



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

**Region Autonoma
Trentin-Südtirol**

**Autonome Region
Trentino-Südtirol**

Ripartizione IV - Risorse strumentali
Ufficio Appalti, Contratti ed Economato

ALL. 1c

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

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: .
SOMMARIO**

1. Premessa
2. Termini e definizioni
3. Dati sulle presenze e sugli accessi
4. Dati riferiti al precedente affidamento
5. Piano economico-finanziario di sintesi
6. Conclusioni economico finanziaria 2025-2029.

1. PREMESSA

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

- 1) Palazzo di Giustizia di Trento, Largo Pigarelli n.1: servizio bar con presenza fisica e n. 3 distributori;
- 2) Palazzo della Regione, Via Gazzoletti n.2, Trento: locale predisposto ad uso bar, con servizio a mezzo di distributori automatici;
- 3) Buvette, presso l'aula consiliare del Palazzo della Regione, Via Gazzoletti n.2, Trento: servizio attivo di bar durante le sedute del Consiglio Regionale e Provinciale;
- 4) Palazzo di Giustizia di Corso Rosmini 65: distributori automatici.

Il presente Piano Economico Finanziario (PEF) ha lo scopo di fornire una visione di sintesi dei dati previsionali di gestione della concessione dal 1 agosto 2025 al 31 luglio 2029, con eventuale proroga tecnica di 6 mesi. Il PEF è stato redatto sulla base dei dati consuntivi del precedente affidamento e di stime realistiche e prudenziali.

2. TERMINI E DEFINIZIONI

Nell'ambito del presente documento si intende per:

- a) Affidatario, Aggiudicatario o Concessionario:** il soggetto cui, in caso di aggiudicazione, sarà affidato il contratto in relazione al servizio in oggetto, all'esito dell'avviata selezione ad evidenza pubblica;
- b) Amministrazione Concedente, Stazione Appaltante:** il soggetto pubblico che affida il contratto all'Operatore Economico individuato mediante la presente procedura;
- c) Arredi:** il complesso dei beni mobili necessari all'allestimento del Bar;
- d) Bar:** le strutture, individuate nelle planimetrie allegate al Disciplinare di Gara, presenti nella sede del Palazzo di Giustizia in Largo Pigarelli 1 e il bar della Buvette in Piazza Dante (sede del Consiglio Regionale e Provinciale), che erogano un Servizio mediante la somministrazione in presenza di bevande ed alimenti;



- e) **Canone Concessorio o Canone:** l'importo periodico che il Concessionario dovrà corrispondere per l'utilizzo degli spazi pubblici destinati alla gestione del Servizio;
- f) **Capitolato Tecnico e amministrativo o Capitolato:** il capitolato descrittivo e prestazionale allegato al Disciplinare di gara e costituente parte integrante e sostanziale del medesimo, nel quale sono precisate le caratteristiche tecniche che le prestazioni da acquisirsi in capo all'Amministrazione Concedente devono possedere, e le ulteriori obbligazioni poste a carico degli utenti;
- g) **Codice:** D.Lgs. n.36/2023 recante "Codice dei contratti pubblici";
- h) **Concessione o Servizio:** la prestazione di gestione del Servizio da effettuarsi mediante Bar e distributori automatici ubicati nelle sedi precisate;
- i) **Contratto:** il documento negoziale che riassume e compendia gli obblighi reciprocamente assunti dalle parti, quale conseguenza dell'eventuale affidamento nella procedura in oggetto;
- j) **Disciplinare di Gara o Disciplinare:** il documento volto a integrare il Bando di Gara e a regolamentare gli aspetti di svolgimento della procedura e gli elementi minimi negoziali della Concessione;
- k) **Offerente, Concorrente, Operatore Economico o Operatore:** l'Operatore Economico, il raggruppamento di Operatori Economici, il consorzio o comunque l'Operatore monosoggettivo o plurisoggettivo che concorre alla procedura, e che presenta la propria offerta in vista dell'aggiudicazione della Concessione;
- l) **Offerta:** complessivamente inteso, l'insieme delle dichiarazioni e dei documenti, di carattere amministrativo, tecnico ed economico, che l'Operatore Economico sottopone alle valutazioni degli organi di procedura ai fini dell'aggiudicazione;
- m) **Orario di servizio:** le ore dedicate esclusivamente all'attività di gestione del Bar;
- n) **Piano Economico Finanziario di massima o PEF di massima:** il presente documento;
- o) **Valore della Concessione:** il valore della Concessione del Servizio di Bar e distributori, costituito dal fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del Contratto, al netto dell'IVA, stimato ai sensi dell'art. 167 del Codice.

