

# *Questura di Macerata*

*U. T. L. P.*

## **QUADRO ECONOMICO**

**PER LA GARA DI APPALTO PER LA GESTIONE DEL  
NUOVO LIDO DELLA POLIZIA DI STATO DI CIVITANOVA  
MARCHE – STAGIONE 2024**

**CIG \_\_\_\_\_**



# SOMMARIO

1. PREMESSA
2. VALORE DELL'ATTIVITÀ
3. COSTI FISSI DI GESTIONE
4. CALCOLO DEL QUADRO ECONOMICO

## 1 – PREMESSA

La Questura di Macerata - di seguito Questura - deve indire una gara di appalto per l'individuazione di un operatore economico cui affidare la gestione dei servizi di noleggio attrezzature da spiaggia, pulizia, bar, salvamento a mare presso lo stabilimento balneare, denominato Lido della Polizia per l'anno 2024.

Il quadro economico, che verrà definito con il presente documento ai sensi dell'art. 16 del DPR nr. 207 del 2010, è finalizzato ad analizzare il valore dell'appalto e di conseguenza il prezzo da indicare come base d'asta in fase di gara.

Il piano verrà calcolato, considerando i costi a carico della società che risulterà aggiudicataria della gara di appalto - di seguito Aggiudicatario - ed i ricavi derivanti dalla gestione considerando come parametri valori già in possesso e rilevabili dal WEB.

**Il valore del presente quadro economico è puramente indicativo e non vincolante, ogni operatore economico al fine della formulazione dell'offerta dovrà comunque effettuare le proprie valutazioni.**

## 2 – VALORE DELL'ATTIVITÀ

Il valore dell'attività viene calcolato considerata la potenzialità della struttura secondo i parametri che verranno di seguito elencati.

Inoltre il calcolo della potenzialità dovrà tenere conto del listino prezzi per il noleggio delle attrezzature di spiaggia e del bar che verrà messo a base di gara e della divisione in categorie degli utenti ammessi, trattandosi di un'attività ad accesso vincolato.

Nell'allegato 2 vengono descritte le caratteristiche delle tre categorie di utenti che possono accedere al lido e che sono Dipendenti, Convenzionati e Ospiti.

**Per noleggio ombrellone viene considerato come un pacchetto formato da 1 ombrellone, 1 lettino ed 1 sdraio.**

### ATTIVITÀ DI SPIAGGIA

#### PARAMETRI

- |  |     |
|--|-----|
| • Ombrelloni installabili                          | 200 |
| • Lettini Supplementari                            | 100 |
| • Ombrelloni noleggiati con abbonamento stagionale | 100 |
| • Ombrelloni noleggiati giornalmente               | 100 |
| • lettini noleggiabili giornalmente                | 100 |
| • settimane della stagione estiva                  | 12  |
| • Percentuale di afflusso diviso per categorie     |     |
| - dipendenti                                       | 50% |

- convenzionati 30%
- ospiti 20%

- Ombrelloni noleggiati in modalità giornaliera su base settimanale (Tabella 1) 310
- Lettini noleggiati in modalità giornaliera su base settimanale (Tabella 1) 225

TABELLA 1 - CALCOLO DEGLI OMBRELLONI/LETTINI NOLEGGIATI GIORNALMENTE SU BASE SETTIMANALE

CALCOLO DEGLI OMBRELLONI/LETTINI NOLEGGIATI GIORNALMENTE SU BASE SETTIMANALE								
ARTICOLO	Lunedì	Martedì	Mercoledì	Giovedì	Venerdì	Sabato	Domenica	TOTALE
OMBRELLONI	20	20	30	30	40	80	90	<b>310</b>
LETTINI	15	15	20	20	35	50	70	<b>225</b>

Il calcolo del noleggio delle attrezzature giornaliere è stato effettuato con cadenza settimanale prevedendo un afflusso progressivo nello scorrimento della settimana concentrato maggiormente sul weekend.

