



comune di trieste
piazza Unità d'Italia 4
34121 Trieste
www.comune.trieste.it
partita iva 00210240321

**dipartimento scuola educazione
promozione turistica cultura e sport
direzione**

Prot. 20° - 11/3/4/1-19
Sez. 318

CONCESSIONE SERVIZIO DI RISTORO NELL'AMBITO DEL COMPLESSO MONUMENTALE DEL CASTELLO DI SAN GIUSTO

Analisi del valore complessivo stimato della concessione e valutazione sulla sostenibilità del rapporto tra costi e ricavi.

Inquadramento normativo

Il presente documento è redatto ai sensi degli articoli 165 e 167 del Decreto Legislativo 50/2016 - "Codice dei contratti pubblici" e rappresenta un elemento essenziale per la procedura di affidamento, in regime di concessione, dei servizi di caffetteria e ristorazione dei punti di ristoro collocati all'interno del complesso monumentale del Castello di San Giusto.

Il presente documento delinea il quadro economico complessivo della stima costi e dei ricavi legati alle attività economiche realizzabili nell'ambito della concessione in questione.

L'attività oggetto della concessione rientra nella fattispecie dei servizi previsti all'art 117, comma 2, lett. f) del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Metodologia utilizzata

Il presente documento analizza i dati in possesso dell'Amministrazione Comunale di Trieste in relazione alle proiezioni dei costi per la gestione dei servizi oggetto della concessione e stima i possibili ricavi derivanti dall'esercizio di quest'ultima.

Metodologicamente, le analisi proposte sono state condotte sulla base dei dati sulle presenze dei turisti registrate, sia per le entrate ordinarie nella struttura, che per quelle legate ad eventi particolari nell'ambito della proposta di animazione turistico-culturale "Trieste Estate". I dati

relativi ai costi sono stati elaborati sia attraverso un processo induttivo (partendo dalle singole voci di costo per giungere a una stima del fatturato potenziale necessario per garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'attività di impresa) che tramite un processo deduttivo (partendo dalla stima dei ricavi potenziali sono state applicate delle aliquote fisse a titolo di costo per evidenziare il margine economico potenziale derivante dalla realizzazione dei servizi oggetto della concessione).

In generale, il servizio di ristoro nel contesto del complesso monumentale del Castello di San Giusto si configura come un'attività economica con rischio imprenditoriale diretto, nella quale cioè il soggetto concessionario si accolla il rischio imprenditoriale relativo ai costi, prezzi e modalità della vendita di beni e servizi all'utenza.

Vi sono, nell'ambito dello stesso Castello altre attività in essere, sia di tipo non economico, per le quali non è previsto alcun ricavo diretto dall'utenza per il servizio erogato, che di tipo economico con esclusione del rischio imprenditoriale diretto. Entrambe queste fattispecie non sono oggetto della concessione di servizi per la quale è stata redatta la presente analisi.

Descrizione sintetica delle attività

Le attività relative in capo al concessionario per le quali è stata realizzata la presente analisi dei costi sono quelle relative ai servizi di bar/caffetteria e ristorazione da svolgersi nei locali del complesso monumentale del Castello di San Giusto all'uopo destinati, assicurando, nell'orario di apertura ordinario della struttura, il funzionamento di almeno uno dei due punti di ristoro. Parimenti, il servizio di ristoro dovrà essere attivo durante le iniziative di animazione turistico-culturale del sito promosse dal Comune di Trieste anche in orario eccedente da quello ordinario di apertura, sia in forma diretta che in co-organizzazione,

Il concessionario disporrà inoltre, tramite apposito servizio di sorveglianza, degli spazi affidatigli anche negli orari successivi alla chiusura del Castello per proseguire l'attività di impresa con le modalità di qualunque pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.

I dati di partenza

Come anticipato nella descrizione della metodologia utilizzata, il Comune di Trieste dispone di una serie di dati relativi all'affluenza annuale di fruitori dei servizi oggetto della concessione. Tale dato sarà utilizzato quale base di partenza per la delineazione dello scenario di analisi dei flussi di costi/ricavi stimabili per una messa a regime delle attività del concessionario.

I dati sono arrotondati al migliaio/unità e si intendono riferiti ad un ciclo completo di 12 mesi di attività.

- Accessi ordinari al Castello di San Giusto (proiezione dal consolidato 2018): 125.000
- Accessi straordinari al Castello di San Giusto registrati in occasione degli eventi di animazione turistico-culturale “Trieste Estate” (valore medio tra i dati registrati nel 2017 e 2018): 30.000

Totale presenze ordinarie poste a fondamento dell’analisi: 155.000

Elementi per la valutazione dei costi

Si elencano di seguito i parametri di costo considerati nella presente analisi, applicando una metodologia di tipo induttivo, con la relativa unità di misura utilizzata per il singolo indicatore.

