



COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena

***Procedura aperta per l'affidamento in concessione del servizio di
refezione scolastica del Comune di Monteroni d'Arbia e di uso cucina
centralizzata***

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO



COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena

INDICE

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUZIONE | 3 |
| 2. CARATTERISTICHE IMMOBILE CENTRO COTTURA | 7 |
| 3. STRUTTURA DEI COSTI | 10 |
| a. CANONE DI CONCESSIONE..... | 11 |
| b. COSTO DEL PERSONALE | 11 |
| c. COSTO DELLE DERRATE ALIMENTARI | 11 |
| d. COSTO MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA..... | 12 |
| e. SPESE GENERALI | 12 |
| f. COSTO UTENZE E TRASPORTO | 12 |
| g. ONERI PER LA SICUREZZA | 13 |
| h. INSOLUTI | 13 |
| 4. STIMA DELLE ENTRATE | 13 |
| a. ENTRATE DEL SERVIZIO DI REFEZIONE SCOLASTICA..... | 14 |
| b. ENTRATE DEL SERVIZIO DI USO CUCINA CENTRALIZZATA | 15 |
| 5. CONCLUSIONI | 16 |



COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena

1. INTRODUZIONE

Il Comune di Monteroni d'Arbia intende indire una procedura di gara per l'affidamento in concessione del servizio di refezione scolastica e di uso cucina centralizzata.

Il presente documento, ai sensi dell'art. 41, comma 6 e ss. del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'affidamento e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte. Mediante il presente Piano Economico Finanziario vengono quantificati i costi di realizzazione, gestione e manutenzione, al fine di individuare l'equilibrio economico e finanziario complessivo dell'iniziativa.

Il Comune di Monteroni d'Arbia è proprietario di un centro di produzione dei pasti, sito nella Zona Industriale di Monteroni d'Arbia, Via Emilia n. 269:





COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena

Il servizio di ristorazione scolastica è garantito dall'Amministrazione Comunale secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di diritto allo studio ed è offerto ai bambini che frequentano le scuole dell'infanzia e la scuola primaria.

Il servizio di ristorazione scolastica a ridotto impatto ambientale si sostanzia nella somministrazione (preparazione, consegna e distribuzione) di pasti agli alunni e agli insegnanti delle scuole dell'infanzia e della scuola primaria ubicate nel Comune di Monteroni d'Arbia per una durata pari a 5 (cinque) anni, con decorrenza presumibilmente il 1° gennaio 2026 e fino al 31.12.2030, secondo i calendari scolastici che saranno indicati dal Dirigente Scolastico o dall'Autorità Scolastica competenti. Comprende, inoltre, come meglio specificato nel Capitolato, le seguenti attività:

- acquisto di derrate alimentari;
- preparazione dei pasti nel centro di produzione dei pasti di proprietà del Comune di Monteroni d'Arbia, sito nella Zona Industriale di Monteroni d'Arbia, Via Emilia n. 269, mediante il sistema del “legame differito fresco - caldo”, nei giorni feriali, nei periodi di funzionamento delle scuole, secondo i rispettivi calendari scolastici che saranno indicati dal Dirigente Scolastico o dall'Autorità Scolastica competenti;
- veicolazione dei pasti presso le mense delle scuole dell'infanzia e della scuola primaria statale, per la quale è prevista anche la presenza di personale dipendente del Concessionario;
- fornitura di stoviglie, tovaglioli, condimenti, ed attrezzature varie necessarie per la consumazione dei pasti, oltre che del materiale necessario per la pulizia e il riassetto dei tavoli;
- conferimento dei rifiuti in modo differenziato;
- riscossione delle tariffe e gestione degli insoluti;
- organizzazione e gestione delle fasi di raccolta nonché registrazione quotidiana delle presenze e prenotazione giornaliera dei pasti.

Il Concessionario deve, altresì, provvedere alla distribuzione della merenda alle Scuole dell'Infanzia negli stessi orari previsti per la consegna del pasto e senza chiedere costi aggiuntivi, ritenendosi tale merenda già compresa nel costo del pasto principale.

Per quanto riguarda il servizio di refezione scolastica, la stima del numero dei pasti, calcolata facendo riferimento agli a.s. 2022/2023 e 2023/2024, è di circa 80.000 pasti annui erogabili agli alunni ed al personale scolastico avente diritto, come meglio specificato nella sez. 4 del presente documento.

