



COMUNE DI SANLURI

Provincia del Sud Sardegna

Servizio Affari Generali

Ufficio Cultura, Turismo, Sport e Spettacolo

via Carlo Felice, 201 tel 070 93831 PEC: protocollo@pec.comune.sanluri.su.it

Procedura aperta mediante ricorso alla Centrale regionale di committenza Sardegna CAT per l'affidamento in concessione del servizio di gestione di n. due strutture ricettive all'interno del Parco comunale "Gli Scolopi" Sanluri (SU), periodo 2019 - 2027

CIG 7701342477

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 di ristorazione, 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 delle due strutture ricettive annesse al Parco comunale, una inerente la somministrazione di alimenti e bevande e l'altra dedicata alle attività di Caffetteria/Bar - tavola calda.

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.

E' 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 due strutture realizzate all'interno del Parco comunale "Gli Scolopi" situato in Sanluri in via D.A. Azuni n. 100, dell'area del Parco come evidenziata in allegata planimetria, ivi compresa la piazza circolare per l'esercizio prevalente delle seguenti attività:

- 1. Struttura n. 1 – Caffetteria/Bar - tavola calda**
- 2. Struttura n. 2 – Locale di somministrazione di alimenti e bevande**
- 3. Casa della musica** (la concessione medesima sarà affidata al Concessionario aggiudicatario delle due strutture realizzate all'interno del Parco, a seguito dell'aggiudicazione oppure a seguito della cessazione della concessione del servizio prevista per il 01.07.2019)
- 4. Area giochi per bambini**

L'appalto ha, quindi, per oggetto e finalità la selezione del miglior contraente cui affidare in coerenza con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale, mediante contratto di concessione ai sensi dell'art. 164 e ss. del D.Lgs. n. 50/2016, le due strutture ricettive nel Parco e l'area comunale di competenza del Parco comunale "Gli Scolopi" come da planimetria generale, allegata al Capitolato, e da allegate quotate delle singole strutture.

Le due strutture ricettive sono ubicate nel Parco comunale "Gli Scolopi", di proprietà comunale; il complesso comunale è ampio e complessivamente multistrutturale, secondo un sistema di utilizzo e concessione degli spazi realizzati interessati dalle seguenti strutture non interessate alla presente Procedura:

- Scuola dell'Infanzia e Asilo nido comunale
- Polo culturale e dell'Alta Formazione
- Impianti sportivi comunali (2 campi da tennis, uno da beach volley, uno da calcetto)
- Spogliatoi a servizio degli impianti sportivi

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 delle due strutture ricettive a seconda di diversi periodi, che tengono conto delle sensibili fluttuazioni della domanda di mercato dei servizi erogati:

- a. Dal mese di maggio a settembre
- b. Dal mese di ottobre a aprile

I servizi di somministrazione nella struttura aperta per tutto il corso dell'anno, legati al bar/tavola calda, devono garantire la piccola ristorazione, con la quale servire cibi caldi o freddi, e per lo più in modo rapida. I piatti dovranno essere tendenzialmente consumati al banco ovvero ai tavoli.

Il Concessionario dovrà garantire l'apertura obbligatoria della seconda struttura ricettiva, **per almeno 4 mesi [periodo maggio-settembre], contemporaneamente all'apertura della prima struttura.**

Al Concessionario è lasciata piena e libera iniziativa nell'esercizio dell'attività economica, **nel resto dell'anno [periodo ottobre – aprile]**, di aprire al pubblico e di utilizzare la seconda struttura da adibire, a titolo esemplificativo:

- a pizzeria, ristorante oppure bisteccheria, ecc.
- ad attività culinarie alternative, compresi eventi culturali enogastronomici, e compatibilmente con gli spazi, per erogare servizi legati a feste di compleanno, lauree e matrimoni, ecc...

Art. 5 Spesa per investimenti avvio attività – Oneri finanziari

Nella spesa per gli investimenti sono state previste quelle necessarie per allestire le due strutture che praticamente, allo stato, sono prive delle attrezzature utili per l'esercizio delle attività.

Si prevedono investimenti per arredare i locali destinati alla somministrazione degli alimenti e delle bevande, nonché quelle a servizio della caffetteria/bar – tavola calda.

