



Città di Lissone

Provincia di Monza e della Brianza

Unità Patrimonio Alloggi

**CONCESSIONE DEI SERVIZI DI DEPOSITO E
RIPARAZIONE BICICLETTE DA SVOLGERE NELLA NUOVA
CICLOSTAZIONE UBICATA IN LISSONE,
VIA GENERAL GUIDONI**

Piano economico e finanziario del servizio

Luglio 2018

PREMESSA E OBIETTIVI

Il presente documento costituisce, anche ai sensi di quanto disposto dal Codice dei Contratti Pubblici, D. Lgs. 50/2016, il Piano economico e finanziario della concessione dei servizi di deposito e riparazione biciclette da svolgere presso l'immobile ubicato in Lissone, Via General Guidoni da parte del Comune di Lissone.

In particolare nel documento, oltre ai prospetti riportanti il conto economico e i flussi finanziari attesi e stimati per la concessione, si illustrano le ipotesi sottostanti a tali prospetti e le condizioni di equilibrio economico e finanziario della concessione a base di gara.

Il presente piano è coerente con lo schema di contratto di servizio e con gli oneri imposti in sede di gara (in primis le tariffe). Il Piano economico e finanziario definitivo sarà quello presentato dall'operatore economico aggiudicatario del servizio, il quale sarà coerente con le obbligazioni dallo stesso assunte con la propria offerta e coerente, a sua volta, con gli obblighi in sede di gara.

Le assunzioni e le ipotesi del presente piano economico e finanziario si basano su dati e informazioni pubbliche e su stime relative ad eventi futuri. I redattori del presente piano non si assumono alcuna responsabilità ove tali eventi non si verifichino o si verifichino con modalità diverse da quelle assunte, con particolare riferimento alle stime relative all'utenza dei diversi servizi previsti e ai ricavi derivanti da tale utenza nonché alle stime sui costi operativi dei servizi.

La presente relazione è stata predisposta dal Comune di Lissone.

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA CONCESSIONE

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha come oggetto il servizio di gestione della Ciclostazione , nell'immobile sito in Lissone Via G. Guidoni in adiacenza della stazione ferroviaria. In capo al concessionario sono trasferiti il rischio di disponibilità e di domanda.

Come meglio descritto nei documenti di gara, i servizi minimi da effettuarsi nell'immobile saranno:

- deposito biciclette;
- vendita biciclette;
- manutenzione e riparazione delle biciclette ;
- vendita oggettistica per biciclette;
- pulizia e manutenzione ordinaria dell'immobile e dell'area antistante;
- organizzazione di iniziative ed attività complementari.

Come meglio evidenziato nel proseguo del documento e negli atti di affidamento, è comunque possibile, lo svolgimento di ulteriori iniziative nell'area previo assenso dell'amministrazione.

DATI PRINCIPALI DELL'IMMOBILE

Immobile sito in Lissone Via G. Guidoni, adiacente alla Stazione con una superficie lorda complessiva di mq. 230 circa, comprendente i seguenti vani:

- 2 logge realizzate con struttura in acciaio a protezione degli accessi;
- 1 deposito biciclette di mq. 180,00;
- 1 modulo/container uso ufficio o laboratorio riparazione biciclette di mq. 14,40;
- 1 modulo/container uso laboratorio riparazione biciclette di mq. 14,40;
- 1 modulo bagno adatto anche a portatori di disabilità di mq. 4,10;
- 2 aiuole con struttura schermante in acciaio e legno a sostegno delle varietà arboree.

DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata complessiva della concessione è di anni 10 dalla stipula del contratto d'affidamento.

DESTINATARI DELLA CONCESSIONE

Gli operatori economici di cui all'art. 45 del DLgs 50/2016.

ASPETTI ECONOMICI

Il Comune di Lissone richiederà un canone concessorio pari a € 5.250,00/annui. Il suddetto canone è stabilito prevedendo un contributo pubblico al fine dell'equilibrio economico finanziario ai sensi dell'art. 165 comma 2 del DLgs 50/2016. Il gestore dovrà trovare remunerazione per l'attività svolta attraverso i corrispettivi derivanti dai servizi prestati, accollandosi il rischio di diponibilità e di domanda dell'attività stessa. Il suddetto canone potrà essere eventualmente rivisto al rialzo a seguito delle verifiche annuali sull'andamento della concessione come meglio specificato nel contratto.

