

COMUNE DI LISCATE

**Unione di Comuni Lombardi “Adda Martesana”
Città Metropolitana di Milano**



Piano Economico-Finanziario di Massima

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO, IN CONCESSIONE, AI SENSI
DELL'ART. 176 DEL D. LGS. N. 36/2023, DELLA GESTIONE DI UN CHIOSCO
UBICATO PRESSO IL PARCO ITALIA DI LISCATE.

PREMESSA

Il presente elaborato ha l'obiettivo di stimare il valore della concessione, del chiosco di proprietà del Comune di Liscate, sito all'interno del "Parco Italia" e, della porzione di area del suddetto parco posta a servizio dell'immobile.

Inquadramento Urbanistico

L'immobile e l'area da concedere, ricadono all'interno del Centro Abitato del Comune di Liscate, tra le Vie Don Cazzaniga, Aldo Moro e Gramsci e confina con il plesso Scolastico dell'infanzia Gianni Rodari. Si riportano di seguito immagini raffiguranti la vista satellitare con evidenza di quanto si intende concedere.



Fig. 1 – Vista satellitare immobile (Fonte: Google Maps)

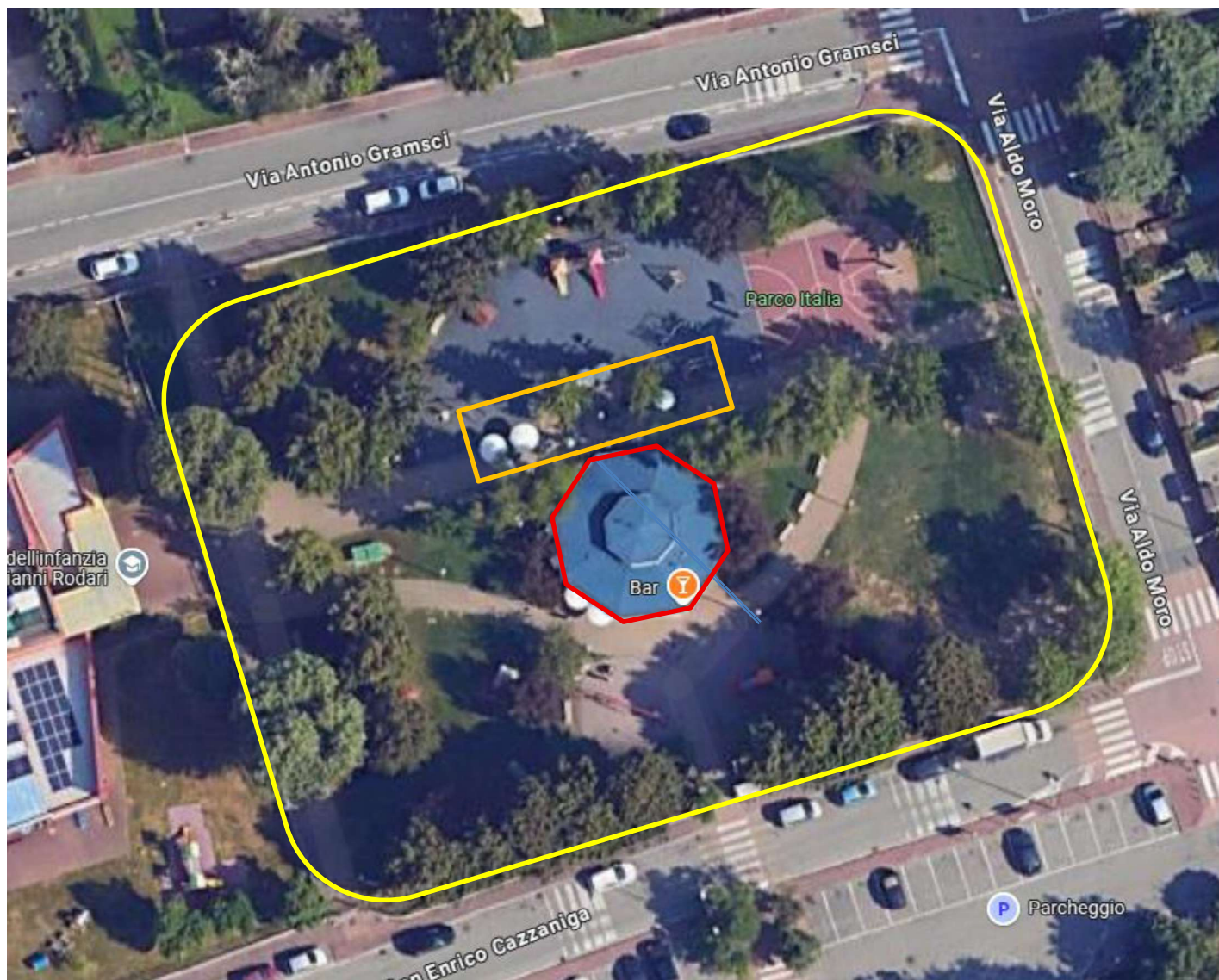


Fig. 2 – Vista satellitare immobile (Fonte: Google Maps)