Nel territorio del Comune di Monteroni d'Arbia sono presenti diverse realtà economiche, molte delle quali ubicate nelle vicinanze dell'area in cui si trova il centro di produzione dei pasti di proprietà del Comune di Monteroni d'Arbia. Con l'affidamento in oggetto si darà al Concessionario anche la possibilità di utilizzare la struttura e le attrezzature quale cucina centralizzata, come meglio illustrato nella sez. 4 del presente documento.

In base ai dati forniti dall'Ufficio Statistiche della Camera di Commercio di Arezzo-Siena, all'interno del territorio del Comune di Monteroni d'Arbia sono presenti diverse attività produttive per le quali si registra un costante aumento. Si riporta la tabella trasmessa dalla Camera di Commercio:



COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena

| ECONOMIA INSEDIATA anni 2022 - 2023 - 2024 | | | | |
|---|---|--------------|--------------|--------------|
| IMPRESE PER SETTORE | | ANNO 2022 | ANNO 2023 | ANNO 2024 |
| A | Agricoltura, silvicoltura e pesca | 126 | 124 | 131 |
| B | Estrazione di minerali da cave e miniere | 0 | 0 | 0 |
| C | Attività manifatturiere | 57 | 56 | 55 |
| D | Fornitura di energia elettrica, gas, vapore etc. | 0 | 0 | 0 |
| E | Fornitura di acqua: reti fognarie etc | 0 | 0 | 0 |
| F | Costruzioni | 176 | 190 | 195 |
| G | Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli | 90 | 91 | 91 |
| H | Trasporto e magazzinaggio | 19 | 20 | 19 |
| I | Attività dei servizi di alloggio e ristorazione | 54 | 53 | 51 |
| J | Servizi di informazione e comunicazione | 7 | 7 | 6 |
| K | Attività finanziarie e assicurative | 10 | 9 | 9 |
| L | Attività immobiliari | 37 | 37 | 35 |
| M | Attività professionali, scientifiche e tecniche | 7 | 8 | 11 |
| N | Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese | 17 | 16 | 18 |
| O | Amministrazione pubblica e difese, assicurazione sociale obbligatoria | 0 | 0 | 0 |
| P | Istruzione | 1 | 1 | 1 |
| Q | Sanità e assistenza sociale | 0 | 0 | 0 |
| R | Attività artistiche, sportive, di intrattenimento etc | 15 | 15 | 13 |
| S | Altre attività di servizi | 31 | 31 | 33 |
| X | Imprese non classificate | 21 | 23 | 26 |
| TOTALE | | 668 | 681 | 694 |

Allo stato attuale il territorio in cui è situato il centro cottura di proprietà comunale presenta un numero assai limitato di esercizi commerciali che possono essere presi in considerazione come alternativa al servizio di ristorazione aziendale. Se, poi, si fa un confronto con le dimensioni della struttura oltre che con la consistenza numerica del personale necessario per la gestione di un tale servizio, la struttura in questione risulta unica nel suo genere.

Nelle immediate vicinanze del centro cottura si possono, infatti, trovare:

- un bar pasticceria;



COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena

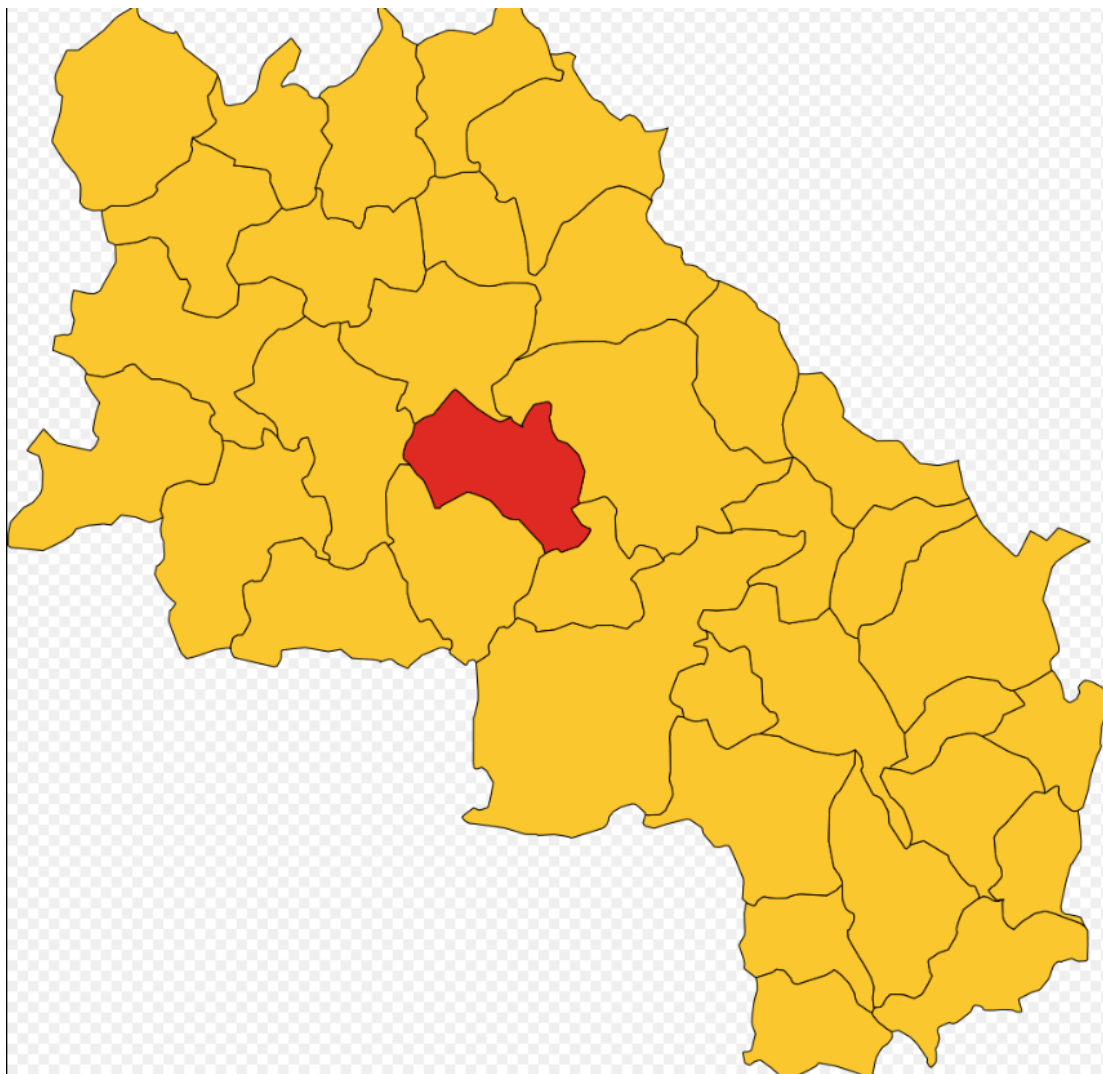
- all'interno di un supermercato, un panificio.

Nell'arco di un raggio di 3 km sono, invece, presenti:

- ✓ n. 8 bar
- ✓ n. 3 ristoranti.

Nel raggio di 3 km dalla Zona Industriale in cui è situato il centro cottura di proprietà comunale si trovano n. 119 attività produttive e, pertanto, si tratta di un importante bacino di utenza. Inoltre, a soli 2 km di distanza si trova il Palazzo Comunale del Comune di Monteroni d'Arbia, il cui numero di dipendenti in servizio è pari a 47 unità. Ai dipendenti del Comune di Monteroni d'Arbia è riconosciuto un buono pasto (attualmente per un importo unitario pari a € 7,00) attribuito in alternativa al servizio mensa. Questo diritto spetta ai dipendenti che prestano servizio anche nelle ore pomeridiane.

Inoltre, il territorio del Comune di Monteroni d'Arbia si trova in una posizione strategica all'interno della provincia di Siena, essendo molto vicino al territorio di Siena (7 km) e allo stesso tempo anche ad altri importanti comuni (basti pensare che Montalcino è situato a soli 27 km di distanza).



I territori confinanti sono:

- Asciano (18 km)



COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena

- Buonconvento (14 km)
- Murlo (10 km)
- Siena (7 km)
- Sovicille (23 km)

Tutti questi comuni vantano diverse realtà produttive nei loro territori e, pertanto, potenziali bacini di utenza per il servizio di cucina centralizzata, che con la presente procedura si intende affidare.

Infine, si precisa che, in base all'attuale autorizzazione sanitaria, nell'immobile adibito a centro di produzione pasti, sito nella Zona Industriale di Monteroni d'Arbia, Via Emilia n. 269, è possibile preparare fino a:

- 170 pasti self-service (posti a tavola) giornalieri
- 2.000 pasti veicolati giornalieri.

In relazione ai servizi oggetto di concessione, le stime numeriche sono puramente indicative e il Concedente non garantisce né un numero minimo di utenti, né il mantenimento del numero di presenze. Pertanto, il Concessionario non potrà pretendere alcun corrispettivo né richiedere modifiche al contratto per eventuale mancata affluenza da parte dell'utenza.