ALLESTIMENTI CICLOSTAZIONE

L'allestimento della ciclostazione sarà in capo dell'Amministrazione comunale che provvederà all'installazione di n. 100 parcheggi per biciclette su due livelli, predisposizione entrate/uscite automatiche con tessera, predisposizioni elettriche e telecamere. I costi di suddetti interventi, opportunamente riparametrati alla durata della concessione e alla durata dell'attrezzatura sono a carico del gestore e già conteggiati nel P.E.F..

Resta salva la possibilità per il gestore di prevedere ulteriori investimenti a suo carico, in funzione delle proprie necessità alle condizioni stabilite dagli atti di gara.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: I RICAVI

La struttura dei ricavi del Piano economico-finanziario è basata sulle seguenti voci di ricavo:

- Ricavi da deposito biciclette
- Ricavi da manutenzione biciclette
- Ricavi da vendita biciclette e oggettistica
- Ricavi da iniziative
- Ricavi da distributori di caffè/bevande/alimenti

Di seguito si evidenzia il metodo di stima delle singole voci di ricavo ed il valore complessivo dei ricavi.

RICAVI DA DEPOSITO BICI

I ricavi da deposito sono stati stimati sulla base del seguente piano tariffario:

Tipo deposito	Tariffa
Giornaliero	€ 1,00
Settimanale	€ 5,00
Mensile	€ 15,00
Semestrale	€ 40,00
Annuale	€ 60,00

A tali tariffe sono stati applicati dei volumi di utenza stimati sulla base delle biciclette parcheggiate nei pressi della stazione in un giorno lavorativo medio e della disponibilità a pagare dei potenziali utenti del servizio, derivante dal rischio di furti o danneggiamenti del mezzo se non custodito.

In tal senso si prevedono, a regime i seguenti volumi di utenza annui ed i rispettivi introiti:

Anno	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	Totale	Media
N° bici	60+1*	70+2	80+3	90+4	95+5	100+5	100+5	100+5	100+5	100+5		90+4
Ricavo deposito	3.780	4.560	5.340	6.120	6.600	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	€60.900,00	€ 6.090

* Nello specifico si noti che per il conteggio dei ricavi sono stati considerati ad esempio per il primo anno, n° 60 abbonamenti annuali e n°1 abbonamento giornaliero al giorno per 6 mesi l'anno.

RICAVI DA ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE BICICLETTE E VENDITA ACCESSORI

I ricavi derivanti dall'attività di manutenzione delle biciclette e dalla vendita di accessori sono stati stimati sulla base delle informazioni fornite da diverse ciclofficine.

Pertanto si procede alla seguente ipotesi con valori crescenti, proporzionali all'aumento dell'utenza della ciclostazione:

Anno	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	Totale
Ricavo manutenzione	16.000*	17.000	18.000	19.000	20.000	21.000	22.000	23.000	24.000	24.000	€ 204.000,00
Ricavo vendita	1.500*	2.000	2.500	3.000	3.500	4.000	4.500	5.000	5.000	5.000	€ 36.000,00

* I suddetti introiti non tengono conto dei costi per il materiale utilizzato per le manutenzioni ed i costi per l'acquisto del materiale in vendita, che verranno meglio computati nella voce del piano: *Costi variabili*.

RICAVI DA INIZIATIVE

Le iniziative, ossia l'organizzazione di eventi, sono l'occasione per organizzare incontri dedicati agli sportivi, agli amanti delle due ruote e non solo. Possono riguardare feste della bicicletta, serate a tema, presentazione libri, aste della bicicletta riciclata ecc.

I ricavi da eventi sono stati stimati prendendo a riferimento il periodo da Marzo ad Ottobre compresi. In tale periodo, per la durata di 10 anni, si ipotizzano in media circa 6 eventi all'anno (fatti salvo diverse offerte in sede di gara), con un introito pari a € 600,00 ad evento.

Gli eventi potranno essere realizzati anche nei mesi invernali previa autorizzazione, anche a pagamento, negli spazi comunali (Palazzo Terragni, Casa delle Culture, Biblioteca ecc. ecc.).


Anno	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	Totale
N°eventi	5	5	6	6	6	7	7	7	7	7	
Ricavo iniziative	3.000*	3.000	3.600	3.600	3.600	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	€ 37.800,00*

* I suddetti introiti non tengono conto dei costi di organizzazione degli eventi, che verranno meglio computati nella voce del piano: *Costi variabili*.

