CITTÀ DI SANLURI

AREA ORGANIZZAZIONE E INFORMATIZZAZIONE

Procedura aperta mediante ricorso alla Centrale regionale di committenza Sardegna CAT per l'affidamento in concessione del servizio di gestione di una struttura ricettiva all'interno del Parco comunale "Gli Scolopi" Sanluri (SU), periodo 2023-2031

[CIG 9810377335]

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

[art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.]

Sommario

Art. 1 Premessa 3
Art. 2 Indicazioni generali 3
Art. 3 Oggetto della Procedura di gara 3
Art. 4 Obblighi minimi dell'attività di somministrazione 4
Art. 5 Spesa per investimenti avvio attività – Oneri finanziari 4
Art. 6 Costi di gestione stimati 5
Art. 7 Costi del personale 5
Art. 8 Costi per utenze e spese generali 6
Art. 9 Spese manutenzione ordinaria e straordinaria 6
Art. 10 Acquisto materie prime alimentari e di consumo 6
Art. 11 Costi per attività di comunicazione e promozione pubblicitaria 7
Art. 12 Totale complessivo dei costi di gestione (per il 1° anno di attività) 7
Art. 13 Totale stimato dei costi di gestione per la durata contrattuale 7
Art. 14 Totale complessivo dei ricavi di gestione 8
Art. 15 Conto Economico previsionale 9
Art. 16 Valore stimato della concessione 9

Art. 1 Premessa

Il presente lavoro è finalizzato a stabilire i criteri di massima per determinare un Piano economico finanziario per la concessione in oggetto nel Parco culturale "Gli Scolopi" in via Azuni 09025 Sanluri (SU), utile per riscontrare la sostenibilità gestionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.

Il Piano è un supporto al Capitolato Speciale e agli atti di gara ai fini di stimare i costi e i ricavi della gestione ordinaria dell'attività di somministrazione e, oltre che i costi derivanti da altra natura (oneri per investimenti iniziali, costi del personale, per utenze, per spese generali, per manutenzione….).

L'analisi è stata svolta tenendo conto dei costi/ricavi connessi alla gestione ordinaria e straordinaria della struttura ricettiva annessa al Parco comunale, inerente l'attività di Caffetteria/Bar

Lo studio di massima terrà conto delle analisi dei costi e ricavi gestionali, pervenendo alla redazione di un ipotetico Conto economico previsionale, di massima, del Concessionario; si è tenuto conto nella stesura del Piano degli anni di concessione affidata, fissati in **otto (8)** annualità, di un incremento annuale delle vendite e dei ricavi per un verosimile valore del 5%, a partire dal 2° anno.

Art. 2 Indicazioni generali

Il presente Piano economico finanziario è puramente indicativo, configurato sulla base di una ipotetica gestione "virtuosa" da parte del Concessionario.

È obbligo del Concessionario, come previsto dagli atti di gara, in base al proprio progetto di gestione e alla possibilità di sviluppo della propria capacità imprenditoriale, produrre in sede di offerta il Piano Economico Finanziario dettagliato, al fine di dimostrare la sostenibilità della proposta.

La stima riportata nel prospetto di riepilogo di costi e ricavi ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione Comunale e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente la concessione in oggetto.

È rimessa al Concessionario la facoltà di reperire la liquidità necessaria alla realizzazione dell'investimento attraverso ogni forma di finanziamento consentita dalla legge.

Il presente Piano economico e finanziario, di massima, è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla concessione del servizio di gestione delle strutture ricettive, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi di investimento iniziale, di gestione e di manutenzione e di individuare l'equilibrio economico e finanziario complessivo del servizio.

Art. 3 Oggetto della Procedura di gara

La Procedura di gara è finalizzata alla concessione della gestione di una struttura caffetteria/bar realizzata all'interno del Parco comunale "Gli Scolopi" situato in Sanluri in via D.A. Azuni n. 100, come evidenziata nell'allegata planimetria, compresa metà della piazza circolare.

L'intero complesso circostante comprende le seguenti attività complementari:

- Scuola dell'Infanzia e Asilo nido comunale
- Teatro Comunale
- Biblioteca Comunale
- Aspal
- Plus
- Associazioni Culturali
- Impianti sportivi comunali
- Casa della Musica

Art. 4 Obblighi minimi dell'attività di somministrazione

L'Amministrazione Comunale ha stabilito, che nel corso di ciascun anno solare, una diversa modalità di apertura della struttura ricettiva a seconda di diversi periodi, che tengono conto delle sensibili fluttuazioni della domanda di mercato dei servizi erogati:

a. 01 marzo al 31 ottobre per n.12 ore giornaliere
b. 01 novembre al 28 febbraio almeno la mattina

Art. 5 Spesa per investimenti avvio attività – Oneri finanziari

Nella spesa per gli investimenti sono state previste quelle necessarie per allestire la struttura che praticamente, allo stato, è priva delle attrezzature utili per l'esercizio delle attività.