Inoltre non si è calcolato il maggior afflusso che potrebbe derivare dalle settimane centrali del mese di agosto periodo nel quale normalmente si ha un maggiore afflusso di turisti, per compensare eventuali proiezioni in negativo dei restanti periodi.

#### CALCOLO DELL'INCASSO

TABELLA 2 - INCASSO NOLEGGIO OMBRELLONI STAGIONALI

AFFLUSSO		PREZZO MEDIO OMBRELLONE	INCASSO TOTALE
50	% dipendenti	409,00	20.550,00
30	% convenzionati	464,00	14.020,00
20	% ospiti	522,00	10.440,00
<b>TOTALE INCASSO OMBRELLONI STAGIONALI</b>			<b>45.010,00</b>

TABELLA 3 – INCASSO NOLEGGIO OMBRELLONI GIORNALIERO SU BASE SETTIMANALE

AFFLUSSO		PREZZO OMBRELLONE	INCASSO SETTIMANALE	INCASSO TOTALE
50	% dipendenti	14,00	2.170,00	26.040,00
30	% convenzionati	17,00	1.581,00	18.972,00
20	% ospiti	20,00	1.240,00	14.880,00
<b>TOTALE INCASSO OMBRELLONI GIORNALIERI</b>			<b>59.892,00</b>	

TABELLA 4 - INCASSO NOLEGGIO LETTINI GIORNALIERI SU BASE SETTIMANALE

AFFLUSSO		PREZZO LETTINO	INCASSO SETTIMANALE	INCASSO TOTALE
50	% dipendenti	4,90	551,25	6.615,00
30	% convenzionati	5,60	378,00	4.536,00
20	% ospiti	6,30	283,50	3.402,00
<b>TOTALE INCASSO OMBRELLONI GIORNALIERI</b>			<b>14.553,00</b>	

TABELLA 2 - L'incasso totale deriva dal prodotto degli ombrelloni totali in percentuale all'afflusso per il prezzo medio di un ombrellone secondo i prezzi indicati nel listino.

Il prezzo medio degli ombrelloni è stato calcolato per il 15% dal prezzo della prima fila e l'85 % delle altre file

TABELLA 3/4 - L'incasso totale deriva dal prodotto degli ombrelloni/lettini noleggiati giornalmente conteggiati settimanalmente in percentuale all'afflusso per il prezzo medio di un Ombrellone/lettino secondo i prezzi indicati nel listino, moltiplicato per le settimane (12) della durata della stagione balneare.

Sono stati considerati come prezzi quelli diversi dalla 1 fila che sostanzialmente vengono noleggiati stagionalmente

Relativamente a quanto previsto dagli incassi relativi al noleggio degli ombrelloni/lettini giornalieri verrà effettuata una riduzione del 15 %, calcolando le condizioni meteo avverse che naturalmente non dovessero consentire la fruizione dello stabilimento balneare e di conseguenza una diminuzione degli incassi.

**TABELLA 5 - RIEPILOGO ATTIVITÀ SPIAGGIA**

Incasso noleggio ombrelloni stagionali	45.010,00
Incasso noleggio ombrelloni/lettini giornalieri	74.445,00
Incasso noleggio ombrelloni/lettini giornalieri ridotto	63.278,25
Incasso totale IVA compresa (Stagionali + giornalieri ridotti)	108.288,25
<b>INCASSO TOTALE IMPONIBILE</b>	<b>88.760,86</b>

#### **ATTIVITÀ DEL SERVIZIO BAR**

Per l'attività del bar come già calcolato per il noleggio degli ombrelloni in modalità giornaliera prevedendo un afflusso progressivo nello svolgimento della settimana concentrato maggiormente sul weekend.