RICAVI TOTALI

Alla luce delle stime in precedenza riportate, il prospetto dei ricavi del progetto risulta il seguente:

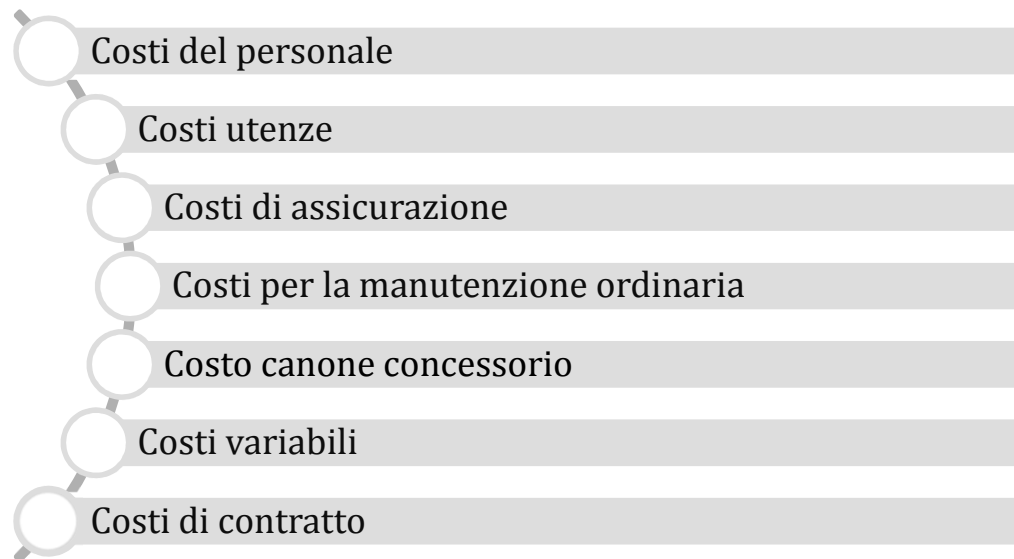
	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	Totale
Ricavi deposito	3.780	4.560	5.340	6.120	6.600	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	€ 60.900,00
Ricavi manutenzione	16.000	17.000	18.000	19.000	20.000	21.000	22.000	23.000	24.000	24.000	€ 204.000,00
Ricavi vendita	1.500	2.000	2.500	3.000	3.500	4.000	4.500	5.000	5.000	5.000	€ 36.000,00
Ricavi iniziative	3.000	3.000	3.600	3.600	3.600	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	€ 37.800,00
Ricavi distributori	2.390	2.701	3.011	3.120	3.321	3.321	3.321	3.321	3.321	3.321	€ 31.148,00
Totale ricavi	26.670	29.261	32.451	34.840	37.021	39.421	40.921	42.421	43.421	43.421	€ 369.848,00 ←



Pertanto, il valore della concessione, ai sensi dell'art. 167 del Codice dei Contratti, ammonta ad €369.848,00 totale ricavi + contributo comunale pari a € 29.800,00 = **€ 399.648,00 escluso IVA ed eventuali oneri di legge** .

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: I COSTI

La struttura dei costi del Piano economico-finanziario è basata sulle seguenti voci di costo:



Di seguito si evidenzia il metodo di stima delle singole voci di costo ed il valore complessivo dei costi.

COSTI PER UTENZE

I costi delle utenze (acqua, luce e riscaldamento/condizionamento) sulla base di una stima effettuata, tenuto conto dei consumi di un impianto con n° 2 pompe di calore (presenti nella struttura), ammontano a circa 1.300 €/anno.

E' stato inoltre calcolato, in via previdenziale, un aumento di tali spese, pari a circa il 10% ogni 4 anni.

Anno	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	Totale
Costo utenze	1.300	1.300	1.300	1.300	1.430	1.430	1.430	1.430	1.570	1.570	€ 14.060,00

COSTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria dell'immobile è disciplinata dal codice civile. Nei costi di manutenzione ordinaria sono comprese a titolo esemplificativo la pulizia degli immobili, la manutenzione della caldaia, delle attrezzature e la pulizia e la manutenzione del verde antistante la ciclostazione.

Pertanto si stima, considerando che la struttura viene data in concessione come nuova e funzionante, che per il primo ed il secondo anno non ci siano costi di manutenzione ordinaria, mentre dal terzo vengono quantificati in 300 €/annui con un aumento progressivo nel tempo a causa del graduale deperimento dell'immobile stesso.

Anno	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	Totale
Costo manutenzione	0	0	300	300	300	400	400	400	500	500	€ 3.100,00

COSTI VARIABILI

I costi afferenti alla manutenzione delle biciclette (manodopera e materiale), agli eventi e alla vendita di oggettistica (acquisto del materiale oggetto di vendita) sono stati stimati come costi variabili sui ricavi di tali linee di attività.