Si prevedono investimenti per arredare il locale destinato al servizio di caffetteria/bar nei seguenti importi:

SPESA PER INVESTIMENTI INIZIALI	
Descrizione	
Arredi Caffetteria/Bar	€ 40.000,00
Lavori edili vari	€ 11.500,00
Totale Investimenti	**€ 51.500,00**

Tabella 1

In base alle ipotesi fatte, cioè di eventuale assunzione di un mutuo passivo con Istituto di credito per l'intera cifra pari a **€51.500,00 per la durata di 8 anni al tasso di interesse stimato del 3,50%**, la spesa complessiva per ammortamenti finanziari è pari a **€ 7.390,08** (rata annuale con il metodo dell'ammortamento francese), per un totale in 8 anni di **€ 59.120,61** di cui **€ 7.620,61** per interessi passivi.

Art. 6 Costi di gestione stimati

I costi caratteristici per l'attività di gestione della struttura sono suddivisi secondo le seguenti voci:

- costi del personale dipendente
- spese per utenze varie
- manutenzioni ordinarie e straordinarie
- acquisto forniture e materie prime per caffetteria/bar –
- pubblicità e gestione sito web

Art. 7 Costi del personale

I costi del personale sono stati stimati in base ai servizi richiesti in Capitolato, tenuto conto anche degli orari di apertura al pubblico della struttura Caffetteria/Bar.

La previsione minima della dotazione di personale (40 ore settimanali/unità lavorativa) è pari a **n° 1 unità:**

- **1 cameriere/barman**

COSTI PERSONALE INDETERMINATO

Prof. professionale	unità lavorative	costo annuo
cameriere/barman	1	€ 30.157,57
Totali	**1**	€ 30.157,57

Tabella 2

Art. 8 Costi per utenze e spese generali

Le spese relative alla fornitura di energia elettrica, fornitura idrica, polizze assicurative e spese generali ammontano, in base allo storico accertato dagli Uffici, come di seguito:

Tabella 3

Energia elettrica	10.000,00€
Fornitura idrica	700,00€
Polizze assicurative	4.000,00 €
Spese generali	1.000,00 €
Totale	**15.700,00€**

Art. 9 Spese manutenzione ordinaria e straordinaria

Si prevedono costi di manutenzione annua, ordinaria e straordinaria, per un ammontare complessivo pari a **€ 3.000,00** (**€ 1.000,00** di tipo ordinaria e **€ 2.000,00** di tipo straordinaria).

Art. 10 Acquisto materie prime alimentari e di consumo

In questa voce specifica rientrano i costi relativi all'acquisto delle materie prime alimentari e di consumo, vettovaglie e quanto necessario per la conduzione della struttura destinata alla somministrazione degli alimenti e delle bevande, nonché quella a servizio della caffetteria/bar.

Considerando un'affluenza media ai servizi e supponendo una spesa annua pari al **35% dei ricavi della gestione** di cui all'art.14, i costi avranno pertanto il seguente andamento**.**

Costi materie	**€ 57.540,00**	**€ 60.417,00**	**€ 63.437,85**	**€ 66.609,74**	**€ 69.940,23**	**€ 73.437,24**	**€ 77.109,10**	**€ 80.964,56**

Tabella 4

Art. 11 Costi per attività di comunicazione e promozione pubblicitaria

L'attività promozionale ha una grande incidenza sulla dimensione della fruizione pubblica al Parco "Gli Scolopi", sia sanlurese che dai paesi limitrofi e di conseguenza anche sulle entrate economiche del Concessionario.

Le spese previste, che si presumono necessarie per realizzare opuscoli informativi e pagine dei social più diffusi ammontano a **€ 500,00 annui**.

Art. 12 Totale complessivo dei costi di gestione (per il 1° anno di attività)

Spese personale	30.157,57 €
Fornitura idrica	700,00 €
Energia elettrica	10.000,00 €
Promozione e comunicazione	500,00 €
Spese manutenzioni	3.000,00 €
Polizze assicurative	4.000,00 €
Acquisto materie prime	57.540,00 €
Importo canone di concessione (a base d'asta a rialzo)	€ 6.000,00
	€ 111.897,57
Ammortamento	6.437,50 €
Oneri finanziari	7.390,08 €
Totale	**€ 125.725,15**

Tabella 5

Art. 13 Totale stimato dei costi di gestione per la durata contrattuale

Si rappresenta di seguito lo sviluppo analitico dei costi stimati di gestione, per l'intera durata contrattuale.

Nel costo del personale dipendente si è tenuto conto di un possibile aumento contrattuale nel corso del terzo anno ammontante al 2% delle retribuzioni; anche per quanto riguarda le altre voci di costo si è previsto un incremento annuo medio del 2% con decorrenza dal secondo anno.

