



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini
<http://www.cattolica.net>
PEC: protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it

P.IVA 00343840401
email: info@cattolica.net

SETTORE 5 - LAVORI PUBBLICI, SERVIZI TECNICI, PATRIMONIO

Ufficio Patrimonio



CATTOLICA



BANDIERA BLU FEE

Allegato 2 - PEF

CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALE REALIZZAZIONE DI DISTRIBUTORI DI ACQUA MICROFILTRATA (CASE DELL'ACQUA) ANNI 2026-2035

PREMESSA

Il Piano Economico Finanziario (PEF) è redatto per dimostrare l'equilibrio economico-finanziario e la sostenibilità della concessione del servizio di gestione, manutenzione ed eventuale realizzazione di distributori di acqua microfiltrata (Case dell'Acqua) per la durata di nove (9) anni.

Il PEF si basa sulla bozza di bando, sulle tariffe approvate per l'anno 2026 e sulle ipotesi operative (ricavi, costi di gestione, investimenti) definite in sede di valutazione preliminare.

NOTA BENE:

Si fa presente che il presente Piano Economico Finanziario ipotizzato dalla Stazione Appaltante e posto a base di gara assume carattere puramente indicativo e non vincolante in merito alla quantificazione dei costi e dei ricavi, in ragione del rischio operativo che la Concessionaria deve assumersi ed è tenuta a sopportare, ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. 36/2023. Il verificarsi di condizioni tecnico-economico-finanziarie diverse da quanto ipotizzato nel presente PEF dalla Stazione Appaltante o dall'Offerente in sede di gara ricadrà esclusivamente in capo al rischio operativo della Concessionaria.

I. PARTE DESCRITTIVA

1. Oggetto e Ambito della Concessione

L'oggetto del PEF è la gestione, manutenzione ed eventuale realizzazione di distributori di acqua microfiltrata (Case dell'Acqua) nelle seguenti zone:

- Parco di Via Olivieri.
- Parco di Via Tevere.
- Parco di Via Viole.

La durata della concessione è stabilita in nove (9) anni. Il Concessionario è obbligato a corrispondere

un canone concessorio annuo a base di gara di € 600,00 + IVA. Il primo anno è prevista una componente fissa aggiuntiva di extracanone di € 2.430,00 non soggetta a rialzo. Per il canone concessorio si è ipotizzata variazione ISTAT del 1,5% a partire dal secondo anno.

2. Ipotesi di Ricavo e Proiezioni

I ricavi operativi sono stimati sulla base delle Tariffe 2026 e sui dati storici forniti dal precedente gestore, corretti con un rialzo ipotizzando che il nuovo gestore riduca i disservizi e recuperi utenza. In particolare:

- Per tutte e tre le cassette si è ipotizzata l'erogazione di 100.000 l/anno.
- Tutti i ricavi sono stati calcolati applicando la tariffa di 0,05 €/l senza aggiornamento ISTAT, poiché la variazione ISTAT ipotizzata incrementa la tariffa per frazioni di centesimi di euro. In questa fase di valutazione non sono prevedibili eventuali decisioni di incremento della tariffa, in capo alla Giunta Comunale, e pertanto si è ritenuto più corretto non applicare nessuna correzione alla tariffa €/l.

3. Ipotesi di Costo e Struttura Operativa

La struttura di costo riflette gli obblighi di gestione e manutenzione richiesti dal bando:

- Manutenzione: stima dei costi relativi alla manutenzione ordinaria ed eventuale risoluzione dei guasti.
- Gestione impianto: stima dei costi relativi alle utenze, acquisto di materie prime (CO₂, filtri, ecc.), costi per analisi della qualità dell'acqua erogata (HACCP).
- Personale: stima del costo del personale, 1 operatore per 4 ore alla settimana, per le operazioni di pulizia e ricarica.
- Oneri: spese generali e premi assicurativi.

Su tutti gli oneri è stato applicato l'aggiornamento ISTAT del 1,5%.

4. Piano degli Investimenti (Capex) e Ammortamenti

Ai fini della redazione del presente PEF si è supposto che il concessionario opti per l'acquisizione della proprietà delle strutture esistenti dal gestore uscente, subentrando nello stato di fatto in cui si trovano, previo accordo economico tra privati (nuovo e vecchio gestore).

Pertanto non sono stati considerati accantonamenti per ammortamenti annui.

5. Equilibrio Economico-Finanziario (Risultato Netto)

Il PEF dimostra l'equilibrio economico in quanto il Risultato Netto (Utile) derivante dalla gestione è positivo e sufficiente a remunerare il capitale di rischio, ad affrontare gli impegni finanziari e a coprire i costi relativi alla gestione e manutenzione degli impianti di distribuzione di acqua microfiltrata.

II. PARTE NUMERICA

Componente	Descrizione e Fonte Dati	Riferimento Contrattuale/Bando	** Valore (Stima) **
<u>I. Ricavi di Gestione (Fatturato Lordo)</u>	<u>Ricavi totali generati dal Concessionario, al netto dell'IVA.</u>	<u>Art. 179 D.Lgs. 36/2023</u>	
Ricavi da Tariffe al pubblico	Incassi diretti dalla vendita al pubblico (max tariffe stabilite dal Comune).	Art. 6	€ 122.727,27
<u>II. Costi Operativi (Costi di Gestione)</u>	<u>Spese annuali necessarie per la gestione e l'efficienza dei parcheggi.</u>	<u>Bando</u>	
Canone Concessorio Annuo	Canone base d'asta: € 600,00 + una tantum + 100% aggiornamento ISTAT	Art. 5	€ 8.195,59
Spese Manutenzione Ordinaria/Straordinaria	A carico del Concessionario per tutta la durata.	Art. 3	€ 9.559,33
Spese di Gestione Impianto	UtENZE (elettricità, gas, acqua), materie prime, analisi di laboratorio	Art. 3	€ 53.532,26
Costi Personale	Pulizia e ricarica cassette (stima 4 ore/settimana – 1 operatore)	Art. 3	€ 33.457,66
Oneri Assicurativi/Cauzioni	Polizze RCT/Incendio (min. € 2M e € 1M) e costi per la cauzione definitiva.	Art. 32	€ 8.125,43
<u>III. Investimenti (Costi in Conto Capitale)</u>	<u>Spese non ricorrenti per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione.</u>	<u>Art. 3, Bando (Offerta Tecnica)</u>	€ 0,00
<u>IV. Risultato Economico Netto</u>	<u>Ricavi totali (al netto IVA) - Costi Totali (Operativi + Ammortamento Investimenti).</u>	<u>Art. 177 D.Lgs. 36/2023 (Equilibrio E/F)</u>	€ 9.857,00
Imposte	27,00%		€ 2.661,39
	Utile d'impresa.		€ 7.195,61
		Utile netto %	5,86%