La voce “ammortamenti/quote di noleggio” fa riferimenti a potenziali investimenti in macchinari e strumentazioni per 200.000,00 Euro.

Voce di costo	Unità di misura
Costi fissi personale per erogazione servizio minimo essenziale - BAR	ore/uomo
Costi fissi personale per erogazione servizio ristorazione	ore/uomo
Pulizie locali e spazi in concessione - BAR	ore/uomo
Pulizie locali e spazi in concessione – RISTORAZIONE	ore/uomo
Costi materie prime per erogazione servizio minimo essenziale - BAR	Euro 0,5/consumatore
Costi materie prime per erogazione servizio ristorazione clienti ordinari	Euro 6/consumatore
Costi materie prime per erogazione servizio ristorazione clienti diversi da ordinari	Euro 13/consumatore
Connettività e Canoni software o gestione sito web	annualità
Noleggio o quote ammortamento strumentazione - annuo	10 % su investimento
Sorveglianza suppletiva e servizi sicurezza per attività extra orario ordinario	ore/uomo
Forniture Elettricità e Gas	mese
Tributi locali – TARI	Annualità
Assicurazioni	annualità
Canone di concessione	annualità
Rimborso consumi acqua	mese

Se si applica, invece, una metodologia di tipo deduttivo, il punto di partenza per l’analisi è la stima dei ricavi sulla quale si può considerare una quota comprensiva di tutti i costi di produzione definita come segue:

Parametro	Unità di misura
Costi medi bar (materie prime, personale, manutenzione attrezzatura)	67 % su fatturato
Costi medi ristorazione (materie prime, personale, manutenzione attrezzatura)	75 % su fatturato
Costo concessione	annualità
Costi per sorveglianza/sicurezza attività di pubblico esercizio	ore/uomo

Per quanto riguarda l’ammontare complessivo, in termini quantitativi, della durata dell’erogazione del servizio essenziale minimo di ristoro nell’arco temporale di un anno di attività la stima è di

2635 ore di attività (8,5 ore x 310 giorni di apertura). L'apertura in occasione degli eventi di animazione del periodo estivo può comportare un ulteriore aggravio di 3,5 ore per 60 giorni di apertura, pari a 210 ore/uomo.

Si assume che l'attività di pulizia si distribuisca su 1/10 delle ore appena definite.

Si assume altresì che l'erogazione del servizio preveda la presenza media di 1,25 persone, per un totale di ore/uomo pari a 3.556,25

La stima delle ore/uomo necessarie ad assicurare un servizio di ristorazione viene calcolata come segue:

giorni di apertura al pubblico del servizio – 208 (4 giorni a settimana per 52 settimane);

impegno orario per il funzionamento del servizio – 8 ore/uomo giornaliere pari a 1664 ore/uomo;

si assume che l'attività di pulizia si distribuisca su 1/6 delle ore appena definite;

personale a copertura dell'attività di ristorazione – 5 unità di personale per ogni ora/uomo di impiego, pari a 8320 ore/uomo.

I servizi straordinari di vigilanza legati alle attività eccedenti il normale orario di apertura della struttura del Castello di San Giusto sono stimabili in 5/8 delle ore/uomo annuali calcolate quale soglia per l'erogazione del servizio, da applicare a 1,5 unità che lavorano contemporaneamente, per un totale annuo di ore/uomo riferibili al servizio di sorveglianza/sicurezza pari a 1560.

Elementi per la stima dei ricavi

Al fine di procedere con una quantificazione dei ricavi negli scenari delineati e di stimare quindi i possibili ricavi derivanti dalla piena efficacia della concessione di Servizi oggetto del presente documento, sono state fissati alcuni parametri di calcolo. I valori scelti rappresentano un ritorno atteso di fruizione dei servizi commerciali rispetto all'utenza presente complessivamente nelle strutture. I ricavi unitari sono indicati al netto dell'IVA.

Stima rapporto tra Consumatori e Utenti - Bar/Caffeteria	0,4
Stima rapporto tra Consumatori e Utenti - Ristorante	0,05
Stima afflusso clientela diversa dall'utenza ordinaria del Castello	80 coperti/giorno
Spesa media stimata per ogni consumazione Bar/Caffeteria	Euro 1,80
Spesa stimata media per ogni consumazione ristorante utenza ordinaria	Euro 15,00
Spesa stimata media per ogni consumazione ristorante utenza diversa da ordinaria	Euro 25,00

Prospettiva temporale di sviluppo delle attività economiche relative ai servizi oggetto della concessione

Il complesso delle attività economiche collegate al servizio in concessione necessita di un percorso di avvio, maturazione e consolidamento, soprattutto per l'offerta al pubblico di proposte di ristorazione, che copre un arco temporale minimo di 2 anni. La presente analisi riporta le stime

del valore complessivo del fatturato legato alle attività economiche realizzabili all'interno dei servizi in concessione calcolate su un totale di 4 anni.