	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno
Costi personale	30.157,57 €	30.157,57 €	30.760,73 €	31.375,95 €	32.003,47 €	32.643,54 €	33.296,41 €	33.962,34 €
Spese per utenze	10.000,00 €	10.200,00 €	10.404,00 €	10.612,08 €	10.824,33 €	11.040,82 €	11.261,64 €	11.486,88 €
Fornitura idrica	700,00 €	714,00 €	728,28 €	742,85 €	757,71 €	772,87 €	788,33 €	804,10 €
Manutenzioni	3.000,00 €	3.060,00 €	3.121,20 €	3.183,63 €	3.274,31 €	3.312,26 €	3.378,51 €	3.446,08 €
Acquisto materie	57.540,00 €	60.417,00 €	63.437,85€	66.609,74 €	69.940,23 €	73.437,24 €	77.109,10 €	80.964,56 €
Promozione e pubblicità	500,00 €	525,00 €	551,25 €	578,81 €	607,75 €	638,14 €	670,05 €	683,45 €
Polizze assicurative	4.000,00 €	5.080,00 €	5.101,60 €	5.102,03 €	5.102,04 €	5.102,04 €	5.204,08 €	5.308,16 €
Canoni	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
Totale Costi	111.897,57 €	116.153,57 €	120.104,91 €	124.205,09 €	128.509,84 €	132.946,91 €	137.708,12 €	142.655,57 €

Tabella 6

Art. 14 Totale complessivo dei ricavi di gestione

I ricavi di gestione sono stati stimati, sulla scorta di indagini di mercato, tenendo conto di due differenti periodi dell'anno:

- **da novembre a febbraio**
- **da marzo a ottobre**

in relazione ai due periodi si stima un differente afflusso di avventori: nel periodo autunno/inverno si stima un afflusso più basso di utenza, invece nel periodo primaverile/estivo il flusso sarà notevolmente più elevato.

Occorre tenere in considerazione nella stima, che la struttura ricettiva posta all'interno del Parco ha una buonissima localizzazione, posto che in esso sono situate la Scuola dell'Infanzia e Asilo nido, l'Istituto Paritario "San Giuseppe Calasanzio", il Polo culturale, la Biblioteca Comunale, il Teatro comunale e la zona giochi bambini. Pertanto l'afflusso di persone all'interno del Parco è altissimo.

Ricavi di gestione 1° anno

Periodo	Costo medio consumazione	n. fruitori	gg. lav.	incassi annui	incassi mensili
nov. /febbraio	4,00 €	50	150	30.000,00 €	2.500,00 €
marzo /ottobre	4,00 €	160	210	134.400,00 €	11.200,00 €
Totale Ricavi di gestione 1° anno				**164.400,00 €**	**13.700,00 €**

Tabella 7

Si rappresenta di seguito lo sviluppo analitico dei ricavi stimati di gestione, per l'intera durata contrattuale, tenendo conto di un incremento stimato percentuale del 5% a partire dal 2° anno:

anni	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	
Ricavi	€ 164.400,00	€ 172.620,00	€ 181.251,00	€ 190.313,55	€ 199.829,23	€ 209.820,69	€ 220.311,72	€ 231.327,31	

Art. 15 Conto Economico previsionale

Nella tabella seguente vengono presentati i risultati dell'analisi svolta al fine di evidenziare la fattibilità del progetto gestionale dal punto di vista economico.

Conto economico	1° anno	2°anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno
Ricavi	€ 164.400,00	€ 172.620,00	€ 181.251,00	€ 190.313,55	€ 199.829,23	€ 209.820,69	€ 220.311,72	€ 231.327,31
Costi	€ 111.897,57	€ 116.153,57	€ 120.104,91	€ 124.205,09	€ 128.509,84	€ 132.946,91	€ 137.708,12	€ 142.655,57
Margine Operativo Lordo	€ 52.502,43	€ 56.466,43	€ 61.146,09	€ 66.108,46	€ 71.319,39	€ 76.873,78	€ 82.603,60	€ 88.671,74
Ammortamento	6.437,50	6.437,50	6.437,50	6.437,50	6.437,50	6.437,50	6.437,50	6.437,50
Oneri finanziari	€ 7.620,61	€ 7.620,61	€ 7.620,61	€ 7.620,61	€ 7.620,61	€ 7.620,61	€ 7.620,61	€ 7.620,61
Reddito Operativo	€ 38.444,32	€ 42.408,32	€ 47.087,98	€ 52.050,35	€ 57.261,28	€ 62.815,67	€ 68.545,49	€ 74.613,63

Art. 16 Valore stimato della concessione

Il valore stimato della concessione, in conformità all'art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii, è costituito dal fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'Amministrazione aggiudicatrice, ed analiticamente esposto nel Piano Economico Finanziario di massima allegato agli atti di gara, quale importo dei ricavi derivante dalla gestione delle strutture ricettive, oggetto della concessione.

Totale Fatturato: € 1.569.873,50 IVA al 10% inclusa (€ 1.427.157,73 IVA al 10% esclusa**)**

Il valore della concessione è determinato dall'importo del fatturato totale, al netto dell'IVA al 10%, pari a **€ 1.427.157,73**