



# RELAZIONE PROGETTUALE EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

## OGGETTO

Affidamento in concessione del servizio di gestione ormeggi a pagamento all'interno dell'Area Marina Protetta del Promontorio di Portofino

## SOMMARIO

*pagina*

<b>DESCRIZIONE DEL SERVIZIO</b>	<b>2</b>
<b>ATTIVAZIONE DEL SERVIZIO</b>	<b>2</b>
<b>STIMA VALORE DELLA CONCESSIONE E EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO</b>	<b>3</b>
<b>PROCEDURA DI AFFIDAMENTO</b>	<b>5</b>
<b>CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE</b>	<b>11</b>
<b>CRITERI DI AGGIUDICAZIONE</b>	<b>7</b>

## DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

In alcuni specchi acquei all'interno dell'Area Marina Protetta del Promontorio di Portofino si trovano stagionalmente a disposizione dei fruitori diversi campi boe, realizzati per consentire l'ormeggio sia di natanti sia di imbarcazioni.

Il Consorzio Area Marina Protetta di Portofino intende affidare in concessione il servizio di gestione delle zone di ormeggio a pagamento individuate in:

- "ZONA B Baia di San Fruttuoso di Capodimonte", con n. 3 sistemi di ormeggio detti "Spiorsi", aventi un totale di almeno 18 gavitelli d'ormeggio per barche con L.F.T. fino a 7,5 m e di almeno n. 20 gavitelli singoli per barche fino a 24 m lunghezza F.T.;
- "ZONA C di ponente" PORTO PIDOCCHIO con n. 8 sistemi di ormeggio detti "Spiorsi" con n. almeno 56 gavitelli in totale per natanti con LFT sino a 7,5 m e n. 10 gavitelli singoli per unità da diporto con LFT compresa tra 7,5 m e 24 m.

La concessione non prevede la custodia delle unità navali all'ormeggio e la vigilanza.

Il servizio di gestione ormeggi comprende le seguenti prestazioni, come meglio specificato nel Capitolato Speciali d'oneri:

- la posa, la rimozione, l'ispezione, la manutenzione, la pulizia, il rimessaggio delle strutture di ormeggio;
- l'acquisto dei materiali necessari per la manutenzione del campo ormeggi e in generale per il suo buon funzionamento (a mero titolo esemplificativo: grilli, redance, cime di superficie, gavitelli gonfiabili);
- riscossione nelle aree di ormeggio delle tariffe stabilite;
- indicazione dell'ormeggio da utilizzare agli utenti, facilitare le operazioni d'ormeggio, vigilanza sul corretto utilizzo degli ormeggi;
- servizio di sbarco a terra dei passeggeri e degli eventuali equipaggi;
- predisposizione e costante aggiornamento di sito internet informativo (e pagina social) della gestione degli ormeggi all'interno dei "Campi boe" con indicazione delle modalità di utilizzo, orari, tariffe;
- eventuali servizi aggiuntivi a discrezione del concessionario che devono essere preventivamente autorizzati dal Consorzio e conformi alle disposizioni vigenti.

## ATTIVAZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio è attivo, a completa discrezione del soggetto affidatario, nel periodo tra il 15 marzo (nel 2023 dalla data di stipula del contratto, presumibilmente dal 1° giugno) e il 31 ottobre di ogni anno, previo preavviso di almeno 15 gg al Consorzio di gestione dell'AMP Portofino, con obbligo di garantire 7 giorni su 7

la funzionalità di entrambi i campi ormeggi durante le festività pasquali, ponte primo maggio e nel periodo estivo dal 01 giugno al 10 settembre.

### STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE E EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

Ai sensi dell'art. 167 del Codice dei Contratti approvato con decreto legislativo n. 50/2016 che testualmente prevede *“Il valore di una concessione, ai fini di cui all'articolo 35, è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi”* si è provveduto – a garanzia della salvaguardia dell'equilibrio economico finanziario della gestione - a stimare i costi gestionali di ciascuna annualità che includono :

**costi di personale** stimati in € 143.146,67 per la prima annualità (confidando di attivare il servizio, il 1° giugno 2023 e € 185.856,00 per l'anno 2024. Tali valori sono ottenuti assumendo un costo aziendale medio onnicomprensivo di € 3.200/unità di personale al mese e considerando:

- n. 10 addetti impiegati dal 15 giugno al 15 settembre
- n. 4 addetti impiegati dal 15 marzo al 15 giugno e dal 15 settembre al 31 ottobre
- n. 4 addetti per il soli weekend nel periodo 15/03-15/06 e 15/09-31/10
- una quota forfettaria aggiuntiva pari al 10 % per eventuali premi e/o compensi per lavoro straordinario

**costi di carburante stimati** in € 18.458,48 per l'anno 2023 e circa € 27.127,70 per la seconda annualità. Le stime sono ottenute assumendo:

- il costo della benzina verde in € 2,10/l
- il consumo di carburante pari a 1l/miglio
- n. 2502 sbarchi e reimbarchi A/R a San Fruttuoso per l'anno 2023
- n. 2942 sbarchi e reimbarchi a San Fruttuoso per l'anno 2024
- n. 1993 sbarchi e reimbarchi a Porto Pidocchio per l'anno 2023
- n. 2563 sbarchi e reimbarchi a Porto Pidocchio per l'anno 2024
- che la metà degli sbarchi/reimbarchi sarà effettuato con n. 2 mezzi, a causa dell'elevato numero di passeggeri
- n. 3 tratte A/R al giorno tra Camogli (porticciolo più vicino ai campi ormeggi) e le aree interessate per n. 2 mezzi nautici per 118 giorni nel 2023 e 150 giorni nel 2024

**ammortamento mezzi nautici** stimato in € 19.200,00 annui. Sono stati considerati n. 4 mezzi nautici dal valore iniziale di € 40.000 con ammortamento pari al 12,5 %

**manutenzioni mezzi nautici** stimate in € 16.000,00 annui, assumendo € 4.000 per 4 mezzi nautici

**manutenzione ormeggi** stimate in € 31.000,00 il primo anno (i campi ormeggi nel 2023 saranno installati, almeno parzialmente dall'Ente gestore dell'AMP), € 55.000 il secondo. Tali valori sono calcolati considerando un costo giornaliero di manodopera pari a € 2.500 per 6 giorni nel primo anno e 10 gg. per il 2024 per ogni campo ormeggi e € 1.000 per l'acquisizione di materiali per l'anno 2023 e € 5.000 per l'anno 2024.

**altre spese generali** (15 % sul totale delle spese di cui sopra): circa € 34.170,78 per il 2023, € 45.477,55 per il 2024

**canone di sub concessione** da pagare al Consorzio dell'Area Marina Protetta: € 110.000,00

**I costi annuali, al netto dell'iva, sono stati stimati complessivamente in € 371.975,22 per il 2023 (assumendo l'avvio del servizio al 1° giugno 2023) e in € 458.661,25 per l'anno 2024 (ed eventualmente, in caso di rinnovo anche per il 2025).**

Si è proceduto altresì a stimare i ricavi annuali che includono:

incassi da ormeggi stimati in € 412.416,68 per l'anno 2023 e in circa € 445.635,87 per il 2024.

incassi da sbarchi : circa € 56.108,55 per il 2023 e circa € 60.631,92 per il 2024

relativamente alle due zone di ormeggio a pagamento individuate: "ZONA B Baia di San Fruttuoso di Capodimonte" e "ZONA C di ponente" PORTO PIDOCCHIO

**Per un totale di ricavi annui pari a € 468.525,23 per l'anno 2023 e circa 506.267,79 per l'anno 2024**

Di seguito sono riportati i dati con cui sono stati stimati i suddetti ricavi:

- tariffe espresse al netto dell'IVA
- frequentazione giornaliera (considerato il divieto di ancoraggio in tutte le zone limitrofe ricadenti all'interno dell'Area Marina Protetta), tassi di turnover e percentuale di operatività dovuta al maltempo come da seguenti tabelle:

<b>SAN FRUTTUOSO</b>					
	FREQUENTAZIONE		TURNOVER	% di APERTURA EFFETTIVA IN BASE A CONDIZ. METEOMARINE	
	infrasettimanale	WE e festivi		stima pessimistica	stima ottimistica
<b>APRILE</b>	20%	80%	1	15%	90%
<b>MAGGIO</b>	25%	80%	1	20%	90%
<b>GIUGNO</b>	40%	100%	1,1	35%	90%
<b>LUGLIO</b>	80%	100%	1,15	45%	90%
<b>AGOSTO</b>	90%	100%	1,15	45%	90%
<b>SETTEMBRE</b>	45%	80%	1	35%	90%
<b>OTTOBRE</b>	20%	50%	1	10%	70%

<b>PORTO PIDOCCHIO</b>					
	FREQUENTAZIONE		TURNOVER	% di APERTURA EFFETTIVA IN BASE A CONDIZ. METEOMARINE	
	infrasettimanale	WE e festivi		stima pessimistica	stima ottimistica
<b>APRILE</b>	20%	40%	1	15%	90%
<b>MAGGIO</b>	25%	50%	1	20%	90%
<b>GIUGNO</b>	40%	80%	1	35%	90%
<b>LUGLIO</b>	80%	100%	1,1	45%	90%
<b>AGOSTO</b>	90%	100%	1,1	45%	90%
<b>SETTEMBRE</b>	45%	75%	1	35%	90%
<b>OTTOBRE</b>	20%	40%	1	10%	70%

Per la stima dei ricavi da sbarchi sono stati considerati i dati su frequentazione, turnover e percentuali di aperture di cui alle precedenti tabelle, ipotizzando che il servizio sia richiesto dal 70% dell'utenza a San Fruttuoso e dal 40% dell'utenza a Porto Pidocchio ad un costo medio di € 20 (negli incassi è stata scorporata l'IVA).

Nelle tabelle seguenti sono dettagliati i ricavi presunti per ogni mese; nel successivo piano economico-finanziario sono stati considerati i valori medi tra la stima ottimistica e quella pessimistica.

## RELAZIONE PROGETTUALE EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

Per determinare gli incassi presunti per l'eventuale terza annualità, sono stati presi in esame i valori stimati per l'anno 2024

SAN FRUTTUOSO						
	INCASSI DA ORMEGGI		INCASSI DA SBARCHI*		INCASSI TOTALI	
	stima pessimistica	stima ottimistica	stima pessimistica	stima ottimistica	stima pessimistica	stima ottimistica
<b>APRILE</b>	5.738,24 €	34.429,43 €	725,90 €	4.355,41 €	6.464,14 €	47.789,63 €
<b>MAGGIO</b>	8.097,29 €	36.437,81 €	1.024,33 €	4.609,48 €	9.121,62 €	49.496,40 €
<b>GIUGNO</b>	21.355,81 €	54.914,93 €	2.701,56 €	6.946,88 €	24.057,37 €	103.942,45 €
<b>LUGLIO</b>	43.553,22 €	87.106,45 €	5.509,59 €	11.019,19 €	49.062,82 €	123.399,65 €
<b>AGOSTO</b>	47.512,61 €	95.025,22 €	6.010,47 €	12.020,93 €	53.523,07 €	147.465,15 €
<b>SETTEMBRE</b>	16.959,68 €	43.610,61 €	2.145,44 €	5.516,85 €	19.105,12 €	61.102,46 €
<b>OTTOBRE</b>	2.741,60 €	19.191,22 €	346,82 €	2.427,74 €	3.088,42 €	22.832,82 €
<b>TOTALE</b>	145.958,45 €	370.715,66 €	18.464,11 €	46.896,47 €	164.422,57 €	556.028,57 €
	<b>MEDIA</b>		<b>MEDIA</b>		<b>MEDIA</b>	
	<b>258.337,06 €</b>		<b>32.680,29 €</b>		<b>291.017,35 €</b>	

\* assumendo che il 70% decida di sbarcare

	PORTO PIDOCCHIO					
	INCASSI DA ORMEGGI		INCASSI DA SBARCHI*		INCASSI TOTALI	
	stima pessimistica	stima ottimistica	stima pessimistica	stima ottimistica	stima pessimistica	stima ottimistica
<b>APRILE</b>	2.979,84 €	17.879,02 €	456,39 €	2.738,36 €	3.436,23 €	20.617,38 €
<b>MAGGIO</b>	4.966,39 €	22.348,77 €	760,66 €	3.422,95 €	5.727,05 €	25.771,72 €
<b>GIUGNO</b>	13.558,25 €	34.864,08 €	2.076,59 €	5.339,80 €	15.634,84 €	40.203,89 €
<b>LUGLIO</b>	32.450,41 €	64.900,83 €	4.970,12 €	9.940,25 €	37.420,54 €	74.841,08 €
<b>AGOSTO</b>	35.400,45 €	70.800,90 €	5.421,95 €	10.843,91 €	40.822,41 €	81.644,81 €
<b>SETTEMBRE</b>	13.818,99 €	35.534,55 €	2.116,52 €	5.442,49 €	15.935,51 €	40.977,04 €
<b>OTTOBRE</b>	1.936,89 €	13.558,25 €	296,66 €	2.076,59 €	2.233,55 €	15.634,84 €
<b>TOTALE</b>	105.111,23 €	259.886,40 €	16.098,90 €	39.804,35 €	121.210,13 €	299.690,76 €
	<b>MEDIA**</b>		<b>MEDIA</b>		<b>MEDIA</b>	
	<b>187.298,82 €</b>		<b>27.951,63 €</b>		<b>215.250,44 €</b>	

\* assumendo che il 40% decida di sbarcare

\*\* considerando anche € 4.800 di proventi da residenti, domiciliati, e operatori economici di Punta Chiappa

A fronte dei costi e dei ricavi stimati e come da allegati dettagliati si ritiene che la durata della presente concessione debba attestarsi in due anni con opzione di rinnovo di n. 1 anno.

Relativamente alla concessione in oggetto si è pervenuti quindi a formulare la seguente valutazione di equilibrio economico finanziario biennale.







## RELAZIONE PROGETTUALE EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

**Il valore totale della concessione stimato riferito alla durata biennale del contratto ed all'opzione di rinnovo (pari ad un anno) risulta pari a € 1.481.060,81** Detto importo è rilevante ai fini della determinazione delle soglie di rilevanza comunitaria di cui all'art. 35 comma 1 lett. a) del codice dei contratti pubblici e della conseguente disciplina applicabile all'affidamento, nonché della quantificazione del contributo unico di gara (CIG).

Sulla base del sopra individuato equilibrio economico finanziario l'importo del canone a base di gara è stato determinato in un importo pari a € 110.000,00 annui sul quale i concorrenti dovranno effettuare l'offerta economica al rialzo.

### PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

La concessione, avendo valore stimato, considerata la durata iniziale e le eventuali estensioni contrattuali previste (rinnovo di 1 - n. uno- anno), pari a € **1.481.060,81** che si pone al di sotto della soglia di rilevanza comunitaria determinata ai sensi dell'art. 35 c. 1 lett. a) del decr. lgs. 50/2016 per le concessioni, verrà affidata con **procedura aperta ai sensi degli artt. 60 e art. 36 comma 9 del decr. lgs. 50/2016**.

Per l'affidamento in concessione ci si avvale della Stazione Unica appaltante della Città Metropolitana di Genova in virtù dell'adesione al PROTOCOLLO OPERATIVO PER LO SVOLGIMENTO, DA PARTE DELLA STAZIONE APPALTANTE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA, DI GARE DI APPALTO DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE A FAVORE DEI COMUNI (O LORO FORME ASSOCIATIVE) RIENTRANTI NEL TERRITORIO METROPOLITANO approvato con Determinazione del Sindaco Metropolitano n. 68 del 2020.

### CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Le condizioni di partecipazione relative alle capacità tecniche e professionali e alle capacità finanziarie ed economiche dei concorrenti, in conformità a quanto previsto dall'articolo 172 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, sono state individuate in misura proporzionata alla necessità di garantire la capacità del Concessionario di eseguire la concessione, tenendo conto dell'oggetto della concessione e dell'obiettivo di assicurare la concorrenza effettiva.

#### Idoneità Professionale

**a) Iscrizione nel Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio Industria Agricoltura e Artigianato oppure nell'Albo delle Imprese artigiane per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara.**

Il concorrente non stabilito in Italia, ma in un altro Stato Membro o in uno dei Paesi di cui all'articolo 83, comma 3 del Codice, presenta dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

Per la comprova del requisito sono acquisiti d'ufficio i documenti in possesso di pubbliche amministrazioni, previa indicazione, da parte dell'operatore economico, degli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti.

#### Capacità economica e finanziaria

**b) Fatturato globale medio annuo, riferito agli ultimi tre esercizi finanziari disponibili, non inferiore ad € 250.000,00 IVA esclusa.**

In caso di raggruppamento temporaneo di imprese o consorzio, il requisito deve essere soddisfatto nel suo complesso.

Ove le informazioni sui fatturati non siano disponibili, per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività.

Tale requisito è richiesto a comprova della stabilità finanziaria dei concorrenti, a garanzia della continuità del servizio richiesto.

La comprova del requisito è fornita mediante uno dei seguenti documenti:

- per le società di capitali mediante bilanci, o estratti di essi, approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte corredati della nota integrativa;
- per gli operatori economici costituiti in forma d'impresa individuale ovvero di società di persone mediante copia del *Modello Unico* o la *Dichiarazione IVA*;
- *dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, dal soggetto o organo preposto al controllo contabile della società ove presente (sia esso il Collegio sindacale, il revisore contabile o la società di revisione), attestante la misura (importo) e la tipologia (causale della fatturazione) del fatturato dichiarato in sede di partecipazione.*

Ove le informazioni sui fatturati non siano disponibili, per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività.

#### Capacità tecnica e professionale

I concorrenti devono essere in possesso dei requisiti speciali come di seguito indicati:

**c) aver svolto nell'ultimo decennio servizi analoghi a quelli oggetto di affidamento per almeno tre annualità stagionali**

**oppure**

**aver svolto nell'ultimo triennio almeno n. 1 servizio analogo a quello oggetto di affidamento per un minimo di n. 50 ormeggi a stagione;**

**d) avere la piena e legittima disponibilità ( a titolo di proprietà o noleggio o altra forma di piena e legittima disponibilità) di almeno n. 4 mezzi nautici idonei (natanti, preferibilmente battelli pneumatici) per lo svolgimento del servizio con le seguenti caratteristiche minime: LFT: 4,50 m, potenza propulsore 15 Hp**

I requisiti sono richiesti a comprova di capacità, esperienza ed affidabilità professionale nella gestione del servizio richiesto in ragione delle specifiche peculiarità tecniche dello stesso.

La comprova del requisito è fornita mediante dichiarazioni d'impegno, documenti di proprietà, contratti di noleggio o di uso.

La comprova del requisito è fornita mediante:

- certificati rilasciati dall'amministrazione/ente contraente, con l'indicazione dell'oggetto, dell'importo e del periodo di esecuzione;
- contratti stipulati con le amministrazioni pubbliche;
- attestazioni rilasciate dal committente privato, con l'indicazione dell'oggetto, dell'importo e del periodo di esecuzione;
- contratti stipulati con privati.

#### CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

La valutazione delle offerte è determinata dalla somma dei punteggi attribuiti ai singoli elementi di valutazione sulla base dei coefficienti di giudizio espressi dalla commissione giudicatrice moltiplicati per i fattori ponderali di seguito indicati.

L'offerta deve rispettare le prescrizioni e le condizioni previste dal capitolato speciale d'appalto.

#### **Offerta tecnica e/o matematica** (tot. Massimo punti 70)

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei sub-criteri di valutazione.

Il punteggio complessivo dell'offerta tecnica è dato dal punteggio riparametrato assegnato agli elementi discrezionali sommato al punteggio assegnato agli elementi dell'offerta matematica.

La valutazione delle offerte è determinata dalla somma dei punteggi attribuiti ai singoli elementi di valutazione sulla base dei coefficienti di giudizio espressi dalla commissione giudicatrice moltiplicati per i fattori ponderali che verranno indicati nel Disciplinare di gara.

#### **Offerta economica** ( Totale massimo 30)

- Rialzo sull'importo del canone a base di gara (Massimo punti 22).
- Ribasso sulle tariffe di ormeggio applicate alle utenze NCC (NOLEGGIO CON CONDUCENTE) e ai residenti e/o domiciliati in Loc. Punta Chiappa, per imbarcazioni LFT sino a mt. 10 (o anche < 7,5 m se non ormeggiati su "spiorso") (Massimo punti 8)

I criteri ed i sub criteri di aggiudicazione verranno definiti nel disciplinare di gara.