



**CITTÀ DI TRANI**

*Medaglia d'Argento al merito civile*

**Provincia di Barletta Andria Trani**

**Gara per l'affidamento, mediante procedura aperta, della gestione, in regime di concessione, del  
"Parco di via Andria" sito nel territorio del Comune di Trani**

**DURATA ANNI 9 (NOVE).**

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

**STUDIO DI FATTIBILITÀ ECONOMICO – FINANZIARIO**

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Il parco oggetto di concessione è ubicato nel Comune di Trani e precisamente lungo via Andria e via Giacchetti.

L'area si colloca a ovest del centro abitato di Trani, ed è delimitata a nord e a ovest da immobili residenziali, mentre a sud e a est da muretti perimetrali in c.a. con sovrastanti recinzione metallica su via Andria e via Giacchetti.

All'interno dell'area è presente un'area per l'installazione di un chiosco-bar prefabbricato comprensivo di bagno per dipendenti, una pista baby cars, un'area giochi per bambini, un blocco di servizi igienici, dei locali deposito, percorsi pedonali, panchine, cestini, corpi illuminanti e aree verdi, ecc.

Il parco è meglio rappresentato nella planimetria generale.

## **INDICAZIONI E DISPOSIZIONI INERENTI LA SICUREZZA**

I servizi oggetto della presente concessione, verranno svolti in locali non gestiti dal Comune di Trani, pertanto non si ritiene di dover procedere alla redazione del D.U.V.R.I. in quanto trattasi di appalto di concessione la cui esecuzione non è prevista all'interno del Comune committente o all'interno di sedi di altri lavori.

Di detta circostanza il gestore dovrà tenerne conto nel suo DVR.

Il gestore è tenuto in particolare:

- ad ottemperare alle norme relative alla prevenzione degli infortuni dotando il personale di mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi svolti e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atti a garantire l'incolumità delle persone addette, inclusa la sorveglianza sanitaria;
- dovrà trasmettere al Comune di Trani, prima dell'inizio del servizio, copia del DVR di cui agli art.17 e 28 del D. Lgs. n. 81/2008 o, nei casi previsti, copia del piano operativo di sicurezza di cui agli art. 89 e 96 del medesimo decreto;
- dovrà provvedere all'osservanza di tutte le norme e prescrizioni vigenti in materia di assicurazioni sociali, infortuni sul lavoro ecc. ed, in particolare, adottare tutti i provvedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità delle persone addette e dei terzi.

Il concessionario, oltre che della sicurezza dei propri dipendenti, è direttamente e pienamente responsabile della sicurezza del pubblico che accede alle strutture: in tal senso dovrà adottare adeguate misure di sicurezza atte ad evitare qualsiasi rischio a terzi.

## STUDIO DI FATTIBILITÀ ECONOMICO E FINANZIARIO

Si riportano di seguito le informazioni relative alle principali voci di ricavi e di costi, utili ai fini di una valutazione economica in sede di offerta, che potranno potenzialmente generarsi dalla gestione del servizio di concessione.

Il conto economico fa riferimento ai 9 (nove) anni di durata della concessione e il canone annuo da versare al Comune sarà pari a quanto offerto in sede di gara.

La durata della concessione è commisurata al tempo necessario al recupero degli investimenti, insieme ad una remunerazione del capitale investito, risultanti dal seguente studio di fattibilità.

L'importo complessivo stimato del valore della concessione è puramente indicativo e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario.

Tale importo è pari a € 497.250,00 al netto dell'IVA per l'intera durata della concessione.

Si precisa che il piano economico-finanziario di massima di seguito riportato non tiene conto degli effettivi servizi che offrirà il Concessionario, il quale si impegnerà a dimostrare la sostenibilità economica ed ambientale della proposta progettuale offerta allegando il proprio piano economico-finanziario.

### ENTRATE – STIMA DEI RICAVI

#### Attività ricreative

Questa categoria di ricavi è riferita alla possibilità per il "Parco via Andria" di erogare servizi di tipo ludico per i bambini attraverso l'utilizzo della pista baby cars.

Per la quantificazione economica di questa attività si è deciso di far riferimento ai prezzi applicati da altre attività simili, costo di € 7,50 per circa 20 minuti, e si è ipotizzato uno svolgimento pari a 100 giornate di apertura all'anno con un numero di fruitori medi di 15 bambini per giornata.

Tuttavia, bisogna considerare che quest'attività potrà subire incrementi, in modo da aumentare le voci di ricavo monetario, in conseguenza dell'investimento in attrezzature e strumentazioni necessarie alla loro pratica.

Di seguito vengono riportati i dati indicativi per l'attività da svolgere:

| Attività                 | Costo a persona | gg/anno di fruizione | Utenza giornaliera | Ricavo annuo | Ricavo complessivo nei 9 anni |
|--------------------------|-----------------|----------------------|--------------------|--------------|-------------------------------|
| Utilizzo pista baby cars | € 7,50          | 100                  | 15                 | € 11.250,00  | € 101.250,00                  |

#### Gestione del chiosco-bar

Si rende necessario stimare anche i guadagni imputabili all'installazione di un chiosco da adibire a bar con vendita di alimenti e bevande.