2. CARATTERISTICHE IMMOBILE CENTRO COTTURA

Come già precisato precedentemente, l'immobile adibito a centro di produzione pasti è situato nella Zona Industriale di Monteroni d'Arbia, Via Emilia n. 269.





COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena





COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena

Il locale si sviluppa su un'area lorda di mq 1.190, suddivisa in:

- zona cottura;
- zona confezionamento;
- celle frigorifere;
- area lavaggio stoviglie;
- area deposito stoviglie e acciai puliti;
- zona self-service con relativi banchi e casse e zona bar;
- sala di consumo;
- servizi igienici e spogliatoi;
- ufficio amministrativo e ufficio direzione;
- zona centrale impianti.

È, inoltre, disponibile un'area esterna per complessivi mq 4.170, con zona carico e scarico, parcheggio di servizio, aree a verde e parcheggio utenza.

Nella planimetria allegata (All. L) è visibile l'intero immobile, mentre l'inventario dei beni presenti all'intero dello stesso immobile è consultabile all'All. G.





COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena

3. STRUTTURA DEI COSTI

Le voci di costo che compongono il presente Piano Economico Finanziario e che, pertanto, incidono sulla gestione dei servizi risultano essere:

- a. Canone di concessione
- b. Costo del personale;
- c. Costo delle derrate alimentari;
- d. Costo manutenzione ordinaria e straordinaria;
- e. Spese generali;
- f. Costo utenze e trasporto;
- g. Oneri per la sicurezza;
- h. Insoluti.

Tutte le voci di costo sono state stimate in maniera unitaria per entrambi i servizi oggetto di concessione.

| AFFIDAMENTO PER LA GESTIONE IN CONCESSIONE DELLA REFEZIONE E DEL SERVIZIO DI RISTORAZIONE PER UN PERIODO DI ANNI CINQUE (2026 – 2030) CIG indicato in piattaforma | | | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO CALCOLO SPESE (importi netto IVA) | | | | | | |
| DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ | 1° ANNO | 2° ANNO | 3° ANNO | 4° ANNO | 5° ANNO | INTERO PERIODO |
| Canone di concessione | 50.000,00 € | 50.000,00 € | 50.000,00 € | 50.000,00 € | 50.000,00 € | 250.000,00 € |
| Costo delle derrate alimentari | 181.721,23 € | 186.488,63 € | 192.087,37 € | 197.850,00 € | 203.785,50 € | 961.932,73 € |
| Costo del personale | 302.868,72 € | 310.814,39 € | 320.145,62 € | 329.749,99 € | 339.642,49 € | 1.603.221,22 € |
| Costo manutenzione ordinaria e straordinaria | 23.400,00 € | 23.400,00 € | 17.550,00 € | 13.000,00 € | 13.000,00 € | 90.350,00 € |
| Spese generali | 7.800,00 € | 7.800,00 € | 7.800,00 € | 7.800,00 € | 7.800,00 € | 39.000,00 € |
| Costo utenze e trasporto | 110.000,00 € | 113.300,00 € | 116.699,00 € | 120.199,97 € | 123.805,97 € | 584.004,94 € |
| Oneri per la sicurezza | 160,00 € | 160,00 € | 160,00 € | 160,00 € | 160,00 € | 800,00 € |
| Insoluti | 39.872,00 € | 39.872,00 € | 39.872,00 € | 35.884,80 € | 35.884,80 € | 191.385,60 € |
| TOTALE USCITE | 715.821,95 € | 731.835,02 € | 744.314,00 € | 754.644,76 € | 774.078,76 € | 3.720.694,49 € |

Di seguito vengono illustrate le modalità di stima seguite per ciascuna voce di costo.



COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena

a. CANONE DI CONCESSIONE

Al fine di gestire i servizi oggetto della presente Concessione utilizzando il centro di produzione dei pasti di proprietà del Comune di Monteroni d'Arbia, il Concessionario è tenuto a versare al Concedente un canone annuale pari a € 50.000,00 IVA esclusa. Tale canone è stato stimato in base alle dimensioni e alle caratteristiche e potenzialità della struttura.

Infatti, oltre al servizio di refezione scolastica, il Concessionario potrà utilizzare l'immobile per fornire un servizio di cucina centralizzata, il quale rientra nella sfera del libero mercato. Pertanto, ogni azienda potrebbe concludere accordi diversi ed ulteriori rispetto a quelli conclusi dall'attuale affidatario. In base all'attuale autorizzazione sanitaria, nell'immobile è possibile preparare fino a:

- 170 pasti self-service (posti a tavola) giornalieri;
- 2.000 pasti veicolati giornalieri.

