

PROCEDURA DI GARA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI

SERVIZI DI FACCHINAGGIO E MOVIMENTAZIONE MERCI DEL

MERCATO ORTOFRUTTICOLO

ALL'INGROSSO DI CESENA

ALLEGATO A9

PIANO FINANZIARIO

FILIERA ORTOFRUTTICOLA ROMAGNOLA S.P.A.-socio unico

Via Dismano 4001 – 47522 Pievesestina di Cesena (FC)

P.I / C.F. n.isc. Reg. Imprese 03594460408

R.E.A.307373 c/o CCIAA FORLI'-CESENA

Capitale Sociale € 1.837.700,00 I.V.

Sommario

1. INTRODUZIONE.....	3
2. IL PIANO FINANZIARIO.....	3
3. DURATA DELLA CONCESSIONE	3
4. QUANTIFICAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI	3
4.1 COSTI DI GESTIONE	4
4.2 RICAVI DI GESTIONE	4
5. ANALISI DELLA REDDITIVITA' DELL'OPERAZIONE	5
6. CONCLUSIONI	5
ALLEGATO 1	6

1. INTRODUZIONE

Filiera Ortofrutticola Romagnola Spa (di seguito più semplicemente **FOR**), con sede legale in Via Dismano 4001 – 47522 Pievesestina di Cesena (FC) P.I / C.F. n.isc. Reg. Imprese 03594460408; tel. 0547/31/3393; indirizzo e-mail: info@formercato.it, è la Società “In House” che gestisce gli spazi e i servizi del Mercato Ortofrutticolo all’ingrosso di Cesena (in forma breve d’ora in avanti **MoiC**) ed in tale veste è titolare delle attività di espletamento delle procedure di gara per l’affidamento in concessione dei “*Servizi di facchinaggio*” (“**Servizio**”), anche in applicazione di quanto previsto all’art.2 del Regolamento del Mercato.

Per affidare il Servizio FOR ha ritenuto di indire una procedura aperta ai sensi degli artt. 60 e 164 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (“**Codice**”) da aggiudicarsi secondo il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, per l’affidamento in concessione del Servizio come meglio indicato all’art. 3 del Capitolato Speciale.

Il presente documento ha, pertanto, lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale della concessione del Servizio ed è funzionale a fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

2. IL PIANO FINANZIARIO

Il presente Piano finanziario è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla realizzazione e gestione del Servizio tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare, sulla base degli allegati tecnici ivi allegati, la portata del rischio operativo della concessione che, in applicazione dell’art. 165, comma 1, del Codice, resta integralmente a carico del Concessionario del Servizio.

Gli elementi del Piano finanziario che verranno descritti nei punti successivi sono stati elaborati tenendo conto dei dati di costo riferiti allo svolgimento del Servizio nel precedente appalto da parte del concessionario uscente.

Tanto premesso, nel presente documento e nei relativi allegati è stata condotta un’analisi generale rispetto agli anni passati di gestione del Servizio, le elaborazioni tecniche si riferiscono a quello che può essere definita una gestione media.

3. DURATA DELLA CONCESSIONE

L’ipotesi di base assunta è che il periodo della concessione sia pari a 3 (tre) anni, al termine dei quali le strutture rientreranno nella piena disponibilità di FOR, in uno stato manutentivo tale da garantirne il successivo utilizzo.

4. QUANTIFICAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI

Il Piano prevede le seguenti tipologie di ricavi/costi calcolati su base annuale:

- a) ricavi derivanti dalla gestione del Servizio;

b) costi derivanti dalla Concessione onerosa delle strutture e degli strumenti informatici, necessari allo svolgimento del servizio.

In questo senso nelle tabelle di seguito sono indicate le diverse tipologie di servizio, i costi fissi e variabili e i relativi ricavi stimati sulla base dei dati rilevati nel 2022.

Si precisa che le voci di costo, e soprattutto le voci di ricavo cui si farà cenno nel Piano finanziario, possono essere influenzate da una serie di fattori esogeni ed endogeni, che ne possono determinare una variazione in aumento o in diminuzione rispetto alla stima che è stata effettuata.

