



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 9934417C3E

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 principale di Bar Caffetteria e l'attività secondaria di un eventuale servizio di ristorazione.

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 con eventuale servizio di ristorazione 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 il concessionario dovrà garantire l'apertura della struttura per 12 ore al giorno nel periodo compreso fra il 1 febbraio e il 30 novembre.

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 i seguenti investimenti:

- per l'avvio dell'attività principale € 50.000,00
- per l'avvio dell'attività secondaria € 20.000,00

In base alle ipotesi fatte, cioè di eventuale assunzione di un mutuo passivo con Istituto di credito per l'intera cifra pari a € 70.000,00 per la durata di 8 anni al tasso di interesse stimato del 3,50%, la spesa complessiva per ammortamenti finanziari è pari a € 10.044,00 (rata annuale con il metodo dell'ammortamento francese), per un totale in 8 anni di € 80.352,00 di cui € 10.352,00 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 ed eventuale servizio ristorazione
- 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 e dell'eventuale servizio di ristorazione.

La previsione minima della dotazione di personale (40 ore settimanali/unità lavorativa) è pari a n° 2 unità:
1 cameriere/barman e 1 Addetto alla cucina

costi del personale	stipendio mese	12 mesi annui
cameriere/barman	2.532,00 €	30.384,00 €
addetto cucina	2.532,00 €	30.384,00 €
totale		60.768,00 €

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:

spese con consumi idrici	700,00
spese per energia elettrica	15.000,00
pubblicità	500,00
Polizze Assicurative	4.500,00
Totale Costi	20.700,00

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.

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)

Costi d'impianto (spese per contrazione mutuo)	10.044,00
spese con conumi idrici	700,00
spese per energia elettrica	15.000,00
costo materia prima	62.988,80
costo del personale	60.768,00
manutenzioni ordinarie	1.000,00
manutenzioni straordinarie	2.000,00
pubblicità	500,00
Polizze Assicurative	4.500,00
Canoni	4.500,00
Totale Costi	162.000,80

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 d'impianto (spese per contrazione mutuo)	10.044,00	10.044,00	10.044,00	10.044,00	10.044,00	10.044,00	10.044,00	10.044,00
spese con conumi idrici	700,00	735,00	771,75	810,34	850,85	893,40	938,07	984,97
spese per energia elettrica	15.000,00	15.750,00	16.537,50	17.364,38	18.232,59	19.144,22	20.101,43	21.106,51
costo materia prima	62.988,80	66.138,24	69.445,15	72.917,41	76.563,28	80.391,44	84.411,02	88.631,57
costo del personale	60.768,00	61.983,36	63.223,03	64.487,49	65.777,24	67.092,78	68.434,64	69.803,33
manutenzioni ordinarie	1.000,00	1.050,00	1.102,50	1.157,63	1.215,51	1.276,28	1.340,10	1.407,10
manutenzioni straordinarie	2.000,00	2.100,00	2.205,00	2.315,25	2.431,01	2.552,56	2.680,19	2.814,20
pubblicità	500,00							
Polizze Assicurative	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00
Canoni	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00
Totale Costi	162.000,80	166.800,60	172.328,93	178.096,48	184.114,48	190.394,69	196.949,44	203.791,68

Art. 14 Totale complessivo dei ricavi di gestione

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

Periodo	Costo medio consumazione	n. fruitori	gg. lav.	incassi annui	incassi mensili
febbraio/novembre	4,00 €	50	304	60.800,00 €	5.066,67 €
	2,30 €	40	304	27.968,00 €	2.330,67 €
	10,00 €	30	304	91.200,00 €	7.600,00 €
Totale Ricavi di gestione 1° anno				€ 179.968,00	14.997,33 €

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°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	totale
Ricavi	€ 179.968,00	€ 188.966,40	€ 198.414,72	€ 208.335,46	€ 218.752,23	€ 229.689,84	€ 241.174,33	€ 253.233,05	€ 1.718.534,03

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	€ 179.968,00	€ 188.966,40	€ 198.414,72	€ 208.335,46	€ 218.752,23	€ 229.689,84	€ 241.174,33	€ 253.233,05
Costi	162.000,80	166.800,60	172.328,93	178.096,48	184.114,48	190.394,69	196.949,44	203.791,68

Margine Operativo Lordo	€ 17.967,20	€ 22.165,80	€ 26.085,79	€ 30.238,97	€ 34.637,74	€ 39.295,15	€ 44.224,89	€ 49.441,37
--------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

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: € 1.718.534,03