

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI
SERVIZI DI FACCHINAGGIO CENTRALIZZATI DEL MERCATO
ORTOFRUTTICOLO DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA**

ALLEGATO C

PIANO FINANZIARIO

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

CAAB Spa, con sede legale in Bologna, Via P. Canali, n. 16, P. IVA/C.F. 02538910379; tel. +390512860301; fax +390512860345 ("**CAAB**"), è Ente Gestore del Mercato Ortofrutticolo del Centro Agroalimentare di Bologna ed in tale veste è titolare delle attività di espletamento delle procedure di gara dei "*Servizi di facchinaggio centralizzati*" ("**Servizio**"), anche in applicazione di quanto previsto all'art. 9 - Facchinaggio del Regolamento del CAAB approvato dal Consiglio Comunale il 26/02/2007.

Per affidare il Servizio CAAB 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 (Allegato B al Disciplinare di Gara).

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.

Gli elementi del Piano finanziario che verranno descritti nei punti successivi sono stati elaborati tenendo conto dei dati riferiti allo svolgimento del Servizio nelle precedenti tre annualità 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 6 (sei) anni, al termine dei quali le strutture rientreranno nella piena disponibilità di CAAB, 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 nell'Allegato 1 sono indicati le diverse tipologie di servizio, i costi fissi e variabili e i relativi ricavi stimati sulla base dei dati rilevati nel 2021.

Si precisa che le voci di costo, e soprattutto le voci di ricavo cui si farà cenno nel presente 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 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 è in grado di apportare al servizio, anche in relazione al numero degli interventi e alle connesse economie di gestione;
2. la capacità del concessionario di rispettare ed eventualmente migliorare i tempi minimi relativi ai livelli di servizio fissato all'art. 24 del Capitolato Speciale;
3. l'importo dei corrispettivi unitari .

Il modello presentato, non vincola in alcun modo CAAB 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 nell'Allegato 1 e riguardano:

- A. PERSONALE INDIRETTO
- B. CANONE PER USO IMMOBILI
- C. UTILIZZO SOFTWARE
- D. CANONI HANDLING FULL SERVICE
- E. ENERGIA ELETTRICA
- F. PULIZIA DI TETTOIA
- G. MATERIALE DI CONSUMO
- H. MANUTENZIONE RAMPE E DISPOSITIVI ANTINCENDIO
- I. ONERI ASSICURATIVI E FINANZIARI

Nelle valutazioni di fattibilità elaborate dall'Amministrazione, l'importo complessivo annuale di tali costi ammonta ad Euro 856.784,00.

4.2 RICAVI DI GESTIONE

I ricavi di gestione a favore del concessionario sono definiti complessivamente sulla base del fatturato degli ultimi tre anni e determinato sulla base delle tariffe in vigore negli ultimi tre anni dal 2018-2020 di cui le più significative perché riferite ai servizi principali sono Euro 5,05 per bancale trasferito alle zone centralizzate di carico (Servizi A) ed Euro 4,00 per scarichi oltre le 4 quote nelle zone centralizzate (Servizi B).

Con riferimento ai dati di mercato acquisiti, sono stimati in circa 390.200 il numero dei bancali movimentati in un anno, di cui 305.200 per il servizio di carico A) e n. 85.000 per il servizio di scarico B), come meglio precisato all'art. 13 del Capitolato Speciale

Relativamente a tali prestazioni e tenuto conto del contenuto di ciascun servizio si è rilevato un ricavo medio annuo complessivo di Euro 1.603.460 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 CAAB sulla base degli assunti adottati, basato su un arco temporale di 6 anni di concessione, evidenzia la sostenibilità del contratto già a partire dalla base dai corrispettivi calcolati nella tabella sottostante

Corrispettivi di riferimento:

Servizio	Tariffa standard
A1 Carico in tettoia centrale	€ 5,05
A2 Trasferimento alla Piattaforma di Picking	€ 4,05
A3 Trasferimento a Operatore Logistico	€ 2,65
A4 Trasferimento da stand a stand	€ 2,70
A5 Reso	€ 3,80
B1 Scarico dai punti centralizzati agli stand prima dell'inizio contrattazioni	€ 4,00
B1FO Scarico dai punti centralizzati agli stand durante orario contrattazioni	€ 7,00
B2 Scarico dai punti centralizzati a Operatore logistico	€ 4,00
B3 Trasferimento da Operatore Logistico agli stand	€ 4,65

da cui si ricavano i seguenti indicatori:
incidenza dei costi variabili per il 35,11%
incidenza dei costi fissi per il 53,43%

Entrambi gli indici presentano buoni valori, in linea con le 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 supporterà 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 2021 presenta un margine operativo pari al 11,46%.

ALLEGATO 1

Tabella calcolo ricavi/costi anno					
Codice Servizio	Descrizione Servizio	RICAVI	COSTI VARIABILI ANNO	COSTI FISSI DESCRIZIONE	COSTI FISSI IMPORTO
A1	RICAVO pallet da galleria a tettoia	€ 757.500	€ 301.987	PERSONALE INDIRETTO	€ 208.547
A2	RICAVO pallet da galleria a piattaforma mono destino	€ 121.500	€ 29.343	AFFITTI	€ 285.000
A3	RICAVO pallet da galleria a piattaforma	€ 53.000	€ 19.562	STRUMENTI INFORMATICI	€ 60.000
A4	RICAVO pallet per trasferimento tra stand	€ 283.500	€ 102.700	NOLEGGI	€ 184.408
A5	RICAVO pallet reso in tettoia	€ 760	€ 332	ENERGIA EL.	€ 51.800
B1	B1 Servizio di scarico dai punti centralizzati agli stand	€ 194.400	€ 61.796	PULIZIA E GESTIONE RIFIUTI	€ 17.923
B1FO	B1 Servizio di scarico dai punti centralizzati agli stand durante orario di contrattazioni	€ 79.800	€ 14.495	CONSUMO	€ 24.864
B2	B2 Scarico dai punti centralizzati a Operatore logistico	€ 20.000	€ 7.336	MANUTENZIONE RAMPE	€ 8.702
B3	B3 Trasferimento da Operatore Logistico agli stand	€ 93.000	€ 25.430	ONERI ASSICURATIVI	€ 15.540

PERIODO	RICAVI	COSTI MANDOPERA DIRETTA	COSTI MANDOPERA INDIRETTA	ALTRI COSTI	MOL
1 ANNO	€ 1.603.460	€ 562.981	€ 208.547	€ 648.237	€ 183.695
6 ANNI	€ 9.620.760	€ 3.377.885	€ 1.251.281	€ 3.889.423	€ 1.102.171
	Percentuali Costi su base annua	35,11%	13,00%	40,43%	11,46%