



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**

CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL BAR SUL BASTIONE VENETO DEL CASTELLO DI SAN GIUSTO

CIG 8361380D0B

CPV: 55330000-2

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, del servizio di caffetteria del bar collocato 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 del servizio 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.

Descrizione sintetica delle attività

L'attività per la quale è stata realizzata la presente analisi dei costi è quella relativa al servizio di bar/caffetteria da svolgersi nei locali del complesso monumentale del Castello di San Giusto all'uopo destinati, che deve assicurare il servizio nell'orario di apertura ordinario della struttura. 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 quello ordinario di apertura, sia in forma diretta che in co-organizzazione.

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 2019): 130.000

- Accessi straordinari al Castello di San Giusto registrati in occasione degli eventi di animazione turistico-culturale “Trieste Estate” (valore medio tra i dati registrati negli anni 2017, 2018 e 2019): 25.000.

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 50.000,00 Euro.

Voce di costo	Unità di misura
Costi fissi personale per erogazione servizio minimo essenziale - BAR	ore/uomo
Pulizie locali e spazi in concessione - BAR	ore/uomo
Costi materie prime per erogazione servizio minimo essenziale - BAR	Euro 0,4/consumatore
Connettività e Canoni software o gestione sito web	annualità
Noleggio o quote ammortamento strumentazione - annuo	10 % su investimento
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
Noleggio o quote ammortamento strumentazione - annuo	10 % su investimento
Canone di concessione	annualità

Per quanto riguarda l’ammontare complessivo, in termini quantitativi, della durata dell’erogazione del servizio di ristoro nell’arco temporale di un anno di attività la stima è di 2696 ore di attività (8 ore x 337 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 1 persona, per un totale di ore/uomo pari a 2.906.

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 del servizio 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
Spesa media stimata per ogni consumazione Bar/Caffeteria	Euro 1,80

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, 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
Annualità del quadriennio	155.000	62.000

Ricavi	da servizio bar
Annualità del quadriennio	Euro 111.600,00

Ricavo stimato per un quadriennio (fatturato lordo iva esclusa): Euro 446.400,00.

Ricavo stimato per il periodo massimo di durata della concessione (4 anni + 4 anni): Euro **892.800,00.**

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 deduttivo

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 per canone di concessione annuo, comprensivo del rimborso forfetario consumi d'acqua	Euro 4.776,00	Euro 4.176,00
TARI su superficie commerciale	Euro 2.000,00	Euro 2.000,00
TOTALE		Euro 80.948,00

Metodo induttivo

Voce di costo	Unità di misura	Quantità	Costo Unitario	Costo totale
Costi fissi personale per erogazione servizio minimo essenziale - BAR	ore/uomo	2.906	€17,00	€49.402,00
Pulizie locali e spazi in concessione - BAR	ore/uomo	290	€16,00	€4.640,00
Costi materie prime per erogazione servizio minimo essenziale - BAR	Euro 0,4/consumatore	62.000	€0,40	€24.800,00
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	€50.000,00	€5.000,00
Forniture Elettricità	mese	12	€500,00	€6.000,00
Tributi locali – TARI	annualità	1	€2.000,00	€2.000,00
Assicurazioni	annualità	1	€1.000,00	€1.000,00
Concessione	annualità	1	€3.576,00	€3.576,00
Rimborso costi acqua	mese	12	€ 50,00	€ 600,00
			TOTALE	€97.918,00

I due metodi generano previsioni che differiscono di circa 17.000,00. 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 22.000,00 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: 13/07/2020 14:48:55

IMPRONTA: 12768DA51F96FA0BAFA0271D64B2AD556B0EF50FD68D11A90BD40AEA118E6C8C
6B0EF50FD68D11A90BD40AEA118E6C8C31395131879A14608329520A651CD292
31395131879A14608329520A651CD292654E11F4D3190106AACADBC5FC45F4C9
654E11F4D3190106AACADBC5FC45F4C93E8E62EF69C26B6DD228E7E5D728F9AE