfezionati posizionati al quarto piano presso gli Uffici del Tribunale di Benevento (Torre A);
- n. 2 distributori automatici di bevande e prodotti alimentari preconfezionati posizionati al secondo piano presso gli Uffici della Procura della Repubblica di Benevento (Torre B).

3. CARATTERISTICHE E OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'affidamento in concessione del servizio di gestione del punto di ristoro bar, ai sensi dell'art. 178 del D. Lgs 36/2023, è previsto per un periodo di 5 (cinque) anni, naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione.

La durata della concessione, potrà essere prorogata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure per l'individuazione del nuovo contraente. In tal caso il Concessionario è tenuto all'esecuzione delle prestazioni previste nella concessione agli stessi, o più favorevoli, per l'Amministrazione, prezzi, patti e condizioni.

Per l'espletamento del servizio, il Tribunale di Benevento concede in gestione al Concessionario i locali di seguito indicati (Planimetria – Allegato A al Capitolato Tecnico):

- n. 1 locale per l'espletamento del servizio bar per un totale di circa 29,18 mq
- n. 1 locale magazzino/deposito per un totale di circa 4,60 mq

Il servizio bar è erogato dal lunedì al sabato dal lunedì al venerdì dalle ore 07.45 alle ore 18.00 e il sabato dalle ore 07.45 alle ore 13.00. La domenica e i giorni festivi ne viene prevista la chiusura.

Il Concessionario potrà, nel corso dell'espletamento del servizio, concordare con l'Amministrazione eventuali modifiche di orario nonché periodi di chiusura nel corso delle festività e/o nel mese di agosto. I locali saranno dati in concessione a fronte della corresponsione del canone determinato dal Tribunale di Benevento.

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:

a) Fatturato:

Si ipotizza un'affluenza giornaliera di circa **170** persone.

Prendendo in considerazione i prezzi indicati nel listino (Allegato C al Capitolato Tecnico), si stima, una consumazione media per persona al giorno pari ad € **2,50**.

Il numero di giorni lavorativi/anno è considerato pari a **250** (duecentocinquanta) giorni.

Sulla base di tali ipotesi, così come indicato dalla Circolare del Ministero della Giustizia n. 36 del 04/05/2022, m_dg.DOG04/05/2022.0115262, è stato determinato il fatturato presunto che, moltiplicato per **5 anni** di durata prevista della Concessione ammonta ad € 531.250,00.

Nella determinazione del valore finale, come descritto al punto 5, dal 2° anno è stato previsto, inoltre, un aumento dei ricavi di circa il 2%, mentre dal 4° anno è stato invece ipotizzato un aumento costante

dello 0,7% in considerazione di un aumento dei prezzi al consumo legati alla variazione dell'indice annuale ISTAT FOI per un totale di € **548.579,00**.

b) Costo del lavoro dipendente:

Il costo per il personale è stimato in coerenza con quanto previsto nel Capitolato ed è calcolato utilizzando il CCNL per i dipendenti dei settori Pubblici Esercizi, Ristorazione Collettiva e commerciale e Turismo 2018 - 2021.

L'importo si riferisce alle ore di lavoro previste ipotizzando due diverse figure professionali coinvolte nell'erogazione dei servizi, calcolato su base annua.

Il costo orario è stato determinato applicando i minimi retributivi in vigore previsti dal CCNL Turismo-Esercizi Pubblici citato. A partire dal 2° anno è stato ritenuto utile ipotizzare un adeguamento dell'1% per la variazione dell'indice annuale ISTAT FOI.

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

Figure professionali	Tariffa oraria	Ore lavorate 12 mesi	Costo Personale
1 livello 5*	19.21	1604	30.812,84
1 livello 5*	19.21	1604	30.812,84

*Appartengono a questo livello i lavoratori che sono in possesso di qualificate conoscenze e capacità tecnico pratiche e svolgono compiti esecutivi che richiedono preparazione e pratica di lavoro.

c) Canone concessione:

Il canone annuo di concessione per i locali da destinare ai servizi richiesti è pari a € **3.040,20** - soggetto a rialzo in sede di offerta - determinato dall'Amministrazione concedente sulla base dell'applicazione degli indici minimi definiti dall'Osservatorio del mercato immobiliare – OMI, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, come altresì indicato dalla Circolare del Ministero della Giustizia n. 36 del 04/05/2022, m_dg.DOG04/05/2022.0115262.

L'importo del canone annuo è stato determinando, pertanto, prendendo a riferimento il valore OMI sulla zona di riferimento dell'immobile **espresso in €/mq x mese** (vedi allegato A) e più specificatamente: 7,5 (valore OMI) x 33,78 mq x 12 = € 3.040,20.

d) Utenze:

La stima, puramente indicativa, è stata effettuata tenendo conto che saranno a carico del Concessionario le spese relative alle utenze pari a € 5.000,00.