Si è, inoltre, tenuto conto anche delle dimensioni della struttura. Infatti, come precedentemente riportato, il locale si sviluppa su un'area lorda di mq 1.190 con un'area esterna di complessivi mq 4.170.

Non da ultimo, sono state considerate le entrate che potrebbero derivare da entrambi i servizi e che sono meglio dettagliate nell'apposita successiva sezione.

Tenuto conto di tutti questi parametri, un canone annuale pari a € 50.000,00 IVA esclusa è ritenuto congruo. Tale canone è soggetto a rivalutazione ISTAT con decorrenza dal terzo anno di concessione.

b. COSTO DEL PERSONALE

Il costo della manodopera è stato stimato in base alle tabelle ministeriali approvate con Decreto Direttoriale del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali - Dipartimento per le politiche del lavoro, previdenziali, assicurative e per la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro - Direzione Generale dei rapporti di lavoro e delle relazioni industriali n. 63 del 10 luglio 2025.

Il CCNL applicabile al personale dipendente che sarà impiegato nella concessione, ai sensi dell'art. 11, commi 1 e 2, D. Lgs. n. 36/2023 e dell'art. 2, comma 1 dell'allegato I.01 al codice, è individuato dalla Stazione appaltante nel CCNL per i dipendenti da aziende dei settori pubblici esercizi, ristorazione collettiva e commerciale e turismo – Codice alfanumerico (CNEL) H05Y - Codice ATECO 56.22.02.

La stima del costo della manodopera è meglio specificata all'All. D.

c. COSTO DELLE DERRATE ALIMENTARI

Sono stati stimati in analogia con similari procedure ad evidenza pubblica in un importo pari al 60% del costo stimato per la manodopera. Pertanto, essendo il costo della manodopera stato calcolato al fine di preparare:

- n. 80.000 pasti annui per il servizio di refezione scolastica;
- n. 40.500 pasti annui per il servizio di uso cucina centralizzata;



COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena

anche le derrate alimentari sono state stimate per gli stessi quantitativi di produzione.

Per l'intero periodo della concessione, il costo delle derrate è stato rivalutato annualmente della stessa percentuale (circa il 3%) di aggiornamento prevista per il costo medio orario del lavoro dal Decreto n. 63 del 10 luglio 2025 e applicando la medesima percentuale di aumento anche negli anni successivi a quelli di riferimento per lo stesso Decreto.

d. COSTO MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

I costi per la manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 74 del Capitolato) sono stati stimati, in analogia con similari procedure ad evidenza pubblica, in un importo pari al 3% delle entrate stimate. La manutenzione è fondamentale non soltanto per il corretto funzionamento, ma è anche un prerequisite imprescindibile della sicurezza dei lavoratori. È molto importante stabilire una programmazione delle operazioni di manutenzione ordinaria. Tra l'altro, si ricorda che, ai sensi dell'art. 71, comma 9 del D. Lgs. n. 81/08, "i risultati dei controlli devono essere riportati per iscritto e, almeno quelli relativi agli ultimi tre anni, devono essere conservati e tenuti a disposizione degli organi di vigilanza". Generalmente viene stimato un range di 1% - 3%. Considerate le dimensioni della struttura, l'Ente concedente ha preferito stimare i costi nella percentuale più alta pari appunto al 3% per i primi due anni della concessione. Per il 3° anno è stata stimata una riduzione del 25% di tali costi, sulla base del presupposto che la costante e ottimale manutenzione comporta anche una riduzione di tali costi. Stessa riduzione è stata prevista per il 4° anno, mentre per il 5° anno non sono state stimate riduzioni.

e. SPESE GENERALI

A questa voce sono stati ricondotti i costi necessari per il funzionamento e la gestione quotidiana dell'attività, ma che non sono direttamente associati alla fornitura dei servizi oggetto di concessione e che non sono stati contemplati in altre voci di costo. Sono stati, pertanto, ricompresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, costi amministrativi e relativi all'acquisto di prodotti detergenti e materiale a perdere. La loro incidenza è stata calcolata, in analogia con procedure analoghe, nella misura dell'1% di tutte le entrate.

f. COSTO UTENZE E TRASPORTO

In questa categoria sono state ricomprese tutte le spese per le utenze e per il trasporto. In base ai dati forniti dal precedente gestore, la spesa annuale per le utenze è pari a:

- Acqua € 23.700,00
- Luce € 42.000,00
- Gas € 12.100,00
- Tari € 24.100,00
- Riscaldamento € 5.000,00
- Internet e Telefono € 930,00

A tali spese è stato aggiunto l'importo stimato per i costi di trasporto, considerando sia il servizio di refezione scolastica che quello di uso cucina centralizzata. Tale importo è stato stimato in € 2.170,00, ma bisogna considerare che ovviamente tale importo può variare a seconda dei contratti



COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena

che il Concessionario riuscirà a stipulare in relazione al servizio di cucina centralizzata e della conseguente distanza da percorrere per la consegna di pasti veicolati.