In particolare, basandoci sui calcoli effettuati per altre ciclofficine, tali costi sono stati calcolati come segue:

- I costi per i ricavi da riparazioni sono stimati pari all'85% dei ricavi di tale attività, di cui il 75% di manodopera (non considerata in quanto tali costi sono già stati computati nella voce costi del personale) e il 10% di materiale;
- I costi per iniziative sono stimati pari al 60% dei ricavi di tale linea di attività;
- I costi di acquisto del materiale in vendita stimati pari al 70% dei ricavi di tale attività.

Anno	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	Totale
Costo per manutenzione	1.600	1.700	1.800	1.900	2.000	2.100	2.200	2.300	2.400	2.400	€ 20.400,00
Costo per acquisto materiali	1.050	1.400	1.750	2.100	2.450	2.800	3.150	3.500	3.500	3.500	€ 25.200,00
Costo per eventi	1.800	1.800	2.160	2.160	2.160	2.520	2.520	2.520	2.520	2.520	€ 22.680,00
Totale costi variabili	4.450	4.900	5.710	6.160	6.610	7.420	7.870	8.320	8.420	8.420	€68.280,00

RIMBORSO SPESE PER ONERI DI GARA E COSTO DI STIPULA CONTRATTO

I costi per le spese di gara e per la stipula del contratto ammontano a circa € 3.000, queste sono state ripartite per l'intera durata del contratto, come mostrato nella tabella sottostante:

Anno	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	Totale
Costo contratto	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	€ 3.000,00*

* L'importo esatto verrà calcolato prima della stipula del contratto

COSTI TOTALI

Alla luce delle stime in precedenza riportate, il prospetto dei costi del progetto risulta il seguente:

	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	Totale
Costi personale	19.950	19.950	19.950	19.950	19.950	19.950	19.950	19.950	19.950	19.950	€199.500,00
Costi utenze	1.300	1.300	1.300	1.300	1.430	1.430	1.430	1.430	1.570	1.570	€ 14.060,00
Costi assicurazioni	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	€ 11.000,00
Costi manutenzione	0	0	300	300	300	400	400	400	500	500	€ 3.100,00
Costi variabili	4.450	4.900	5.710	6.160	6.610	7.420	7.870	8.320	8.420	8.420	€ 68.280,00
Costo contratto	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	€ 3.000,00
Canone concessorio	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	€ 52.500,00
Totale costi	32.350	32.800	33.910	34.360	34.940	35.850	36.300	36.750	37.090	37.090	€351.440,00 ←



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	Totale
Ricavi											
Ricavi deposito	3.780	4.560	5.340	6.120	6.600	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	€ 60.900,00
Ricavi manutenzione	16.000	17.000	18.000	19.000	20.000	21.000	22.000	23.000	24.000	24.000	€ 204.000,00
Ricavi vendita	1.500	2.000	2.500	3.000	3.500	4.000	4.500	5.000	5.000	5.000	€ 36.000,00
Ricavi iniziative	3.000	3.000	3.600	3.600	3.600	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	€ 37.800,00
Ricavi distributori	2.390	2.701	3.011	3.120	3.321	3.321	3.321	3.321	3.321	3.321	€ 31.148,00
Totale ricavi	26.670	29.261	32.451	34.840	37.021	39.421	40.921	42.421	43.421	43.421	€ 369.848,00 ←
Costi											
Costi personale	19.950	19.950	19.950	19.950	19.950	19.950	19.950	19.950	19.950	19.950	€ 199.500,00
Costi utenze	1.300	1.300	1.300	1.300	1.430	1.430	1.430	1.430	1.570	1.570	€ 14.060,00
Costi assicurazioni	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	€ 11.000,00
Costi manutenzione	0	0	300	300	300	400	400	400	500	500	€ 3.100,00
Costi variabili	4.450	4.900	5.710	6.160	6.610	7.420	7.870	8.320	8.420	8.420	€ 68.280,00
Costi contratto	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	€ 3.000,00
Canone concessorio	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	€ 52.500,00
Totale costi	32.350	32.800	33.910	34.360	34.940	35.850	36.300	36.750	37.090	37.090	€ 351.440,00 ←
RICAVI - COSTI	-5.680	-3.539	-1.459	480	2.081	3.571	4.621	5.671	6.331	6.331	€ 18.408,00 ←