SPESA PER INVESTIMENTI INIZIALI	
Descrizione	
Arredi bar tavola calda	€ 50.000,00
Arredi seconda struttura	€ 67.000,00
Lavori edili vari	€ 3.000,00
Totale Investimenti	€ 120.000,00

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 **€120.000,00 per la durata di 8 anni al tasso di interesse stimato del 4%**, la spesa complessiva per ammortamenti finanziari è pari a **€ 17.552,56** (rata annuale con il metodo dell'ammortamento francese), per un totale in 8 anni di **€ 140.420,45** di cui **€ 20.420,45** per interessi passivi.

Art. 6 Costi di gestione stimati

I costi caratteristici per l'attività di gestione delle due strutture 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 – tavola calda e seconda struttura
- 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 sia del Parco che dei servizi di somministrazione e di ristorazione.

La previsione minima della dotazione di personale (40 ore settimanali/unità lavorativa) è pari a **n° 4,5 unità**:

- **3 camerieri/barman**
- **1 addetto cucina**
- **1 custode/operaio generico part-time 20 ore**

Tabella 2

COSTI PERSONALE INDETERMINATO		
Prof. professionale	unità lavorative	costo annuo
cameriere/barman	3	€ 91152,54
addetto cucina	1	€ 30384,18
Custode/operaio generico	0,5	€ 14281,76
Totali	4,5	€ 135818,48

In previsione dell'obbligo per il Concessionario di garantire l'apertura obbligatoria della seconda struttura ricettiva, **per almeno 4 mesi [periodo maggio-settembre], contemporaneamente all'apertura della prima struttura**, occorre prevedere l'assunzione di ulteriori unità lavorative a tempo determinato come da tabella seguente:

Tabella 3

COSTI PERSONALE DETERMINATO (4 mesi)		
Prof. professionale	unità lavorative	costo 4 mesi
cameriere/barman	2	€ 20256,12
addetto cucina	1	€ 10128,06
Totali	3	€ 30384,18

Al Concessionario è lasciata piena e libera iniziativa nell'esercizio dell'attività economica, **nel resto dell'anno [periodo ottobre – aprile]**, di aprire al pubblico e di utilizzare la seconda struttura da adibire, a titolo esemplificativo:

- a locale per pizzeria, ristorante oppure bisteccheria, ecc.
- ad attività culinarie alternative, compresi eventi culturali enogastronomici, e compatibilmente con gli spazi, per erogare servizi legati a feste di compleanno, lauree e matrimoni, ecc...

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:

Tabella 4

Energia elettrica (strutture ricettive e Illuminazione Parco)	25.000,00 €
Fornitura idrica	2.500,00 €
Spese telefoniche e servizi Internet	1.000,00 €
Polizze assicurative	4.000,00 €
Spese generali	2.000,00 €
Totale	34.500,00 €

Art. 9 Spese manutenzione ordinaria e straordinaria

Si prevede una manutenzione annuale con un'incidenza piuttosto elevata in quanto trattasi di edificio costruito da più di 10 anni. Si stimano costi di manutenzione annua, ordinaria e straordinaria, per un ammontare complessivo pari a **€ 6.000,00** (€ 2.000,00 di tipo ordinaria e € 4.000,00 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 – tavola calda.

Considerando una affluenza media ai servizi si suppone una spesa annua pari al **35% dei ricavi della gestione**, che come risultano dalla Tab. 8 hanno il seguente andamento.

anni	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ricavi	€ 486.150,00	€ 510.457,50	€ 535.980,38	€ 562.779,39	€ 590.918,36	€ 620.464,28	€ 651.487,50	€ 684.061,87
Costi materie	€ 170.152,50	€ 178.660,13	€ 187.593,13	€ 196.972,79	€ 206.821,43	€ 217.162,50	€ 228.020,62	€ 239.421,65

Tabella 5

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 un mini sito internet dedicato ammontano a € 500,00 annui.

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

Tabella 6

Spese personale	166.202,66 €	13.850,22 €
Fornitura idrica	2.500,00 €	208,33 €
Energia elettrica	25.000,00 €	2.083,33 €
Spese telefoniche	1.000,00 €	83,33 €
Promozione e comunicazione	500,00 €	41,67 €
Spese manutenzioni	6.000,00 €	500,00 €
Polizze assicurative	4.000,00 €	333,33 €
Acquisto materie prime	170.152,50 €	14.179,38 €
Importo canone di concessione (a base d'asta a rialzo) e spese varie	25.200,00 €	2.100,00 €
	400.555,16 €	33.379,60 €
Ammortamento	15.000,00 €	1.250,00 €
Oneri finanziari	17.552,56 €	1.462,71 €
Totale	433.107,72 €	36.092,31 €

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%.