3. 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 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 - Trento	135	42 ¹	3500
2) Palazzo Regione - Trento	189	20 ²	300
3) Buvette - Trento	0	70 ³	0
4) Consiglio - Trento	40	10 ⁴	200
5) Palazzo di Giustizia Rovereto			

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 Fruttori esterni che a vario titolo esercitano attività presso il Palazzo della Regione.

³ Consiglieri del Consiglio Regionale, presenti per le giornate stabilite dal calendario delle sedute del Consiglio; circa 30 giornate/anno.

⁴ Scolaresche; partecipanti a riunioni presso la Sala di Rappresentanza del Consiglio regionale.



Regione Autonoma
Trentino-Alto Adige/Südtirol

Region Autonoma
Trentin-Südtirol

Autonome Region
Trentino-Südtirol

TOTALE	364	122	4000
--------	-----	-----	------

I dati rappresentano una stima delle presenze regolari e degli accessi.

La concedente, rende disponibili tutte le informazioni utili per stimare il potenziale volume economico del servizio.

4. DATI RIFERITI AL PRECEDENTE AFFIDAMENTO - consuntivo (01/08/2023 - 31/12/2024)

I dati si riferiscono alla gestione del servizio bar e dei distributori automatici a partire dal 1° agosto 2023 presso le due sedi. I dati si basano sull'analisi dei risultati di esercizio aggiornati al 31 dicembre 2024.

Bra tribunale – bar buvette	2023 Dal 1° agosto		2024 (€)		Totale
	€/000	%	€	%	€
BAR REGIONE	2.200,00	8,8%	13.000,00	8,8%	15.200,00
BAR TRIBUNALE	39.700,00	91,2%	124.400,00	91,2%	164.100,00
RICAVI NETTI	41.900,00	100%	137.300,00	100%	179.300,00

I RICAVI COMPREDONO LE SPETTANZE PER DISTRIBUTORI AUTOMATICI: Ricavi 2024: € 137.300

- Costo personale diretto: € 70.500 (51,4%)
- Costi variabili totali: € 114.400 (83,3%)
- Costi fissi produzione: € 25.000
- Costi fissi struttura: € 12.200

Criticità principali:

- Elevato costo del personale.
- Costi fissi (affitto, utenze e trasporto pasti).
- Aperture straordinarie non redditizie.

5. PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI SINTESI 2025-2029

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

1. per il punto di ristoro n. 1, il costo del personale è stato stimato considerando n. 2 unità di personale. 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 giornaliera⁵;
- 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.

In relazione ai costi relativi ai “materiali di consumo” si esplicita quanto segue:

2. si tratta dei costi dati dalle materie prime ante trasformazione o dei prodotti alimentari ante lavorazione o precotti o comunque destinati all'offerta al pubblico.

⁵ Stima sulla media CCNL Pubblici esercizi ristorazione collettiva e turismo.



5.1 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.

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.

Le considerazioni che precedono, comportano che tale P.E.F. non costituisca 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.

Il valore della Concessione, ai sensi dell'art. 179 del Codice, è stato calcolato dall'Amministrazione stimando il fatturato totale del Concessionario, generato per tutta la durata del Contratto, al netto dell'iva, quale corrispettivo del Servizio oggetto della Concessione, nonché dei servizi accessori. Ai fini del calcolo è stato preso a riferimento il fatturato dichiarato dall'OPERATORE ECONOMICO uscente.

Sulla base di tale ipotesi si è calcolato:

- Durata della concessione: **1 agosto 2025 – 31 luglio 2029** (+ 6 mesi eventuali);
- Ricavi base 2024: € 137.300;
- Crescita media annua ricavi: **+2%**; **la percentuale prudenziale è basata sulla proiezione storica (il 2% annuo è basato sull'aggiornamento dei prezzi)**;
- **Canone annuo: € 1000** (base d'asta);
- **Personale previsto: 2,5 unità** equivalenti (CCNL Pubblici Esercizi, livello 5, 4);
- Nessun investimento iniziale previsto, data la disponibilità delle attrezzature principali da parte dell'Amministrazione.

Pertanto, sulla base delle ipotesi sopra delineate, il valore del Contratto, per tutta la durata della Concessione compresa l'opzione di rinnovo, al netto dell'IVA, stimato dall'Amministrazione, risulta pari ad € 688.200,00 (euro seicentoottantottoduecentomila/00).

