



# CITTÀ DI SANLURI

AREA ECONOMICO FINANZIARIA

---

**PROCEDURA APERTA MEDIANTE RICORSO ALLA CENTRALE REGIONALE DI COMMITTENZA SARDEGNA CAT PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN’AREA IN LOCALITÀ STROVINA PER IL POSIZIONAMENTO DI UNA STRUTTURA AMOVIBILE DA ADIBIRE A CHIOSCO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI CIBI E BEVANDE PER ANNI NOVE. CIG 9819925A75**

## **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>3</b>
<b>Art. 5</b>	<b>Spesa per investimenti avvio attività – Oneri finanziari .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 6</b>	<b>Costi di gestione stimati .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 7</b>	<b>Costi del personale.....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 8</b>	<b>Costi per utenze e spese generali .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 9</b>	<b>Spese manutenzione ordinaria e straordinaria .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 10</b>	<b>Acquisto materie prime alimentari e di consumo.....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 11</b>	<b>Totale complessivo dei costi di gestione (per il 1° anno di attività).....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 12</b>	<b>Totale stimato dei costi di gestione per la durata contrattuale .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 13</b>	<b>Totale complessivo dei ricavi di gestione.....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 14</b>	<b>Conto Economico previsionale.....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 15</b>	<b>Valore stimato della concessione .....</b>	<b>7</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 in località Strovina, 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, oltre che i costi derivanti da altra natura (oneri per investimenti iniziali, costi del personale, per utenze, per spese generali, per manutenzione ecc.).

L'analisi è stata svolta tenendo conto dei costi/ricavi connessi alla gestione ordinaria e straordinaria del chiosco e 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 nove (9) 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 per anni 9 (nove) di un'area in località Strovina per il posizionamento di una struttura amovibile da adibire a chiosco per la somministrazione di cibi e bevande, nell'area pertinenziale dei locali della ex scuola elementare, come indicata nella planimetria allegata.

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

L'Amministrazione Comunale ha stabilito, che nel corso di ciascun anno solare, la struttura adibita

a chiosco deve tenere un'apertura media giornaliera di almeno 3 ore.

### Art. 5 Spesa per investimenti avvio attività – Oneri finanziari

Nella spesa per gli investimenti sono state previste quelle necessarie per allestire la struttura amovibile da adibire a chiosco per l'esercizio delle attività, come da seguente tabella:

<b>Tab. 1</b>	<b>Descrizione spesa investimenti iniziali</b>	<b>Importo</b>
	Struttura chiosco	10.000,00 €
	Lavori edili vari	500,00 €
	<b>Totale Investimenti</b>	<b>10.500,00 €</b>

Si ipotizza l'eventuale assunzione di un mutuo passivo con Istituto di credito per l'intera cifra pari a € 10.500,00 per la durata di 9 anni al tasso di interesse stimato del 3,50%, la spesa complessiva per ammortamenti finanziari è pari a € 1.380,18 (rata annuale con il metodo dell'ammortamento francese), per un totale in 9 anni di € 12.421,62 di cui € 1.921,65 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.

### 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 del chiosco.

La previsione minima della dotazione di personale è pari a n° 1 unità con qualifica professionale di cameriere/barman, con un seguente costo ipotetico:

<b>Tab. 2</b>	<b>COSTI PERSONALE INDETERMINATO</b>		
	<b>Prof. professionale</b>	<b>unità lavorative</b>	<b>costo annuo</b>
	cameriere/barman	1	30.157,57 €

### Art. 8 Costi per utenze e spese generali

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

<b>Tab. 3</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
	Energia elettrica	1.000,00 €
	Fornitura idrica	100,00 €
	Polizze assicurative	400,00 €

Spese generali	100,00 €
<b>Totale</b>	<b>1.600,00 €</b>

### Art. 9 Spese manutenzione ordinaria e straordinaria

Si prevede una manutenzione annuale, ordinaria e straordinaria, per un ammontare complessivo pari a € 300,00 (€ 100,00 di tipo ordinaria e € 200,00 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 a chiosco.

Considerando una affluenza media ai servizi si suppone una spesa annua pari al 35% dei ricavi della gestione, con il seguente andamento.

