



COMUNE DI SOVICO

Provincia di Monza e Brianza

CONCESSIONE PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL BAR PRESSO IL CENTRO SPORTIVO COMUNALE DI VIA SANTA CATERINA DA SIENA 1 – LOTTO 1A

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

1. Introduzione

Il Comune di Sovico intende affidare, mediante procedura di gara, il servizio di gestione del bar sito presso il Centro Sportivo Comunale di Via Santa Caterina da Siena 1. La struttura del Centro Sportivo Comunale comprende anche un campo polivalente, un campo da tennis, un campo da calcio a 11 giocatori, una pista di atletica e relativa palazzina spogliatoi che sono in concessione o verranno date in concessione a società sportive.

Il presente documento, ai sensi dell’art. 165 del D.Lgs. 50/2016, ha lo scopo di illustrare la fattibilità tecnico – finanziaria e gestionale di massima dell’affidamento, nonché la posizione finanziaria generata dalla riqualificazione e gestione del bar, così da fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Il concessionario ha la facoltà di reperire la liquidità necessaria alla realizzazione dell’investimento attraverso ogni forma di finanziamento consentita dalla legge.

2. Il contesto socio – economico

Il servizio sarà effettuato sia a favore dei cittadini Sovicesi sia a favore dell’utenza esterna. Il Centro Sportivo è utilizzato per numerose attività sportive che consistono in allenamenti (svolti prevalentemente durante i pomeriggi e le sere dei giorni feriali) e competizioni e gare che si svolgono prevalentemente nel fine settimana. Nel corso dell’anno vengono inoltre organizzati tornei e manifestazioni a livello sovracomunale, soprattutto nell’ambito dell’attività del tennis, attirando numerosi atleti ed accompagnatori.

Data la centralità della struttura sportiva rispetto alla zona dei servizi del Comune, nonché la dotazione di numerosi parcheggi e l’agevole accessibilità, il Centro Sportivo è già oggi (ed è destinato a consolidare in futuro il proprio ruolo di) importante punto di riferimento per la collettività.

3. Caratteristiche ed oggetto della concessione

La concessione ha per oggetto il servizio di gestione del bar sito presso il Centro Sportivo.

Ai fini dell’espletamento del servizio, vengono concessi in uso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, i locali meglio identificati nella planimetria allegata al Capitolato Speciale e di seguito elencati:

- Bar;
- Appartamento;
- Servizi igienici ad uso del Bar e dell’intera struttura del Centro Sportivo;
- Area esterna all’aperto per eventuale posizionamento di tavolini;
- N. 1 locale interrato ad uso deposito;
- Locale tecnico.

L’affidatario è inoltre tenuto a svolgere i seguenti servizi secondari rispetto all’oggetto principale del contratto secondo quanto specificato nel Capitolato Speciale:

- Custodia del Centro Sportivo;
- Pulizia giornaliera e svuotamento dei cestini degli spazi comuni del Centro Sportivo.

Sarà onere del Gestore eseguire gli interventi di riqualificazione dei locali in conformità a quanto previsto nello Studio di fattibilità presentato in sede di gara, alle disposizioni del Capitolato ed alla normativa vigente sia in materia edilizia che sanitaria. Nell’ambito di tali interventi, sarà possibile apportare modifiche al locale “Appartamento”, al fine di renderlo fruibile per il servizio di gestione del bar.

Il Concessionario sarà, infine, tenuto ad acquistare, a propria cura e spese, le attrezzature necessarie per l’utilizzo della cucina del bar conformemente all’offerta presentata in gara; potrà, inoltre, dotare i locali degli

arredi e delle attrezzature che riterrà opportuni per lo svolgimento del servizio, previa comunicazione scritta al Comune di Sovico.

4. Descrizione degli investimenti

Dettaglio delle spese del programma:

<i>DESCRIZIONE</i>	<i>IMPORTI</i>
Spese di riqualificazione dei locali	€ 90.000,00
Acquisto delle attrezzature della cucina	€ 30.000,00
TOTALE comprensivi oneri della sicurezza	€ 120.000,00

Gli investimenti di cui sopra sono da porre in relazione all'attuale situazione dei locali.

I concorrenti potranno prendere atto in loco della consistenza dell'immobile.

Si fa presente che l'esecuzione degli interventi – che non potranno interessare elementi strutturali portanti dei locali – è subordinata alla previa approvazione del progetto da parte del Comune di Sovico.

5. Piano Economico – Finanziario di massima

Di seguito è rappresentato il conto economico previsionale dell'iniziativa, considerando che la durata della concessione è pari ad anni 8 (otto), prorogabile fino a 6 (sei) mesi e comunque limitatamente al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure finalizzate all'individuazione del nuovo prestatore dei servizi.

L'analisi di seguito si fonda sulle seguenti ipotesi:

- che gli investimenti vengano effettuati al 100% con capitali propri e siano recuperati nel corso della durata della concessione (€ 120.000,00/8 anni = €/anno 15.000,00);
- che il bar abbia un'affluenza giornaliera di circa 80 persone con una consumazione media pari ad € 5,00 considerato anche l'utilizzo dello stesso per il "pranzo" di lavoro;
- che il costo del lavoro sia rapportato ad un numero di 2 persone, che si alternino nella gestione del bar;
- che le spese di funzionamento della struttura coincidano con i dati storici disponibili, dati che potrebbero essere sovrastimati in quanto sono in corso interventi sulla struttura a carico dell'Amministrazione comunale che sono suscettibili di determinare un risparmio dei costi di gestione.

Gli importi annui di seguito devono intendersi espressi al netto di IVA.

Descrizione spese	Spesa prevista	Descrizione entrate	Entrata prevista
Utenze riscaldamento	€ 7.000,00	Proventi bar	€ 154.000,00
Utenza idrica	€ 700,00		
Utenza elettrica	€ 5.000,00		
Manutenzione ordinaria	€ 2.000,00		
Altri costi di gestione	€ 3.000,00		
Canone di concessione	€ 14.400,00		
Assicurazione	€ 2.000,00		
Costo del lavoro	€ 44.800,00		
Acquisto beni di consumo	€ 40.000,00		
Quota investimento	€ 15.000,00		
Oneri della sicurezza	€ 200,00		
Totale costi	€ 132.300,00	Totale ricavi	€ 154.000,00
Utile lordo della gestione	€ 21.700,00		
Totale a pareggio	€ 154.000,00	Totale a pareggio	€ 154.000,00

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
LL.PP., PATRIMONIO ED ECOLOGIA
Simona ing. Cazzaniga**