Tabella 7

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Costi personale	€ 166.202,66	€ 166.202,66	€ 169.526,71	€ 172.917,25	€ 176.375,59	€ 179.903,10	€ 183.501,17	€ 187.171,19
Spese per utenze	€ 25.000,00	€ 25.500,00	€ 26.010,00	€ 26.530,20	€ 27.060,80	€ 27.602,02	€ 28.154,06	€ 28.717,14
Spese utenze telefoniche e Internet	€ 1.000,00	€ 1.020,00	€ 1.040,40	€ 1.061,21	€ 1.082,43	€ 1.104,08	€ 1.126,16	€ 1.148,69
Fornitura idrica	€ 2.500,00	€ 2.550,00	€ 2.601,00	€ 2.653,02	€ 2.706,08	€ 2.760,20	€ 2.815,41	€ 2.871,71
Manutenzioni	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.120,00
Acquisto materie	€ 170.152,50	€ 178.660,13	€ 187.593,13	€ 196.972,79	€ 206.821,43	€ 217.162,50	€ 228.020,62	€ 232.581,04
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 e spese varie	€ 25.200,00	€ 25.200,00	€ 25.200,00	€ 25.200,00	€ 25.200,00	€ 25.200,00	€ 25.200,00	€ 25.704,00
Totale Costi	€ 400.555,16	€ 410.737,79	€ 423.624,09	€ 437.015,31	€ 450.956,13	€ 465.472,09	€ 480.691,55	€ 496.568,12

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 marzo**
- **da aprile 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 le strutture ricettive poste all'interno del Parco hanno 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.

Tabella 8

Ricavi di gestione 1° anno

Attività		Periodo	Costo pasto	n. fruitori	gg. lav.	incassi annui	incassi mensili
Tavola calda	Pranzo	nov. /marzo	12,00 €	45	150	81.000,00 €	6.750,00 €
	Cena	aprile/ottobre	12,00 €	120	210	302.400,00 €	25.200,00 €
						383.400,00 €	
Bar	Pranzo	nov. /marzo	2,50 €	50	150	18.750,00 €	1.562,50 €
	Cena	aprile/ottobre	2,50 €	160	210	84.000,00 €	7.000,00 €
						102.750,00 €	
Totale Ricavi di gestione 1° anno						486.150,00 €	

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ricavi	€ 486.150,00	€ 510.457,50	€ 535.980,38	€ 562.779,39	€ 590.918,36	€ 620.464,28	€ 651.487,50	€ 684.061,87

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ricavi	€ 486.150,00	€ 510.457,50	€ 535.980,38	€ 562.779,39	€ 590.918,36	€ 620.464,28	€ 651.487,50	€ 684.061,87
Costi	€ 400.555,16	€ 410.737,79	€ 423.624,09	€ 437.015,31	€ 450.956,13	€ 465.472,09	€ 480.691,55	€ 496.568,12
Margine Operativo Lordo	€ 85.594,84	€ 99.719,71	€ 112.356,29	€ 125.764,08	€ 139.962,23	€ 154.992,19	€ 170.795,95	€ 187.493,75
- Amm.to	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
- Oneri fin.	- € 17.552,56	- € 17.552,56	€ 17.552,56	- € 17.552,56	€ 17.552,56	- € 17.552,56	€ 17.552,56	- € 17.552,56
Reddito Operativo	€ 53.042,28	€ 67.167,15	€ 79.803,73	€ 93.211,52	€ 107.409,67	€ 122.439,63	€ 138.243,39	€ 154.941,19

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: **€ 4.642.299,28 IVA al 10% inclusa (€ 4.220.272,07 IVA al 10% esclusa)**

Il valore della concessione è determinato dall'importo del fatturato totale, al netto dell'IVA al 10%, pari a **€ 4.220.272,07**.

Sanluri (SU), 26.11.2018



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI

f.to Dr. Marco Zedda

Il Responsabile del procedimento

f.to Dr. Alessandro Carlo Careddu