Il costo medio di un nuovo allaccio per l'energia elettrica è pari a circa € 500,00 per un contatore da 3 kW, a cui aggiungere eventuali costi ulteriori derivati da situazioni ed esigenze particolari, come la necessità di effettuare lavori aggiuntivi per permettere l'allaccio del sistema.

e) Spese di pulizia:

La stima è di circa € 1.200,00 all'anno anche alla luce delle dimensioni del locale.

f) Costo dell'attrezzatura presente all'interno del locale:

Il costo dell'attrezzatura e di quanto presente all'interno del locale, bancone, scaffalatura, ecc., è a carico del Concessionario. Il valore complessivo è pari ad € 4.000,00.

Tale valore dovrà essere versato direttamente dall'Aggiudicatario al proprietario dei beni e sarà

corrisposto al momento della stipula del contratto.

g) Descrizione degli investimenti:

Le spese di investimento non si possono stimare con precisione in quanto non si possono prevedere gli investimenti che l'O.E. intende impiegare in funzione della propria offerta tecnica.

5. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF) DI MASSIMA

Al fine di agevolare la partecipazione degli operatori economici si riporta di seguito un prospetto di riepilogo delle principali voci di ricavi e costi stimati generati dalla gestione del servizio.

Il Piano Economico Finanziario di massima è stato redatto in ottica prudenziale. Non avendo a disposizione dati storici, sono state effettuate stime previsionali di carattere indicativo basate su indici e benchmark di riferimento.

Il conto economico di massima è riferito all'intera durata della concessione pari a 5 anni.

Come precedentemente analizzato, si ipotizza un'affluenza giornaliera pari a 170 persone con una consumazione media pari a € 2,50 per un valore complessivo della concessione, per tutta la durata prevista, pari a € 531.250,00.

Per il calcolo dei ricavi annui (A) - al netto dell'IVA – si è suddiviso il valore della concessione per i 5 anni di durata della stessa.

Dal 2° anno è stato previsto un aumento dei consumi pari a circa il 2%, ipotizzando un riscontro positivo degli utenti per la nuova gestione del servizio e una maggiore fidelizzazione degli stessi.

Per il 4° anno è stato invece ipotizzato un aumento costante dello 0,7% in considerazione di un aumento dei prezzi al consumo legati alla variazione dell'indice annuale ISTAT FOI.

La stessa metodologia è stata utilizzata nella voce di spesa (B) relativa alle materie prime, sussidiarie e di consumo, in cui si è ipotizzato un aumento costante della spesa pari al 2% per tutte le annualità di durata della Concessione.

CONTO ECONOMICO DELLA CONCESSIONE						
	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	TOTALE
A) VOCI DI ENTRATA						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 106.250	€ 108.375	€ 110.542	€ 111.316	€ 112.096	€ 548.579
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 106.250	€ 108.375	€ 110.542	€ 111.316	€ 112.096	€ 548.579
B) VOCI DI SPESA						
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	€ 20.000	€ 20.400	€ 20.808	€ 21.224	€ 21.648	€ 104.080
Personale dipendente	€ 61.625	€ 62.241	€ 62.863	€ 63.492	€ 64.127	€ 314.348
Allestimento bar e manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 20.000
Attrezzatura presente nel locale e da rilevare	€ 4.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.000
Spese per allaccio utenze	€ 500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 500
Utenze	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 25.000
Canone annuo	€ 3.040	€ 3.040	€ 3.040	€ 3.040	€ 3.040	€ 15.201
Pulizie	€ 1.200	€ 1.200	€ 1.200	€ 1.200	€ 1.200	€ 6.000
Oneri diversi di gestione	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 10.000
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 101.365	€ 97.881	€ 98.911	€ 99.956	€ 101.015	€ 499.129
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	€ 4.885	€ 10.494	€ 11.631	€ 11.360	€ 11.081	€ 49.450

6. 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.

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 D.lgs. n. 36/2023. 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 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 al punto 5.

Il Progettista - Dott.ssa Angela Pacelli



PACELLI ANGELA
MINISTERO DELLA
GIUSTIZIA
27.02.2025 10:16:54
GMT+01:00



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Centrale/ZONA URBANA CENTRALE - VIA A. MORO, VIALE DEGLI ATLANTICI, VIALE MELLUSI, PACEVECCHIA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Calcolo Valore Canone annuo
Indice OMI 7,5
mq 29,18 locale bar +4,60 deposito = 33,78 mq
12 mesi
Calcolo totale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1000	1600	L	8	12,5	N
Magazzini	NORMALE	700	900	L	4	6	N
Negozi	NORMALE	1100	1700	L	7,5	12	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca