

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO (PEF)

Concessione di servizi – Gestione area camper in località San Menaio
Comune di Vico del Gargano (FG)

1. Oggetto della concessione

Affidamento in concessione della gestione dell'area attrezzata per la sosta camper ubicata in località San Menaio, comprensiva di n. 24 piazzole attrezzate, sistemi automatizzati di accesso e pagamento, camper service, colonnine elettriche e servizi accessori (videosorveglianza, infopoint, area picnic).

2. Ipotesi di base del PEF

Parametri operativi:

Parametro	Valore
Numero piazzole	24
Giorni di apertura annua	365
Tasso di occupazione medio	38%
Tariffa media ponderata	€ 23 / notte

3. Ricavi di gestione

Voce	Importo annuo (€)
Ricavi da sosta camper	76.548
Ricavi accessori	3.500
Totale ricavi	80.000

4. Costi operativi annui

Voce	Importo annuo (€)
Personale	18.000
Manutenzione ordinaria	6.000
Utenze	8.000
Servizi digitali	3.000
Pulizia e rifiuti	5.000
Assicurazioni e spese generali	2.000
Totale costi	42.000

5. Canone concessorio

Canone annuo posto a base di gara: € 4.000, soggetto a rialzo.

6. Risultato economico

Voce	Importo annuo (€)
Ricavi	80.000
Costi operativi	42.000
Canone	4.000
Margine operativo netto	34.000

7. Struttura finanziaria

Non sono previsti investimenti iniziali rilevanti a carico del concessionario.

8. Durata della concessione

Durata prevista: minimo 10 anni, con possibilità di estensione fino a 15 anni.

9. Equilibrio economico-finanziario

Il presente PEF evidenzia il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario ai sensi del D.Lgs. 36/2023, garantendo copertura dei costi e adeguata remunerazione del rischio.

10. Analisi di sensitività

Scenario	Ricavi (€)	Utile (€)
Prudente (25%)	52.000	6.000
Base (38%)	80.000	34.000
Ottimistico (50%)	105.000	55.000

11. Revisione del Piano Economico-Finanziario e riequilibrio della concessione

- Il Piano Economico-Finanziario (PEF) allegato alla presente concessione costituisce presupposto essenziale dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, ai sensi del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36.
- Qualora, nel corso della durata della concessione, si verificano eventi straordinari e imprevedibili, non imputabili al concessionario, idonei ad alterare in maniera significativa l'equilibrio economico-finanziario della gestione, il concessionario potrà richiedere alla stazione appaltante la revisione del PEF.
- Costituiscono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, eventi rilevanti ai fini della revisione:
 - variazioni normative o regolatorie incidenti sui costi o sui ricavi della gestione;
 - eventi eccezionali o calamitosi che incidano sui flussi turistici;
 - modifiche unilaterali da parte della stazione appaltante che incidano sull'assetto economico della concessione;
 - aumenti eccezionali e non prevedibili dei costi energetici o delle materie prime.
- La richiesta di revisione deve essere:
 - adeguatamente motivata;
 - corredata da idonea documentazione economico-finanziaria;
 - accompagnata da una proposta di aggiornamento del PEF.
- La stazione appaltante, verificata la sussistenza dei presupposti, procede al riequilibrio economico-finanziario mediante uno o più dei seguenti strumenti:
 - revisione delle tariffe entro i limiti consentiti;
 - modifica del canone concessorio;
 - proroga della durata della concessione, nei limiti di legge;
 - riconoscimento di eventuali contributi pubblici, ove consentiti.
- Il riequilibrio è attuato nel rispetto dei principi di proporzionalità, trasparenza e salvaguardia della concorrenza, senza alterare la natura della concessione né trasferire integralmente il rischio operativo in capo alla stazione appaltante.
- In ogni caso, non costituiscono causa di revisione:
 - errori di valutazione del concessionario;

- inefficienze gestionali;
- scostamenti ordinari rispetto alle previsioni di domanda.

12. Cronoprogramma finanziario della concessione (10 anni)

Anno	Ricavi (€)	Costi (€)	Canone (€)	Margine netto (€)
1	80.000	42.000	4.000	34.000
2	80.000	42.000	4.000	34.000
3	80.000	42.000	4.000	34.000
4	80.000	42.000	4.000	34.000
5	80.000	42.000	4.000	34.000
6	80.000	42.000	4.000	34.000
7	80.000	42.000	4.000	34.000
8	80.000	42.000	4.000	34.000
9	80.000	42.000	4.000	34.000
10	80.000	42.000	4.000	34.000