Il contesto socio-economico

Il Comune di Liscate alla data del 31.12.2024 risulta avere una popolazione di 4.005 residente. I residenti in fascia di età prescolare e scolare risultano essere 444, di cui 68 nella fascia prescolare 1-3 anni, 82 nella fascia 4-6 idonei alla frequentazione della Scuola dell'Infanzia, 174 nella fascia 7-11 idonei alla frequentazione della Scuola Primaria e 120 nella fascia 12-14 idonei per la Scuola Secondaria di Primo Grado . Il parco Italia risulta ubicato in posizione abbastanza centrale rispetto al Centro Storico, confinante direttamente con la Scuola dell'Infanzia.

L'utenza che usufruirà del servizio sarà composta principalmente da bambini della fascia di età 3 – 11 anni, accompagnati dai famigliari nelle ore pomeridiane, mentre nelle serate del periodo primaverile / estivo, il bacino di utenza si estenderà praticamente a tutta la popolazione residente.

Valore del contratto e ipotesi del modello economico-finanziario

Il presente piano economico-finanziario di massima è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla gestione del servizio, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi di gestione e

di manutenzione e di individuare l'equilibrio economico- finanziario complessivo dell'iniziativa.

Il modello concessorio ipotizzato prevede che siano garantiti i seguenti orari di apertura del Parco Italia all'interno del quale è ubicato il chiosco:

- APERTURA: dal Lunedì al Venerdì: entro le ore 07.30;
dal Sabato alla Domenica: entro le ore 08.00;
- CHIUSURA: dal 01.10 al 31.03 entro le ore 22.00;
dal 01.04 al 30.09 entro le ore 23.30;

Per la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'investimento, l'Amministrazione ha previsto la corresponsione di un prezzo, fissato in sede di gara. Il prezzo ha lo scopo di garantire l'equilibrio economico-finanziario e quindi le condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria in relazione alla qualità ed ai costi del servizio.

Ai fini del calcolo del valore della concessione, ai sensi dell'art. 179 del Codice dei contratti, l'Amministrazione ha stimato il fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione, cui va aggiunto un "prezzo" versato dal concedente in conto gestione, ai sensi dell'art. 177 del Codice.

Ai fini del calcolo del fatturato stimato del Concessionario per le attività standard previste dal Capitolato Tecnico, si è ipotizzato un fatturato medio annuo di € 54.120,00 escluso IVA. Tale ipotesi è scaturita da una indagine di mercato per attività simili e dalla verifica del fatturato medio della concessione scaduta.

Pertanto, sulla base delle ipotesi sopra delineate, il valore del contratto per tutta la durata della concessione, al netto dell'IVA, stimato dall'Amministrazione risulta pari ad € 270.600,00.

Il "prezzo" versato dal concessionario in conto gestione

Per la gestione del servizio in condizioni di equilibrio economico-finanziario per l'intera durata della concessione, nonché per contenere il corrispettivo a carico dell'utente finale, il concedente riceverà dal concessionario un corrispettivo in conto gestione, denominato "CANONE", in conformità all'offerta del concessionario in sede di gara. Il "prezzo" posto a base di gara e soggetto a rialzo ammonta ad € 2.554,00= esclusa IVA, che dovrà essere erogato in ragione d'anno.

Poiché il "CANONE" costituisce un elemento posto a base di gara, il prezzo che verrà effettivamente corrisposto sarà quello offerto in rialzo dal concessionario, che comunque non potrà essere inferiore ad € 2.554,00=/ANNO. Il contributo non è soggetto a rivalutazione monetaria.