Anni	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°
<b>Ricavi</b>	10.275,00 €	10.788,75 €	11.328,19 €	11.894,60 €	12.489,33 €	13.113,80 €	13.769,49 €	14.457,96 €	15.179,22 €
<b>Costi materie</b>	3.596,25 €	3.776,06 €	3.964,87 €	4.163,11 €	4.371,27 €	4.589,83 €	4.819,32 €	5.060,29 €	5.312,73 €

### Art. 11 Totale complessivo dei costi di gestione (per il 1° anno di attività)

<b>Tab. 5</b>		
	Spese personale	30.157,57 €
	Fornitura idrica	100,00 €
	Energia elettrica	1.000,00 €
	Promozione e comunicazione	50,00 €
	Spese manutenzioni	300,00 €
	Polizze assicurative	400,00 €
	Acquisto materie prime	3.896,25 €
	Importo canone annuale	2.600,00 €
	Ammortamento	1.166,67 €
	Oneri finanziari	1.380,18 €
	<b>Totale</b>	<b>41.050,67 €</b>

### Art. 12 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%.

Tab. 6

Anni	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°
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	34.641,59
Spese per utenze	1.000,00	1.020,00	1.040,40	1.061,21	1.082,43	1.104,08	1.126,16	1.148,69	1.171,66
Fornitura idrica	70,00	71,40	72,83	74,29	75,77	77,29	78,83	80,41	82,02
Manutenzioni	100,00	102,00	104,04	106,12	109,14	110,41	112,62	114,87	117,17
Acquisto materie	3.596,25	3.776,06	3.964,87	4.163,11	4.371,27	4.589,83	4.819,32	5.060,29	5.161,49
Polizze assicurative	200,00	254,00	255,08	255,10	255,10	255,10	260,20	265,41	270,72
Canoni annuali	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00
<b>Totale Costi</b>	<b>37.723,82</b>	<b>37.981,03</b>	<b>38.797,94</b>	<b>39.635,78</b>	<b>40.497,18</b>	<b>41.380,25</b>	<b>42.293,55</b>	<b>43.232,00</b>	<b>44.044,64</b>

### Art. 13 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.

Tab. 7

Ricavi di gestione 1° anno					
Periodo	Costo medio consumazione	n. fruitori	gg. lav.	incassi annui	incassi mensili
nov. /febbraio	4,00 €	15	150	9.000,00 €	750,00 €
marzo /ottobre	4,00 €	45	210	37.800,00 €	3.150,00 €
<b>Totale Ricavi di gestione 1° anno</b>				<b>46.800,00 €</b>	<b>3.900,00 €</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:

Tab. 8

Anni	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°
Ricavi	46.800,00 €	47.736,00 €	48.690,72 €	49.664,53 €	50.657,83 €	51.670,98 €	52.704,40 €	53.758,49 €	54.833,66 €

### Art. 14 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.

Tab. 9

Anni	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°
Ricavi	46.800,00	47.736,00	48.690,72	49.664,53	50.657,83	51.670,98	52.704,40	53.758,49	54.833,66
Costi	37.723,82	37.981,03	38.797,94	39.635,78	40.497,18	41.380,25	42.293,55	43.232,00	44.044,64
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>9.076,18</b>	<b>9.754,97</b>	<b>9.892,78</b>	<b>10.028,76</b>	<b>10.160,64</b>	<b>10.290,73</b>	<b>10.410,85</b>	<b>10.526,48</b>	<b>10.789,01</b>
Amm.to	1.166,67	1.166,67	1.166,67	1.166,67	1.166,67	1.166,67	1.166,67	1.166,67	1.166,67
Oneri fin.	1.380,18	1.380,18	1.380,18	1.380,18	1.380,18	1.380,18	1.380,18	1.380,18	1.380,18
<b>Reddito Operativo</b>	<b>6.529,33</b>	<b>7.208,12</b>	<b>7.345,93</b>	<b>7.481,91</b>	<b>7.613,79</b>	<b>7.743,88</b>	<b>7.864,00</b>	<b>7.979,63</b>	<b>8.242,16</b>

### **Art. 15 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: € 456.516,61 IVA al 10% inclusa (€ 415.015,10 IVA al 10% esclusa).

Il Responsabile dell'Area

**Dott.ssa Anna Maria Frau**

Firma autografa sostituita a mezzo stampa (D.Lgs. 39/1993, art. 3, c. 2)