



Ripartizione IV - Risorse strumentali
Ufficio Appalti, Contratti ed Economato

Numero di protocollo e data di registrazione associati al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima.

ALL. H

Gara sottosoglia per l'affidamento in concessione del servizio bar interno e piccola ristorazione (es. take-away), presso il Palazzo di Giustizia e il Palazzo della Regione Autonoma siti in Trento. CPV 42933000- 5 Distributori automatici e CPV 55410000- 7 – Servizi di gestione bar; CIG 9792109FF6.

SOMMARIO

1. Premessa
2. Dati sulle presenze e sugli accessi
3. Piano economico-finanziario di sintesi
4. Programmazione degli investimenti e sostenibilità dei costi fissi di produzione
5. Conclusione

1. Premessa

La Regione Autonoma Trentino Alto Adige/Südtirol indice la procedura di gara per l'affidamento del servizio di bar interno per i tre punti ristoro localizzati presso

-1) il locale bar del Palazzo di Giustizia di Trento, sito in Largo Pigarelli n.1, che prevede il servizio in presenza, nonchè l'offerta assicurata da n.3 distributori automatici di snack e bevande calde e fredde, situati presso il corridoio in evidenza sulla planimetria allegata,

-2) il locale bar del Palazzo della Regione, sito in Via Gazzoletti n.2, in Trento, consistente in un locale predisposto ad uso bar, per il quale è prevista l'offerta di snack, tramezzini, bevande calde e fredde a mezzo di distributori automatici, in numero non superiore a 4 o 5,

-3) Il locale bar attiguo all'aula consiliare presso il Palazzo della Regione, in Via Gazzoletti n.2, in Trento, c.d. "buvette", che prevede il servizio in presenza ma discontinuo, da effettuare nelle date e negli orari delle sedute del Consiglio.

Il presente documento, ai sensi dell'art. 165 e ss. del d.lgs. 50/2016, ha lo scopo di fornire ai concorrenti le informazioni utili, in disponibilità dell'amministrazione, per la predisposizione delle relative offerte.

2. Dati sulle presenze e sugli accessi

Il servizio sarà effettuato a favore dei dipendenti, dei consiglieri, degli utenti, dei visitatori, presso i tre punti di ristoro, come precedentemente identificati, all'interno delle sedi stesse, compresi eventuali dipendenti



**Regione Autonoma
Trentino-Alto Adige/Südtirol**

**Region Autonoma
Trentin-Südtirol**

**Autonome Region
Trentino-Südtirol**

in servizio presso altre sedi decentrate, che per missioni o distacco siano ivi presenti; questi ultimi non sono stimati all'interno della tabella che segue.

Punto di ristoro n.	N. dipendenti	N. ulteriori presenze nelle giornate previste	Ulteriori accessi su base mensile
1)Palazzo di Giustizia di Trento, Largo Pigarelli n.1	130	42 ¹	3500
2)Palazzo della Regione di Trento, Via Gazzoletti n.2	179	0	300
3)Buvette, Palazzo della Regione di Trento	0	70 ²	0
TOT	309	112	3800

I valori sopra riportati sono indicativi, pur rappresentando la miglior approssimazione possibile allo stato dei fatti, in termini di presenze stabili e accessi eventuali. Tali dati sono resi disponibili ai concorrenti per permettere una previsione del ciclo economico del servizio bar, rispetto al loro modello organizzativo e alla prefigurazione del proprio progetto imprenditoriale.

La concedente, che non può indicare, per motivi oggettivi, i valori storici per l'esercizio di una parte della concessione, intende fornire in questo modo tutti gli elementi a propria conoscenza che sono utili e prodromici ad una previsione sul fatturato.

3.Piano economico-finanziario di sintesi

I dati sintetizzati nella tabella che segue sono rappresentativi degli ultimi 18 mesi di esercizio del precedente concessionario³, in uno alla valutazione effettuata dalla concedente sul probabile fatturato, per gli ambiti in cui non è disponibile un pregresso esercizio economico.

In particolare, per quanto attiene il punto di ristoro n.1), il dato indicato è espressione della media degli ultimi 19 mesi di esercizio (dato storico 01/01/20-31/07/21), riparametrati e arrotondati su mesi 18, in evidenza perché rappresentativi degli squilibri affrontati durante il periodo pandemico, oltre che speculari per durata rispetto all'estensione della convenzione contratto (18 mesi + 6mesi).

In relazione al punto di ristoro n.2, la concedente non è in grado di comunicare il potenziale fatturato riconducibile all'esercizio continuativo dei distributori automatici che saranno installati, non essendoci in questo senso precedenti utili o omogenei. In assenza di un dato pregresso da comunicare, la concedente ne fornisce una stima, basata sul numero di dipendenti incardinati presso il Palazzo della Regione in Via Gazzoletti n.2, per il periodo corrispondente, a mezzo della seguente formula: $(n.dipendenti*0,55)*145$. Il valore è stato successivamente arrotondato al rialzo, forfettariamente, in considerazione della presenza degli accessi esterni. All'interno della formula, sono dati 145 giorni di accesso al locale bar per dipendente ed €0,55 quale valore per la consumazione.

¹ Addetti all'Ufficio del Processo, dipendenti del Ministero aggregati presso il Palazzo di Giustizia, continuativamente presenti, in servizio con contratto a tempo determinato a orario pieno o orario parziale. Giornate previste pari al numero dei dipendenti.