Tutti questi costi sono stati rivalutati, a partire dal 2° anno di concessione e per tutti gli anni di durata della stessa, in una misura pari al 3%.

g. ONERI PER LA SICUREZZA

Il Comune di Monteroni d'Arbia ha redatto il Documento Unico di Valutazione dei Rischi di Interferenza (D.U.V.R.I.), che contiene le principali informazioni/prescrizioni in materia di sicurezza al fine di fornire al Concessionario dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui è destinato ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione alla propria attività in Lgs. 9 aprile 2008, n. 81. Tale documento fornisce anche la stima dei costi della sicurezza, che risulta pari a € 800,00 ed è stata ripartita nei cinque anni di durata della concessione.

h. INSOLUTI

Ai sensi dell'art. 177, comma 1 del D. Lgs. n. 36/2023 l'aggiudicazione di una concessione comporta il trasferimento al concessionario di un rischio operativo legato alla gestione dei servizi, comprendendo un rischio dal lato della domanda o da quello dell'offerta o da entrambi. L'art. 177 espressamente chiarisce che *“per rischio dal lato della domanda si intende il rischio associato alla domanda effettiva di lavori o servizi che sono oggetto del contratto. Per rischio dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta dei lavori o servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto”*. La concessione di servizi si distingue dall'appalto di servizi per l'assunzione da parte del Concessionario del c.d. *“rischio operativo”* (Consiglio di Stato, sez. IV, n. 2426/2021). L'appalto, infatti, ha struttura bifasica tra appaltante ed appaltatore, con il compenso di quest'ultimo che grava interamente sul primo. Nella concessione, invece, connotata da una dimensione triadica, il concessionario ha rapporti negoziali diretti con l'utenza finale, dalla cui richiesta di servizi trae la propria remunerazione.

Il rischio operativo riguarda, essenzialmente, il problema degli insoluti da parte dell'utenza, non risolvibile nei fatti con la sospensione del servizio. Ad ogni modo si precisa che l'Amministrazione ha individuato alcune modalità di concessione delle riduzioni tariffarie correlate all'ISEE che hanno consentito una significativa riduzione delle morosità dell'utenza. Sulla base del trend storico, gli insoluti sono stati stimati annualmente in un importo pari all'8% delle entrate relative al servizio di refezione scolastica. A partire dal 4° anno, tale importo è stato ridotto del 10%, confidando in un miglioramento dovuto ad un efficiente recupero degli insoluti e seguendo il trend storico in diminuzione degli ultimi anni.

4. STIMA DELLE ENTRATE

Come più volte sottolineato, con l'affidamento in oggetto si darà al Concessionario anche la possibilità di utilizzare la struttura e le attrezzature quale cucina centralizzata, per fornire pasti ai dipendenti delle aziende locali e/o anche pasti veicolati in base ad accordi commerciali che l'Operatore Economico riuscirà a stipulare nell'ambito della sua autonomia imprenditoriale. Pertanto,



COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena

la struttura delle entrate stimate dall'Ente concedente ha riguardato entrambi i servizi oggetto di concessione:

- a. Entrate del servizio di refezione scolastica;
- b. Entrate del servizio di uso cucina centralizzata.

| AFFIDAMENTO PER LA GESTIONE IN CONCESSIONE DELLA REFEZIONE E DEL SERVIZIO DI RISTORAZIONE PER UN PERIODO DI ANNI CINQUE (2026 – 2030) – CIG indicato in piattaforma | | | | | | | | |
|---|------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO CALCOLO ENTRATE (importi netto IVA) | | | | | | | | |
| DESCRIZIONE DEI SERVIZI | Importo unitario pasto | N. pasti stimati | 1° ANNO | 2° ANNO | 3° ANNO | 4° ANNO | 5° ANNO | INTERO PERIODO |
| Servizio di refezione scolastica | 6,23 € | 80.000 | 498.400,00 € | 498.400,00 € | 498.400,00 € | 498.400,00 € | 498.400,00 € | 2.492.000,00 € |
| Servizio di uso cucina centralizzata | 7,00 € | 40.500 | 283.500,00 € | 283.500,00 € | 297.675,00 € | 297.675,00 € | 297.675,00 € | 1.460.025,00 € |
| TOTALE ENTRATE | | | 781.900,00 € | 781.900,00 € | 796.075,00 € | 796.075,00 € | 796.075,00 € | 3.952.025,00 € |