Tra i fattori esogeni rientrano la situazione economica generale, la situazione di emergenza pandemica nonché la variabilità dei flussi di richiesta da parte del mercato dei Clienti finali destinatari del Servizio.

I fattori endogeni che possono influenzare la variabilità dei ricavi e dei costi sono:

1. l'ottimizzazione/ efficientamento che il concessionario del servizio è in grado di apportare, anche in relazione al numero degli interventi e alle connesse economie di gestione;
2. la capacità del concessionario del servizio di rispettare ed eventualmente migliorare i tempi minimi relativi ai livelli di servizio fissato all'art. 23 del Capitolato Speciale;
3. l'importo dei corrispettivi unitari.

Il modello presentato non vincola in alcun modo FOR né i clienti finali che usufruiranno del Servizio, ma serve unicamente a dimostrare – in astratto - la sostenibilità economica della concessione del Servizio.

4.1 COSTI DI GESTIONE

I costi di gestione a carico del concessionario sono elencati riguardano:

- A. PERSONALE DIRETTO e INDIRETTO
- B. COSTI FISSI DI STRUTTURA
- C. CANONI NOLEGGIO ATTREZZATURE
- D. ENERGIA ELETTRICA
- E. PULIZIA
- F. MATERIALE DI CONSUMO
- G. MANUTENZIONE VARIE
- H. ONERI ASSICURATIVI E FINANZIARI

Nelle valutazioni di fattibilità elaborate, l'importo complessivo dei costi di gestione per tutta la durata dell'appalto (3 anni) è di € 1.368.819,33

4.2 RICAVI DI GESTIONE

I ricavi di gestione a favore del concessionario sono definiti complessivamente sulla base dei valori di mercati ottenuti mediante un benchmark delle tariffe dei principali centri agroalimentari effettuato negli ultimi due anni 2021-2022.

FILIERA ORTOFRUTTICOLA ROMAGNOLA S.P.A.-socio unico

Via Dismano 4001 – 47522 Pievesestina di Cesena (FC)

P.I / C.F. n.isc. Reg. Imprese 03594460408

R.E.A.307373 c/o CCAA FORLI'-CESENA

Capitale Sociale € 1.837.700,00 I.V.

Carico (Servizio A): € 1,50 / quintale

Scarico (Servizio B): € 1,07 / quintale

Disistivaggio (Servizio C): € 0,60 / quintale

Con riferimento ai dati di mercato acquisiti, sono stimati 127.000 quintali annui per il servizio di carico A), n. 350.000 quintali annui per il servizio di scarico B) e n. 26.000 quintali annui per disistivaggio e altri servizi, come meglio precisato all'art. 12 del Capitolato Speciale.

Relativamente a tali prestazioni e tenuto conto del contenuto di ciascun servizio si è rilevato un ricavo complessivo di Euro € 1.741.800,00 IVA esclusa.

5. ANALISI DELLA REDDITIVITA' DELL'OPERAZIONE

L'obiettivo del presente Piano finanziario è quello di esplicitare tutti i parametri economico finanziari che intervengono nella concessione, e soprattutto di elaborare gli indici di redditività e di sostenibilità economica della gestione del servizio.

Il modello economico finanziario elaborato da FOR sulla base degli assunti adottati, basato su un arco temporale di 3 anni di concessione, evidenzia la sostenibilità del contratto già a partire dalla base dai corrispettivi proposti, da cui si ricavano i seguenti indicatori:

incidenza dei costi variabili per il 78,6% incidenza dei costi fissi per il 21,6%

Entrambi gli indici presentano valori superiori alle aspettative di redditività che una concessione di servizi con questo profilo di rischio può offrire.

Vi sono dunque i presupposti della convenienza economica del progetto e della sua capacità di attrarre l'intervento di capitali privati atteso che nell'arco dell'esercizio considerato sussiste la possibilità per il concessionario di ottenere, tramite l'articolazione dei corrispettivi pagati dagli Operatori fruitori finali dei servizi e le opportune economie di scala, ricavi superiori ai costi di gestione (fissi e variabili).

Il Concessionario del servizio sopporterà il rischio legato all'irrogazione di penali dovute a proprie inefficienze operative e disservizi.

