PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

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 del "SERVIZIO DI GESTIONE, MANUTENZIONE ORDINARIA DEL CHIOSCO/BAR PER ANNI 5 DEL PARCO PUBBLICO DENOMINATO "VASCA CASTELLONE" utile per riscontrare la sostenibilità gestionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 179 del D. Lgs. n. 36/2023.
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 all'attività principale di Bar Caffetteria.
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 cinque (5) 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 dell'EX VASCA CASTELLONE, come evidenziata nell'allegata planimetria.

Art. 4 Obblighi minimi dell'attività di somministrazione

L'Amministrazione Comunale ha stabilito che il concessionario dovrà garantire l'apertura della struttura per 300 gg l'anno.

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 € 40.000,00

In base alle ipotesi fatte, cioè di eventuale assunzione di un mutuo passivo con Istituto di credito per l'intera cifra pari a € 40.000,00 per la durata di 5 anni al tasso di interesse stimato del 3,50%, la spesa complessiva per ammortamenti finanziari è pari a € 8.732,04 (rata annuale con il metodo dell'ammortamento francese), per un totale in 5 anni pari a € 43.660,19 di cui € 3.660,19 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	13 mensilità
cameriere/barman	1.650,00 €	21.450,00 €
addetto cucina	1.200,00 €	15.600,00 €
totale		37.050,00 €

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	300,00
tari	2.500,00
spese per energia elettrica	12.000,00
pubblicità	500,00
Polizze Assicurative	1.500,00
Totale Costi	16.800,00

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 30% 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 risulta fondamentale per rendere l'iniziativa un importante fattore di attrazione sia per i residenti del comune di succivo che per gli abitanti dei comuni limitrofi.

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)	8.6600
spese consumi idrici	300,00
tari	2.500,00
spese per energia elettrica	12.000,00
costo materia prima	24.375,00
costo del personale	37.050,00
manutenzioni ordinarie	1.000,00
manutenzioni straordinarie	2.000,00
pubblicità	500,00
Polizze Assicurative	1.500,00
Canoni	6.000
Totale Costi	**95.885,19**

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 5% 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	4° anno	5° anno
Costi d'impianto (rata annuale finanziamento)	8.660,19	8.660,19	8.660,19	8.660,19	8.660,19
spese consumi idrici	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
TARI	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00
spese per energia elettrica	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
costo materia prima	24.375,00	25.593,75	26.873,44	28.217,11	29.627,96
costo del personale	37.050,00	38.902,50	40.847,63	42.890,01	45.034,51
manutenzioni ordinarie	1.000,00	1.050,00	1.102,50	1.157,63	1.215,51
manutenzioni straordinarie	2.000,00	2.100,00	2.205,00	2.315,25	2.431,01
pubblicità	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Polizze Assicurative	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Canoni	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Totale Costi	**95.885,19**	**99.106,44**	**102.488,76**	**106.040,19**	**109.769,18**

	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
Costi d'impianto (rata annuale finanziamento)	8.660,19	8.660,19	8.660,19	8.660,19	8.660,19
spese consumi idrici	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
TARI	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00
spese per energia elettrica	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
costo materia prima	31.109,36	32.664,83	34.298,07	36.012,97	37.813,62
costo del personale	47.286,23	49.650,54	52.133,07	54.739,72	57.476,71
manutenzioni ordinarie	1.276,28	1.340,10	1.407,10	1.477,46	1.551,33
manutenzioni straordinarie	2.552,56	2.680,19	2.814,20	2.954,91	3.102,66
pubblicità	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Polizze Assicurative	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Canoni	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Totale Costi	**113.684,63**	**117.795,85**	**122.112,63**	**126.645,25**	**131.404,51**

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, confina con 3 comuni diversi: Succivo, Orta di Atella e Sant'Arpino, è facilmente raggiungibile, ogni giorno è frequentata da centinaia di persone che frequentano il parco per svolgere attività all'aria aperta, e che quindi l'afflusso di persone all'interno del Parco è altissimo. Considerando che mediamente l'attività verrà svolta per 300 giorni l'anno ed ipotizzando che i fruitori del bar effettueranno 3 tipi di consumazioni per un valore di 2.50 per una colazione o una bevanda con un piccolo snack, 5.00 per uno spuntino o un aperitivo, 10.00 per una consumazione per il servizio di tavola calda.

Costo medio consumazione	n. fruitori	gg. lav.	incassi annui	Incassi mensili
2,50 €	30	300	22.500,00 €	1.875,00 €
5,00 €	30	300	45.000,00 €	3.750,00 €
10,00 €	15	300	45.000,00 €	3.750,00 €
Totale Ricavi di gestione 1° anno				**€ 112.500,00**

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°
Ricavi	€ 112.500,00	€ 118.125,00	€ 124.031,25	€ 130.232,81	€ 136.744,45

anni	6°	7°	8°	9°	10°
Ricavi	€ 143.581,68	€ 150.760,76	€ 158.298,80	€ 166.213,74	€ 174.524,42

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
Ricavi	€ 112.500,00	€ 118.125,00	€ 124.031,25	€ 130.232,81	€ 136.744,45
Costi	95.885,19	99.106,44	102.488,76	106.040,19	109.769,18
Margine Operativo Lordo	€ 16.614,81	€ 19.018,56	€ 21.542,49	€ 24.192,62	€ 26.975,27

Conto economico	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
Ricavi	€ 143.581,68	€ 150.760,76	€ 158.298,80	€ 166.213,74	€ 174.524,42
Costi	113.684,63	117.795,85	122.112,63	126.645,25	131.404,51
Margine Operativo Lordo	€ 29.897,05	€ 32.964,91	€ 36.186,17	€ 39.568,49	€ 43.119,91

Art. 16 Valore stimato della concessione

Il valore stimato della concessione, in conformità all'art. 179 del D. Lgs. n. 36/2023. 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: € 621.633,51 per i primi 5 anni, con opzione degli ulteriori 5 anni per un importo complessivo di € 1.415.012,91.