



# 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 della struttura presente all'interno del parco "Gli Scolopi" denominata Casa della Musica - periodo 2023-2026. CIG 9835481FAB**

## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

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



## Sommario

<b>Art. 1</b>	<b>Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 2</b>	<b>Indicazioni generali .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 3</b>	<b>Oggetto della Procedura di gara .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 4</b>	<b>Obblighi minimi dell'attività di somministrazione .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 5</b>	<b>Costi di gestione stimati .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 6</b>	<b>Costi del personale .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 7</b>	<b>Costi per utenze e spese generali .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 8</b>	<b>Spese manutenzione ordinaria e straordinaria .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 9</b>	<b>Costi per attività di comunicazione e promozione pubblicitaria .....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 10</b>	<b>Totale complessivo dei costi di gestione (per il 1° anno di attività) .....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 11</b>	<b>Totale stimato dei costi di gestione per la durata contrattuale .....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 12</b>	<b>Totale complessivo dei ricavi di gestione .....</b>	<b>8</b>
<b>Art. 13</b>	<b>Conto Economico previsionale.....</b>	<b>9</b>
<b>Art. 14</b>	<b>Valore stimato della concessione .....</b>	<b>9</b>

## 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, oltre che i costi derivanti da altra natura (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 casa della Musica

Lo studio di massima terrà conto delle analisi dei costi e ricavi gestionali, pervenendo alla redazione di unipotetico Conto economico previsionale, di massima, del Concessionario; si è tenuto conto nella stesura del Piano degli anni di concessione affidata, fissati in **tre (3)** 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 della struttura, 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 denominata "Casa della Musica" realizzata all'interno del Parco comunale "Gli Scolopi" situato in Sanluri in via D.A. Azuni n. 100, comprensivo delle attrezzature indicate nell'allegato "F".

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
- Bar/Caffetteria

#### Art. 4 Obblighi minimi dell'attività di somministrazione

L'Amministrazione Comunale ha stabilito, che la struttura dovrà restare aperta per 2 giorni settimanali per 3 ore giornaliere.

#### Art. 5 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
- pubblicità

#### Art.6 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 Casa della Musica.

La previsione minima della dotazione di personale (6 ore settimanali/unità lavorativa) è pari a **n° 1 unità:**

- **1 operatore**

COSTI PERSONALE INDETERMINATO		
Prof. professionale	unità lavorative	costo annuo
operatore	1	€ 4.523,63
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>€ 4.523,63</b>

#### Art. 7 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:

Energia elettrica	1.800,00€
Fornitura idrica	250,00€
Polizze assicurative	1.000,00 €
Spese generali	500,00 €
<b>Totale</b>	<b>3.550,00€</b>

#### Art. 8 Spese manutenzione ordinaria e straordinaria

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

## Art. 9 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 ammontano a € 500,00 annui.

## Art. 10 Totale complessivo dei costi di gestione (per il 1° anno di attività)

Spese personale	4.523,63 €
Fornitura idrica	200,00 €
Energia elettrica	1.800,00 €
Promozione e comunicazione	500,00 €
Spese manutenzioni	2.000,00 €
Polizze assicurative	1.000,00 €
Importo canone di concessione (a base d'asta a rialzo)	€ 600,00
<b>Totale</b>	<b>€ 10.623,63</b>

## Art. 11 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 5% con decorrenza dal secondo anno.

	1° anno	2° anno	3° anno
Costi personale	4.523,63	4.614,10	4.706,38
Spese per utenze	1.800,00	1.890,00	1.984,50
Fornitura idrica	200,00	210,00	220,50
Manutenzioni	2.000,00	2.100,00	2.205,00
Promozione e pubblicità	500,00	525,00	551,25
Polizze Assicurative	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Canoni	600,00	600,00	600,00
<b>Totale Costi</b>	<b>10.623,63</b>	<b>10.939,10</b>	<b>11.267,63</b>

## Art. 12 Totale complessivo dei ricavi di gestione

I ricavi di gestione sono stati stimati, sulla scorta di indagini di mercato

servizio	costo	n. fruitori	mesi	incassi annui	incassi mensili
abbonamento mensile	100,00 €	3	12	3.600,00 €	300,00 €
laboratorio musicale	10,00 €	25	12	3.000,00 €	250,00 €
lezioni musicali (15*8 lezioni mensili)	120,00 €	8	12	11.520,00 €	960,00 €
<b>Totale Ricavi di gestione 1° anno</b>				<b>€ 15.120,00</b>	<b>1.510,00 €</b>

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
Ricavi	€ 15.120,00	€ 15.876,00	€ 16.669,80

### Art. 13 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.

	1° anno	2° anno	3° anno
<b>Ricavi</b>	<b>€ 15.120,00</b>	<b>€ 15.876,00</b>	<b>€ 16.669,80</b>
Costi personale	4.523,63	4.614,10	4.706,38
Spese per utenze	1.800,00	1.890,00	1.984,50
Fornitura idrica	200,00	210,00	220,50
Manutenzioni	2.000,00	2.100,00	2.205,00
Promozione e pubblicità	500,00	525,00	551,25
Polizze Assicurative	1.000,00	1.000,00	1.000,50
Canoni	600,00	600,00	600,00
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>4.496,37 €</b>	<b>4.936,90 €</b>	<b>5.402,17 €</b>

### Art. 14 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: € 47.665,80 IVA inclusa**

Il valore della concessione è determinato dall'importo del fatturato totale pari a **€ 47.665,80** iva inclusa