I rischi principali dell'operazione sono, inoltre, legati alla variabilità dei ricavi di natura commerciale sottesi all'erogazione del servizio.

In ogni caso i dati medi rilevati nei precedenti anni di gestione del servizio rispetto alla richiesta degli operatori fruitori finali rappresentano un'adeguata garanzia per il concessionario.

6. CONCLUSIONI

Per quanto riguarda la sostenibilità finanziaria dell'operazione, l'analisi puntuale del modello economico finanziario sulla base dei dati rilevati nel 2022 presenta un margine operativo pari al 21,4%.

ALLEGATO 1

PROSPETTO COSTI

			QUANTITA	COSTO UNITARIO	TOTALE ANNUALE	TOTALE APPALTO	
COSTI FISSI DI STRUTTURA	UFFICI, SPOGLIATOIO E RICARICA MULETTI	MODULO	1	€ 1.666,67	€ 20.000,00	€ 60.000,00	
	VIE DI FUGA, TETTOIE (USO PROMISCUO)	MODULO	1	€ 1.250,00	€ 15.000,00	€ 45.000,00	
	(A) TOTALE AFFITTO					€ 35.000,00	€ 105.000,00
COSTI DEL PERSONALE	PERSONALE DIRETTO	PERSONE	11				
		ORE	18018	€ 17,85	€ 321.621,30	€ 964.863,90	
	(B) TOTALE PERSONALE DIRETTO					€ 321.621,30	€ 964.863,90
	RESPONSABILE	ORE	96	€ 19,54	€ 1.875,84	€ 5.627,52	
	PERSONALE AMMINISTRATIVO	ORE	1008	€ 15,75	€ 15.876,00	€ 47.628,00	
	(C) TOTALE PERSONALE INDIRETTO					€ 17.751,84	€ 53.255,52
(D)=(B)+(C) TOTALE PERSONALE					€ 339.373,14	€ 1.018.119,42	
COSTI ATTREZZATURE	CARRELLI ELEVATORI	N.	9	€ 500,00	€ 54.000,00	€ 162.000,00	
	TRANSPALLET ELETTRICI	N.	7	€ 200,00	€ 16.800,00	€ 50.400,00	
	CARRELLI MANUALI / ALTRO	N.	58	€ 50,00	€ 2.900,00	€ 8.700,00	
	(E) TOTALE ATTREZZATURE					€ 62.688,08	€ 188.064,24
CANONI E UTENZE	ENERGIA EL.				€ 12.672,03	€ 38.016,09	
	MANUTENZIONE VARIE				€ 1.703,37	€ 5.110,11	
	ONERI ASSICURATIVI				€ 1.323,34	€ 3.970,02	
	(F) TOTALE CANONI E UTENZE					€ 15.698,74	€ 47.096,22

PROSPETTO RIEPILOGATIVO COSTI	(G)=(A)+(D)+(E)+(F) TOTALE COSTI GESTIONE	€ 452.759,96	€ 1.358.279,88
	(H) ONERI SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO	€ 3.513,15	€ 10.539,45
	(I)=(G)+(H) TOTALE COSTI GESTIONE + SICUREZZA	€ 456.273,11	€ 1.368.819,33

PROSPETTO RICAVI

Servizio	Descrizione	Unità di misura	Volumi stimati	Tariffa unitaria	Totale annuale	Totale ricavi appalto
A	Carico	Quintali	127.000,00	€ 1,50	€ 190.500,00	€ 571.500,00
B	Scarico	Quintali	350.000,00	€ 1,07	€ 374.500,00	€ 1.123.500,00
C	Disistivaggio	Quintali	26.000,00	€ 0,60	€ 15.600,00	€ 46.800,00
Totali generali					€ 580.600,00	€ 1.741.800,00

FILIERA ORTOFRUTTICOLA ROMAGNOLA S.P.A.-socio unico

Via Dismano 4001 – 47522 Pievesestina di Cesena (FC)

P.I / C.F. n.isc. Reg. Imprese 03594460408

R.E.A.307373 c/o CCIAA FORLI'-CESENA

Capitale Sociale € 1.837.700,00 I.V.