**TABELLA 5 - CALCOLO DEGLI UTENTI FREQUENTANTI LO STABILIMENTO BALNEARE**

GIORNO	Lunedì	Martedì	Mercoledì	Giovedì	Venerdì	Sabato	Domenica	TOTALE
OSPITI LIDO	60	60	100	100	300	500	600	1720

TABELLA 5 – nella tabella sono stati considerati 3 persone per ogni ombrellone considerando sia gli ospiti giornalieri che quelli stagionali.

Inoltre non si è calcolato il maggior afflusso che potrebbe derivare dalle settimane centrali del mese di Agosto periodo nel quale normalmente si ha una maggiore presenza di turisti, per compensare eventuali proiezioni in negativo dei restanti periodi.

TABELLA 6 - CALCOLO DEGLI INCASSI DALL'ATTIVITA' BAR

ARTICOLO	PREZZO UNITARIO	CONSUMO %	INCASSO
Caffè	0,80	60	825,60
Cappuccino	1,10	20	378,40
Brioche	1,10	20	378,40
Aperitivo	3,00	10	516,00
Gelato	1,50	65	1.677,00
1/2 L acqua	0,80	60	825,60
1 L acqua	1,50	30	774,00
Patatine/snack	1,20	40	825,60
altro (pranzi serate a tema)			3.000,00
<b>TOTALE INCASSO SETTIMANALE</b>			<b>9.200,60</b>
<b>TOTALE INCASSO STAGIONALE</b>			<b>110.407,20</b>

TABELLA 6 - per il calcolo dell'incasso dell'attività da bar si è partiti dalla quantità di avventori del lido calcolando in percentuale l'ipotetico consumo per ogni avventore, il tutto moltiplicato per il listino prezzi del bar allegato al capitolato tecnico.

esempio il 60 % degli avventori consumerà 1 caffè.

Come già previsto per gli incassi relativi al noleggio degli ombrelloni/lettini giornalieri verrà effettuata una riduzione del 15 %, calcolando le condizioni meteo avverse che naturalmente non dovessero consentire appieno la fruizione dello stabilimento balneare e di conseguenza una diminuzione degli incassi.

TABELLA 7 - RIEPILOGO ATTIVITA' BAR

Incasso BAR	110.407,20
Incasso BAR Ridotto	93.846,12
<b>INCASSO TOTALE IMPONIBILE</b>	<b>85.314,65</b>

**VALORE TOTALE VOLUME DI AFFARI IVA ESCLUSA € 177.125,00** derivante dalla somma degli incassi delle attrezzature da spiaggia e del bar.

### 3 – COSTI FISSI DI GESTIONE

Di seguito si elencano le voci relativi ad i costi annuali relativi alla gestione dello stabilimento balneare:

TABELLA 9

1	Tassa rifiuti	3.000,00
2	Utenze	7.000,00
3	Personale	53.900,00
4	Salvamento	4.000,00
5	Manutenzioni preparazioni (montaggio smontaggio)	3.000,00
6	Noleggio ombrelloni	25.000,00
7	Costo derrate alimentari bar	34.125,86
8	noleggio struttura temporanea + ombreggiatura	12.000,00
9	Varie	6.000,00
<b>TOTALE SPESE DI GESTIONE</b>		<b>148.025,86</b>

Descrizione Voci

1. tassa rifiuti – il valore è stata calcolato sulla base di quanto accertato presso il competente Ufficio del comune di Civitanova Marche;

2. Utenze – per la presente gestione vanno conteggiate la fornitura di energia elettrica e di acqua potabile (il gas non è presente) . Il valore fittizio calcolato nelle precedenti gare era di € 3.000,00 annui. Con il recente aumento dei costi dell’energia che di fatto hanno di fatto raddoppiato il costo delle bollette nell’ultimo anno e con il trend che tende a crescere continuamente per un ulteriore aumento del 30/40% che inevitabilmente da quanto si è avuto modo di appurare dagli organi di stampa specializzati del settore, in base a tale valutazione l’importo minimo da considerare è quello indicato pari ad € 7.000,00 (IVA esclusa).
3. Per la gestione di uno stabilimento balneare come quello oggetto della concessione al fine di rispettare la normativa vigente per i rapporti di lavoro con particolare attenzione al rispetto dei turni di lavoro ed i riposi settimanali vanno considerati almeno 3 dipendenti per la gestione del bar e 4 dipendenti per la gestione della spiaggia. Di seguito si rassegna il calcolo analitico relativo al costo:

**TABELLA 10 – CALCOLO COSTO MANOPOPERA**

ATTIVITA'	OPERATORI	MESI DI LAVORO	RETRIBUZIONE LORDA	TOTALE
BAR	3	3,5	2.200,00	23.100,00
SPIAGGIA	4	3,5	2.200,00	30.800,00
<b>TOTALE COSTO MANODOPERA</b>				<b>53.900,00</b>

4. salvamento – sulla base delle fatture per il servizio effettuato nell’anno 2023, qualora il servizio sia effettuato a metà con il lido del Carabinieri, opzione prevista dalla normativa vigente.
5. manutenzioni – alla presente voce sono conteggiati i costi relativi alla pulizia e spianatura della spiaggia ad inizio stagione e tutto quanto necessario per poter allestire lo stabilimento balneare.
6. noleggio ombrelloni - questo Ufficio ha in carico un numero limitato di materiale da spiaggia e pertanto il concessionario dovrà al fine di poter approntare la stagione con i numeri indicati nel capitolo 2 dovrà necessariamente provvedere all’acquisto o al noleggio del materiale necessario.

**ELENCO MATERIALE DA DISPOSIZIONE**

- nr. 120 lettini;
  - nr. 160 sdraio;
  - nr. 50 ombrelloni;
  - nr. 16 tavoli in PVC;
  - nr. 64 sedie in PVC;
  - 1 macchina pulisci-spiaggia
7. costo derrate alimentari bar – Esaminate varie tabelle reperibili sul Web e sentite in merito l’associazione di categoria relativamente al peso della fornitura di derrate alimentari nella gestione di attività bar si è avuto modo di appurare che tale valore è rappresentato dal 30% degli incassi. Tale valore a causa dei continui aumenti dovuti alle condizioni dell’economia mondiale viene elevato in questa fase al 40%. Pertanto il valore indicato è stato calcolato in riferimento a quanto indicato nel capitolo 2 - tabella 6.
  8. noleggio struttura temporanea da adibire a box bar più ombrelloni zona bar;
    - la struttura temporanea dovrà avere dimensioni minime di 6 mt di lunghezza 2,4 mt di profondità e 2,5 mt di altezza, adibito a bar con un apertura minima di 3.5 mt per servire i prodotti;
    - dovrà esser garantita una superficie ombreggiata di almeno 35 mq.
  9. questa voce è stata inserita a salvaguardia di eventuali spese sopra non quantificate ma necessarie per l’allestimento.

## 4 – CALCOLO DEL QUADRO ECONOMICO

RICAVI	174.075,52
SPESE	148.025,86
GUADAGNO LORDO	26.049,65
GUADAGNO NETTO	19.537,24

Per il calcolo del quadro economico esatto so dovrà tener conto anche del canone che la società aggiudicatrice dovrà versare al fondo assistenza e che rappresenterà il valore da porre a base d'asta sul quale effettuare l'offerta di rialzo.

Appare congruo fissare tale valore è fissato nel 1 % del fatturato totale teorico previsto dall'attività e fissato con arrotondamento ad € 1.800,00.

Pertanto il quadro economico reale nel quale sarà detratto il costo di tale canone quale spesa aggiuntiva per l'attività sarà il seguente:

RICAVI	174.075,52
SPESE	149.825,86
CANONE	1.800,00
GUADAGNO LORDO	24.249,65
GUADAGNO NETTO	18.187,24

Naturalmente il guadagno netto reale sarà definito dalla percentuale di rilancio effettuata da parte dell'operatore economico.

F.to IL QUESTORE  
( Silipo )