Piano economico-finanziario di massima

	CONTO ECONOMICO	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
(+)	Fatturato	54.120,00	54.120,00	54.120,00	54.120,00	54.120,00
(+)	Altro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	(A) Ricavi Totali	54.120,00	54.120,00	54.120,00	54.120,00	54.120,00
(-)	Canone (vedi calcolo valore concessione)	2.554,00	2.554,00	2.554,00	2.554,00	2.554,00
(-)	Materiale di consumo	1.636,71	1.636,71	1.636,71	1.636,71	1.636,71
(-)	Acquisto bevande e merci	23.051,46	23.051,46	23.051,46	23.051,46	23.051,46
(-)	Manutenzione	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
(-)	utenze	13.782,06	13.782,06	13.782,06	13.782,06	13.782,06
(-)	Varie	1.510,07	1.510,07	1.510,07	1.510,07	1.510,07

(B) Costi operativi totali	45.534,30	45.534,30	45.534,30	45.534,30	45.534,30
(C) Margine operativo lordo (A) - (B)	8.585,70	8.585,70	8.585,70	8.585,70	8.585,70
(-) Ammortamento beni materiali	969,02	969,02	969,02	969,02	969,02
(-) Ammortamento beni immateriali	-	-	-	-	-
(D) Totale ammortamenti e accantonamenti	969,02	969,02	969,02	969,02	969,02
(E) Margine operativo netto	7.623,68	7.623,68	7.623,68	7.623,68	7.623,68
(-) Oneri finanziari	1.543,02	1.543,02	1.543,02	1.543,02	1.543,02
(F) Utile ante imposte	6.080,66	6.080,66	6.080,66	6.080,66	6.080,66
(-) Imposte e tasse (27,5% + 4%)	1.915,41	1.915,41	1.915,41	1.915,41	1.915,41
(G) Utile netto	4.165,25	4.165,25	4.165,25	4.165,25	4.165,25

Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico previsionale dell'iniziativa sono di seguito esplicitate.

In particolare, sono stati stimati i ricavi e le principali voci di costo di cui il concessionario potrà tener conto per verificare la sostenibilità e il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione del servizio.

Il conto economico stimato dall'Amministrazione evidenzia i proventi ipotizzabili dalla gestione del Chiosco del Parco Italia, sia con riguardo alle attività ordinarie sia con riguardo alle attività complementari. I ricavi derivanti dalle attività ordinarie sono stati sviluppati sulla base delle precedenti gestioni.

Al fine di contenere i prezzi per l'utenza, nonché per garantire l'equilibrio economico-finanziario e quindi le condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria in relazione alla qualità ed ai costi del servizio secondo gli standard qualitativi e quantitativi previsti dal Capitolato e dalle norme applicabili, tra i costi esercizio è incluso il canone per la concessione da parte del concessionario, indicato nella misura di euro € 2.554,00= annui, sottoposto a rialzo in sede di gara.

La stima dei costi ha tenuto conto in particolare dei seguenti vincoli e variabili presi in considerazione:

- Periodo limitato del pieno utilizzo della struttura (periodo che va da maggio a settembre);
- notevole influenza dei costi di manutenzione (verde, pulizia area) e gestione in quanto la concessione si riferisce a superfici di notevoli dimensioni;

Conclusioni

Le stime sopra indicate sono puramente indicative e dipendono da una pluralità di parametri influenzati anche dalle scelte strategiche che il concessionario adotterà per la gestione del servizio.

Esse non impegnano in alcun modo l'Amministrazione e non costituiscono alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente alla gestione del servizio. Infatti, con riferimento all'art. 177 del Codice dei Contratti, si ritiene che:

- *L'aggiudicazione di una concessione comporta il trasferimento al concessionario di un rischio operativo legato alla gestione dei servizi e comprende un rischio dal lato della domanda dal lato dell'offerta o da entrambi. Per rischio dal lato della domanda si intende il rischio associato alla*

domanda effettiva di servizi che sono oggetto del contratto. Per rischio dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta dei servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto.

- Si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile. Ai fini della valutazione del rischio operativo deve essere preso in considerazione il valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.*

Pertanto, variazioni di qualunque entità non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte del Concessionario, in quanto rientranti nell'alea normale di tale tipologia di contratto.

Qualora si verificassero fatti, non imputabili al Concessionario, che incidano sull'equilibrio del piano economico-finanziario è possibile la revisione dello stesso al fine di rideterminare le condizioni di equilibrio, sempreché non venga compromessa la permanenza indefettibile dei rischi in capo al Concessionario stesso.

Al concessionario viene chiesto di presentare, a corredo dell'offerta in sede di gara, il proprio piano economico-finanziario. Il concessionario assume su di sé il rischio di domanda ed il rischio di disponibilità.

Rispetto a tale piano i concorrenti hanno il compito di sviluppare una propria proposta gestionale che ne migliori i risultati economici, anche al fine di contenere gli oneri complessivi a carico dell'Amministrazione concedente.

Liscate, Settembre 2025

**Il Responsabile del Settore n. 5
Lavori Pubblici e Patrimonio
Geom. Sandro Antognetti**