Di seguito vengono illustrate le modalità di stima seguite per ciascuna tipologia di entrata.

a. ENTRATE DEL SERVIZIO DI REFEZIONE SCOLASTICA

L'analisi tecnico-economica è stata svolta sugli a.s. 2022/2023 e 2023/2024, non potendo prendere a riferimento gli ulteriori due anni precedenti, in quanto caratterizzati dalla particolare situazione socioeconomica legata alla pandemia da virus Covid19.

La stima del numero dei pasti, pertanto, è di circa 80.000 pasti annui erogabili agli alunni ed al personale scolastico avente diritto, così articolati:

- Scuola dell'Infanzia Statale – Fraz. Ponte d'Arbia: n. 4.528
- Scuola dell'Infanzia Comunale “Arcobaleno”: n. 7.888
- Scuola dell'Infanzia Statale – Fraz. Radi: n. 2.613
- Scuola dell'Infanzia Statale “S. Caterina da Siena”: n. 19.175
- Scuola Primaria Statale “G. Rodari”: n. 45.796

Di questi 80.000 pasti annui, circa 7.300 pasti vengono stimati in relazione:

- al personale docente operante presso i plessi scolastici;
- al personale non docente autorizzato dalla direzione scolastica, in quanto aventi titolo durante il servizio di assistenza nel tempo mensa.

Le quote a carico delle famiglie sono stabilite annualmente con Deliberazione della Giunta Comunale (quelle attualmente in vigore sono consultabili nell'All. B), non possono essere in alcun modo variate dal Concessionario e si ritengono comprensive di tutti gli oneri accessori.

Il costo dei pasti degli insegnanti e del personale scolastico è corrisposto interamente dall'Ente concedente.



COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena

Analizzando il trend storico, l'importo totale a carico del Comune è pari a circa il 33%.

Nella relazione illustrativa, ai sensi dell'art. 14, commi 2 e 3 del D. Lgs. 23 dicembre 2022, n. 201, delle ragioni e della sussistenza dei requisiti previsti per la forma di affidamento prescelta, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 23.07.2025 era stato ipotizzato un prezzo unitario da porre a base di gara pari a € 6,00 IVA esclusa. Tale stima era stata svolta considerando diversi fattori e prendendo quale riferimento l'indagine conoscitiva A.N.AC. 2024 "Servizio di ristorazione in ambito scolastico". Tra le altre questioni, tale documento analizza anche le oscillazioni del prezzo unitario, sottolineando che risultano significative le differenze geografiche: i contratti stipulati nel Sud continuano a presentare prezzi più bassi (-0,861), seguiti da quelli del Centro (-0,556), rispetto al Nord e alle Isole. Il punto 4.1 dell'indagine conoscitiva A.N.AC., nell'analizzare i range di prezzo nei diversi ambiti territoriali, evidenzia che al Centro il prezzo medio risulta pari a € 4,89, *"con una variabilità intermedia (St.Dev 0,68). I prezzi oscillano tra 3,40 euro e 5,98 euro"*.¹

Tale relazione illustrativa ai sensi dell'art. 14, commi 2 e 3 del D. Lgs. 23 dicembre 2022, n. 201, era stata predisposta tenendo in considerazione le tabelle ministeriali del CCNL per i dipendenti da aziende dei settori pubblici esercizi, ristorazione collettiva e commerciale e turismo, che erano al momento in vigore e stimando la percentuale di aumento possibile per l'ipotesi di rinnovo del CCNL stesso. Successivamente con Decreto direttoriale n. 63 del 10 luglio 2025 sono state approvate le nuove tabelle ministeriali per il CCNL in questione. Ricalcolando il costo della manodopera (All. D), l'Ente concedente ha ritenuto non più congruo il costo unitario del pasto precedentemente ipotizzato. Pertanto, è stato stimato un prezzo unitario da porre a base di gara pari a € 6,23 IVA esclusa. Tale costo unitario può essere soggetto a rivalutazione ISTAT con decorrenza dal terzo anno di concessione.

b. ENTRATE DEL SERVIZIO DI USO CUCINA CENTRALIZZATA

La stima del numero dei pasti è di circa 40.500 pasti annui, ipotizzati sulla base dei dati forniti dal precedente gestore, oltre che sulle caratteristiche della struttura. Infatti, il servizio rientra nella sfera del libero mercato, per la quale ogni azienda potrebbe concludere accordi diversi ed ulteriori rispetto a quelli conclusi dall'attuale affidatario. Il precedente gestore ha soltanto fornito i dati relativi ai pasti self-service (posti a tavola) dell'anno 2024, quantificati in circa 21.000 pasti annui. Tali pasti risultano avere un trend in aumento.