5.2 VALORE DELLA CONCESSIONE (IN €)

ANNO	RICAVI NETTI IN €
2025 (DAL 1° AGOSTO)	70.700,00



Regione Autonoma
Trentino-Alto Adige/Südtirol

Region Autonoma
Trentin-Südtirol

Autonome Region
Trentino-Südtirol

2026	144.200,00
2027	147.100,00
2028	150.000,00
2029 (FINO AL 31 LUGLIO)	88.000,00
TOTALE PERIODO QUADRIENNALE	600.000,00
PROROGA TECNICA	88.200,00
TOTALE	688.200,00

5.3 STIMA DEI COSTI

ANNO	RICAVI NETTI	COSTO PERSONALE	MATERIALI DI CONSUMO	UTENZE E TRASPORTI	AMMORTAMENTI	CANONE	COSTI TOTALI	MARGINE OPERATIVO
2025 dal 1° agosto	70.700,00	30.300,05	15.300,00	7.000	3.000	417,00	56.017,05	13.982,95
2026	144.200,0	72.722,00	36.600,00	14.000	6.000	1.000,00	130.322,00	13.878,00
2027	147.100,0	72.722,00	37.000,00	14.500	6.000	1.000,00	131.222,00	15.878,00
2028	150.000,0	72.722,00	37.400,00	15.000	6.000	1.000,00	132.122,00	17.878,00
2029 (fino al 31 luglio)	88.000,00	42.422,00	21.500,00	7.500	3.000	583,00	75.005,00	12.995,00
TOTALE STIMATO	600.000,00	290.886,05 *	147.800,00	58.000	24.000	4.000	524.686,05	75.313,95

(*) Nell'importo non è compreso il periodo dell'eventuale proroga tecnica.

COSTO DEL PERSONALE NEL PEF: CONFRONTO E PROPORZIONI



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

**Region Autonoma
Trentin-Südtirol**

**Autonome Region
Trentino-Südtirol**

Nel documento consuntivo, il **costo del personale diretto 2024** è: **€ 70.500,00**, pari al **51,4%** dei ricavi. Nel presente PEF, il **costo annuo stimato** è di **€ 72.722,0**. Il minimo aumento è giustificato dalla riorganizzazione per riduzione dell'orario di lavoro (escluso il sabato); pertanto la stima può ritenersi **sostenibile**.

DETTAGLI SUPPLEMENTARI

- AMMORTAMENTI E INVESTIMENTI INIZIALI

Nel consuntivo: **Ammortamenti industriali + generali (2024)**: € 1.400. Nel PEF: Circa **€ 6.000 annui**, motivati da eventuali nuovi elettrodomestici e stoviglie e rimborso forfettario per energia elettrica e consumo idrico.

Ciò è coerente con la precisazione sopra riportata, ossia che **l'investimento iniziale è assente**, ma **sono previste sostituzioni/modifiche marginali**.

CANONE CONCESSORIO

E' stato indicato: **Canone annuo € 1.000,00** quale base d'asta. Seppur soggetto a rialzo, in rapporto alla nuova base di gara risulta corretto in rapporto alle altre stime: il calcolo è frazionato per il 2025 (€ 417- 5 mesi) e per il 2029 (€ 583 – 7 mesi).

MARGINE OPERATIVO

Rispetto al risultato operativo 2024 nel consuntivo: **Negativo per € -14.300** su € 137.300 di ricavi

Nel PEF: **Si prevedono dei margini** positivi tra i € 34.000 e i € 61.000 annui, **giustificati da**:

- Riduzione costi fissi (grazie agli spazi già arredati);
- Ottimizzazione personale con eliminazione del sabato lavorativo;
- Azzeramento delle utenze quali energia elettrica e acqua.

Questa previsione è sostenibile, ma deve essere ben supportata da:

- Accurata gestione dei costi
- Realistica crescita dei ricavi (il +2% annuo è prudente)

6. CONCLUSIONI ECONOMICO-FINANZIARIE

Il PEF aggiornato evidenzia la sostenibilità del modello di concessione, confermata da:

- Margine operativo costantemente positivo
- Costi sotto controllo
- Costi dei "materiali di consumo" che considerano l'inflazione, come anche l'ottimizzazione dei prezzi in regime di concorrenza
- Ricavi stimati con prudenza
- Assenza di investimento iniziale

Il valore stimato della concessione, pari a €688.200, rispetta i criteri dell'art. 179 del Codice dei Contratti Pubblici.