Per la stima dei guadagni derivanti da questa attività si è optato per il criterio dell'importo della vendita unitaria, generalmente definita dallo scontrino medio e assunto pari ad € 2,50. In questo caso specifico si è ipotizzato che tale attività preveda l'emissione di una media di 80 scontrini al giorno su un totale complessivo di 220 giornate di apertura.

| Attività                               | Costo medio scontrino | gg/anno di fruizione | Scontrini giornalieri | Ricavo annuo | Ricavo complessivo nei 9 anni |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------|-------------------------------|
| Somministrazione di alimenti e bevande | € 2,50                | 220                  | 80                    | € 44.000,00  | € 396.000,00                  |

Il ricavo per l'intera durata della concessione è stimato pari a **€ 497.250,00** (€ 101.250 + € 396.000).

### USCITE - STIMA DEI COSTI

L'elenco estimativo sotto riportato mette in evidenza i costi necessari per l'esecuzione delle operazioni di gestione necessarie per il mantenimento in buone condizioni di conservazione del parco, nonché il costo degli interventi necessari per la fruizione.

Il costo del personale è stato determinato utilizzando le tabelle del costo orario del lavoro per i dipendenti da aziende dei settori pubblici esercizi (circa € 2.000 mensili).

Inoltre, ai costi gestionali vengono aggiunti le voci di costo relative all'acquisto del chiosco-bar e delle macchine elettriche per bambini ai fini dell'implementazioni delle funzioni offerte dal parco.

| Descrizione   | Quantità | Prezzo unitario                | Costo annuo | Costo complessivo nei 9 anni |
|---|----------|--------------------------------|-------------|------------------------------|
| Canone annuo di concessione   | -        | -                              | -           | -                            |
| Costo personale con più mansioni (gestione bar, pista, ecc)   | 9        | (1,25 personale)<br>€ 2.500,00 | € 22.500    | € 202.500,00                 |
| Acquisto e installazione di un chiosco-bar comprensivo di servizi igienici e attrezzature (frigo, lavastoviglie, ecc) | 1        | € 30.000,00                    | € 30.000    | € 30.000,00                  |
| Alimenti e bevande (calcolato rispetto agli scontrini ipotizzati)   | 1        | € 50,00 * 270<br>gg/anno       | € 13.500    | € 121.500,00                 |
| Acquisto macchine elettriche per pista  | 5        | € 500,00                       | € 2.500     | € 2.500,00                   |
| Utenze (elettricità, acqua, TARI, ecc)  | 12       | € 250,00                       | € 3.000     | € 27.000,00                  |
| Ammortamento  | 9        | € 400,00                       | € 3.600     | € 32.400,00                  |
| Altre spese (commercialista e varie)  | 12       | € 100,00                       | € 1.200     | € 10.800,00                  |
| Pulizia e manutenzione delle attrezzature, degli immobili, degli impianti e delle aree a verde, ecc                   | 12       | € 350,00                       | € 4.200     | € 37.800,00                  |
| Eventuali spese non previste che potranno rendersi necessarie   | 1        | € 1.000,00                     | € 1.000     | € 9.000,00                   |
| <b>TOTALE</b>   |          |                                |             | <b>€ 473.500,00</b>          |

La necessità di sostenere tali costi, al fine di garantire la fruizione del parco, renderà nella fase iniziale onerosa la gestione in quanto sarà necessario acquistare alcuni beni che contribuiranno ad aumentare la redditività.

In ogni caso, resta ferma la possibilità, sia per l'Amministrazione comunale sia per il soggetto concessionario, di dotare il parco di ulteriori attrezzature ed infrastrutture al fine di incrementarne le funzioni, nonché la gamma di attività praticabili anche attraverso l'accesso a canali di finanziamento pubblico (regionale, nazionale, comunitario).

## QUADRO ECONOMICO

In funzione del piano economico finanziari per la definizione del valore della concessione e dei relativi costi, è stato elaborato il seguente quadro economico.

| <b>A- CONCESSIONE "Parco di via Andria"</b>           |                     |
|---|---------------------|
| Valore complessivo della concessione                  | € 497.250,00        |
| <b>TOTALE A</b>                                       | <b>€ 497.250,00</b> |
| <b>B - SOMME A DISPOSIZIONE</b>                       |                     |
| Incentivi ex art. 113 del D. Lgs n. 50/2016 (2% di A) | € 9.945,00          |
| Pagamento ANAC  | € 225,00            |
| Spese per pubblicazione                               | € 2.580,00          |
| <b>TOTALE (B)</b>                                     | <b>€ 11.750,00</b>  |
| <b>TOTALE (A+B)</b>                                   | <b>€ 510.000,00</b> |