Per scelta metodologica, motivata dal consolidamento in atto dei flussi di utenti del sito del Castello di San Giusto, si assume che nel quadriennio di efficacia della concessione gli ingressi alla struttura rimangano costanti.

Analisi del valore stimato complessivo della concessione

	Utenti ordinari CASTELLO	Clienti per servizio bar	Clienti ordinari servizio ristorazione	Clienti non ordinari servizio ristorazione
Annualità del quadriennio	155.000	62.000	7.750	16.640

Ricavi	da servizio bar	da servizio ristorazione	Totale
Annualità del quadriennio	Euro 111.600	Euro 532.250	Euro 643.850

Ricavo stimato per un quadriennio (fatturato lordo iva esclusa): Euro 2.575.400.

Ricavo stimato per il periodo massimo di durata della concessione (4 anni + 4 anni): Euro 5.150.800,00.

In relazione all'ammortamento dei costi, contabilizzati, per annualità, in rapporto di 1/10 del valore d'acquisto al nuovo, il periodo di 4 anni (durata minima della concessione) permette una successiva, eventuale disponibilità dei beni per la vendita o l'utilizzo in altro luogo.

Analisi dei costi

Metodo induttivo

Parametro	Valore Riferimento	Stima costi
Costi medi bar - 67% fatturato (materie prime, personale, manutenzione attrezzatura, pulizie)	Euro 111.600,00	Euro 74.772,00
Costi medi ristorazione - 75% fatturato (materie prime, personale, manutenzione attrezzatura, pulizie)	Euro 532.250,00	Euro 399.187,50
Costi per sorveglianza/sicurezza attività di pubblico esercizio per totale 1560 ore/uomo	19 Euro/ora	Euro 29.640,00
Costi per canone di concessione annuo, comprensivo del rimborso forfetario consumi d'acqua	Euro 55.356,00	Euro 55.356,00
TARI su superficie commerciale	Euro 30.000,00	Euro 30.000,00
	TOTALE	Euro 588.955,50

Metodo deduttivo

Voce di costo	Unità di misura	Quantità	Costo Unitario	Costo totale
Costi fissi personale per erogazione servizio minimo essenziale - BAR	ore/uomo	3.556,25	€17,00	€60.456,25
Costi fissi personale per erogazione servizio ristorazione	ore/uomo	8320	€20,00	€166.400,00
Pulizie locali e spazi in concessione - BAR	ore/uomo	355,625	€16,00	€5.690,00
Pulizie locali e spazi in concessione – RISTORAZIONE	ore/uomo	277,33	€16,00	€4.437,28
Costi materie prime per erogazione servizio minimo essenziale - BAR	Euro 0,4/consumatore	62.000	€0,40	€24.800,00
Costi materie prime per servizio ristorazione clienti ordinari	Euro 6/consumatore	7750	€6,00	€46.500,00
Costi materie prime per servizio ristorazione clienti diversi da ordinari	Euro 13/consumatore	10.400	€13,00	€135.200,00
Connettività e Canoni software o gestione sito web	annualità	1	€900,00	€900,00
Noleggio o quote ammortamento strumentazione - annuo	10 % su investimento	0,1	€200.000,00	€20.000,00
Sorveglianza/sicurezza suppletiva per attività extra orario ordinario	ore/uomo	1.560	€19,00	€29.640,00
Forniture Elettricità e Gas	mese	12	€2.200,00	€26.400,00
Tributi locali – TARI	annualità	1	€30.000,00	€30.000,00
Assicurazioni	annualità	1	€3.000,00	€3.000,00
Concessione	annualità	1	€51.756,00	€51.756,00
Rimborso costi acqua	mese	12	€300,00	€3.600,00
			TOTALE	€608.779,53

I due metodi generano previsioni che differiscono di circa 20.000,00. In entrambi i casi non sono stati conteggiati eventuali imprevisti.

La differenza tra i ricavi stimati ed il valore medio dei costi stimati con i due metodi è pari a circa 45.000,00 Euro annui. Margine che garantisce, ex ante, una sostenibilità economica complessiva della concessione.

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: LORENZUT FABIO

CODICE FISCALE: LRNFBA59T27E098E

DATA FIRMA: 12/03/2019 16:50:40

IMPRONTA: 38D9F7402D62C236770274668C966EF75DADC3A29F3467595939CBC813DF7CA0
5DADC3A29F3467595939CBC813DF7CA0E1E0B33B053C596ADEF37FCB92E2ED5C
E1E0B33B053C596ADEF37FCB92E2ED5C237AC5BCB312F7290D6AFE52F386B8BF
237AC5BCB312F7290D6AFE52F386B8BF39A03B8B26EAD6E95635F12D95C9AF25