Considerato il potenziale bacino di utenza, come meglio descritto precedentemente e vista l'attuale autorizzazione sanitaria, l'Ente concedente ha stimato 40.500 pasti annui. È stato, poi, stimato un costo unitario a pasto pari a € 7,00 IVA esclusa, che non viene posto a base d'asta, ma soltanto stimato ai fini del valore della concessione. Trattandosi, infatti, di diritto allo sfruttamento economico della capacità produttiva del centro di produzione dei pasti di proprietà del Comune di Monteroni d'Arbia, il Concessionario potrà stabilire i propri prezzi di riferimento.

Inoltre, il 3° anno di contratto, è stato stimato un aumento delle entrate di tale servizio pari al 5%, confidando in uno sviluppo dei servizi offerti, con ampliamento del bacino di utenza, più che ipotizzando un aumento dei prezzi. Non è stato stimato un ulteriore aumento per gli ultimi due anni di durata della concessione.

¹ Indagine conoscitiva A.N.AC. 2024 "Servizio di ristorazione in ambito scolastico"



COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

Provincia di Siena

5. CONCLUSIONI

Le stime sopra riportate nel conto economico sono puramente indicative, non impegnano in alcun modo l'Amministrazione e dipendono da una pluralità di parametri, influenzati anche dalle scelte strategiche che il Concessionario adotterà per la gestione dei servizi, nonché dal numero degli utenti dei servizi. Non costituiscono alcuna garanzia di ricavi per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente alla gestione dei servizi. Variazioni di qualunque entità non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte del Concessionario, in quanto rientranti nell'alea normale di tale tipologia di contratto.

In definitiva, come si evince dal prospetto che segue, a fronte delle stime ipotizzate, il Concessionario potrà conseguire nel periodo della concessione un utile pari a circa il 6% del valore della concessione:

| PROCEURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE IN CONCESSIONE DELLA REFEZIONE E DEL SERVIZIO DI RISTORAZIONE PER UN PERIODO DI ANNI CINQUE (2026 – 2030) CIG da piattaforma | | | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO CALCOLO RICAVI E UTILI (importi netto IVA) | | | | | | |
| DESCRIZIONE | 1° ANNO | 2° ANNO | 3° ANNO | 4° ANNO | 5° ANNO | INTERO PERIODO |
| Totale ricavi servizio refezione scolastica | 498.400,00 € | 498.400,00 € | 498.400,00 € | 498.400,00 € | 498.400,00 € | 2.492.000,00 € |
| Totale ricavi servizio di cucina centralizzata | 283.500,00 € | 283.500,00 € | 297.675,00 € | 297.675,00 € | 297.675,00 € | 1.460.025,00 € |
| TOTALE ENTRATE | 781.900,00 € | 781.900,00 € | 796.075,00 € | 796.075,00 € | 796.075,00 € | 3.952.025,00 € |
| TOTALE USCITE | 715.821,95 € | 731.835,02 € | 744.314,00 € | 754.644,76 € | 774.078,76 € | 3.720.694,49 € |
| UTILE PREVISTO | 66.078,05 € | 50.064,98 € | 51.761,00 € | 41.430,24 € | 21.996,24 € | 231.330,51 € |

Qualora si verificassero fatti, non imputabili al Concessionario, che incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario, è possibile, ai sensi dell'art. 192, comma 1 del D. Lgs. n. 36/2023, la revisione dello stesso al fine di rideterminare le condizioni di equilibrio, sempreché non venga compromessa la permanenza indefettibile dei rischi in capo al Concessionario stesso.

Il concessionario dovrà presentare, a corredo della propria offerta, il proprio piano economico finanziario.

Il piano economico finanziario di massima elaborato dall'Ente concedente ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" dell'iniziativa, rispetto alla quale i concorrenti hanno il compito di sviluppare una propria proposta gestionale, che ne migliori i risultati economici, anche al fine di contenere gli oneri complessivi a carico dell'Ente concedente.