² Consiglieri del Consiglio Regionale, presenti per le giornate stabilite dal calendario delle sedute del Consiglio; circa 36 giornate/anno.

³ Nota del precedente concessionario, RATAA/0021076/05/09/2022-A, relativa al punto di ristoro n.1).



Per quanto attiene al punto di ristoro n.3, servizio da svolgere a favore dei n.70 consiglieri del Consiglio Regionale, la stima è stata effettuata a mezzo della seguente formula: $(n.consiglieri/2)*(72*2)$ ove 2 è il valore della consumazione e 72 è il numero delle giornate di servizio della buvette. Somma poi arrotondata alla cinquantina superiore.

In relazione ai “costi fissi di produzione” si esplicita quanto segue:

- per il punto di ristoro n.1, il costo del personale è stato stimato considerando n.1 unità di personale insieme a n.1 unità part-time. E' stato invece stimato un fabbisogno pari a n.1 unità in presenza discontinua per il punto di ristoro n.3; in questo caso, il costo di quest'ultima è stato calcolato su base giornaliera⁴;
- il bancone bar presso il punto di ristoro n.1 è reso disponibile dall'amministrazione, alle condizioni della convenzione contratto e del capitolato, ed è per questo escluso dal capitale di investimento iniziale del concessionario e riportato a somma zero; medesime le condizioni per il bancone e le attrezzature rese disponibili dalla concedente per quanto attiene al punto di ristoro n.3);
- in “altri ammortamenti” si riconducono le spese sostenute per le stoviglie e l'eventuale completamento o incremento delle attrezzature e degli elettrodomestici già messi a disposizione dalla concedente, come da art. 5 della convenzione contratto.

CONTO ECONOMICO	1° anno	2° anno	TOTALE
FATTURATO	92.500	92.500	185.000
VALORE PRODUZIONE PUNTO RISTORO 1)	75.600	75.600	151.200
VALORE PRODUZIONE PUNTO RISTORO 2)	14.350	14.350	28.700
VALORE PRODUZIONE PUNTO RISTORO 3)	2.550	2.550	5.100
COSTI FISSI PRODUZIONE	1° anno	2° anno	
CANONI CONCESSIONE	6.000	6.000	12.000
PERSONALE	36.600	36.600	73.200
AMMORTAMENTO BANCONI BAR	0	0	0
ALTRI AMMORTAMENTI	2600	2600	5200
ALTRI ONERI /RIMBORSI	400	400	800
	1° anno	2° anno	
RISULTATO OPERATIVO AL LORDO DELLE MATERIE PRIME	46.900	46.900	93.800

Il costo per le materie prime e di consumo è di stimabile nel 35% dei ricavi totali per anno, con conseguente possibile completamento della tabella ed esplicitazione del risultato operativo.

4.Programmazione degli investimenti e sostenibilità dei costi fissi di produzione.

La presenza del bancone bar, all'interno del punto di ristoro n.1), e il superiore allestimento bar relativo al punto di ristoro n.3), la buvette, garantiscono un significativo abbattimento dei costi fissi e riducono gli investimenti in beni durevoli da parte del concessionario.

⁴ Stima su media CCNL Pubblici esercizi ristorazione collettiva e turismo.



**Regione Autonoma
Trentino-Alto Adige/Südtirol**

**Region Autonoma
Trentin-Südtirol**

**Autonome Region
Trentino-Südtirol**

Per questi motivi, all'interno del presente P.E.F., è assente un piano degli investimenti iniziale e le eventuali ulteriori spese in beni durevoli (piccoli elettrodomestici, ulteriori espositori, ecc...), sono ricondotte tutte all'interno della voce "altri ammortamenti", nella tabella che precede.

Inoltre la presenza delle due postazioni lavoro già allestite, all'interno dei punti di ristoro n.1) e n.3), combinata con la possibilità di subappalto alternativo, rende agevole l'assunzione del servizio sia da parte dell'operatore economico che abbia la sua principale attività nella ricettività diretta, propria di un servizio bar, sia da parte dell'operatore economico maggiormente strutturato nell'offerta di distributori automatici. L'uno può quindi subappaltare all'altro la parte di servizio che non intende svolgere direttamente.

5. Conclusione

Il P.E.F. di sintesi, così rappresentato, ha lo scopo di trasmettere i dati in possesso dell'amministrazione all'operatore economico interessato, al fine di individuare le possibili dinamiche finanziarie, la qualità o la consistenza del possibile ciclo economico, ma è comunque rappresentativo di stime orientative, che possono essere sopravanzate da un miglioramento del contesto macroeconomico, come dal definitivo superamento del periodo pandemico.

L'operatore economico dovrà, ove possibile, procedere all'individuazione e alla sostituzione di propri parametri per il proprio piano economico finanziario, diversi rispetto a quelli indicati dalla concedente, parametri di sua esclusiva conoscenza, dati dalla propria organizzazione, o dalle risorse di cui dispone (personale), come anche da solide e già definite infrastrutture contrattuali (contratti di leasing già in corso), o altre capacità di natura tecnica o economica.

Le considerazioni che precedono, comportano che tale P.E.F. non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che, oltre ad assumere interamente a proprio carico il rischio operativo inerente la gestione del servizio, deve impegnarsi a traslare i dati offerti dalla concedente all'interno del proprio modello di impresa, per individuare tutte le soluzioni utili al raggiungimento di una redditività di esercizio compatibile con la propria offerta al rialzo, oltre che di sostegno o di ampliamento della domanda.