



COMUNU DE POMPU

Provìntzia de Aristanis

Ufitziu Tènicu

Pratza Cavour n° 1 – 09093 POMPU

 0783/999111 -  0783/990035





COMUNE DI POMPU

Provincia di Oristano

Ufficio Tecnico

Piazza Cavour n° 1 – 09093 POMPU

 0783/999111 -  0783/990035

C.F./P. IVA 00074160953

E.mail serviziotecnico@comune.pompu.or.it

OGGETTO:

Bando di gara per l'assegnazione in "CONCESSIONE DEL CHIOSCO COMUNALE CON ANNESSO CAMPO DA CALCIO A 5 E SPOGLIATOI".

C.I.G: 8946778AC2

ALLEGATO J - PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Indice

1. INTRODUZIONE	3
2. PIANO ECONOMICO DI MASSIMA	3
2.1 RICAVI.....	4
2.2 COSTI DI PRODUZIONE	7
2.3 PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	8
2.4 CONTO ECONOMICO DELLA CONCESSIONE.....	8
3. CONCLUSIONI	10

1. INTRODUZIONE

Il Comune di Pompu intende procedere all'affidamento in concessione del **“Chiosco Comunale con annesso campo da calcio a 5 e relativi spogliatoi”**.

Gli immobili oggetto di concessione sono localizzati in posizione adiacente allo svincolo di confluenza della Via Regina Elena con la SP45.

I beni da concedere in locazione risulta così composti:

- Chiosco Bar:
 - Salone per la somministrazione di alimenti e bevande di 77 mq completo di bancone e elettrodomestici,
 - Locale per deposito di 4,20 mq;
 - Locali ad uso esclusivo del gestore per spogliatoio e servizio igienico di complessivi 5,70 mq;
 - Servizi igienici per il pubblico di complessivi 8,50 mq;
 - Locale scaldavivande e per la preparazione di pasti veloci 6,60 mq;
 - Terrazza fronte campo da calcio a 78 mq;
 - Area verde fronte chiosco delle dimensioni di circa 750 mq;
- Campo da Calcio a 5 (regolamentare con parere CONI per svolgimento attività dilettantistica e agonistica) con annessi spogliatoi arbitro/ squadra locale/ squadra ospite.

Il concessionario dovrà acquistare o rendere disponibili tutte le attrezzature e gli arredi necessari all'esercizio dell'attività del chiosco i cui costi potranno essere recuperati tramite la gestione del servizio con la sola eccezione del banco bar e relativi elettrodomestici che vengono forniti dalla Stazione Appaltante.

La concessione avrà la durata stabilita dal bando, ed il concessionario dovrà sostenere le spese di custodia e vigilanza del bene, e le ulteriori spese inerenti i servizi aggiuntivi offerti in sede di offerta migliorativa.

Il presente documento, redatto ai sensi dell'art. 165 del d.lgs. 50/2016, persegue le seguenti finalità:

- illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima del servizio minimo prioritario di bar caffetteria e somministrazione di alimenti e bevande che dovrà essere garantito dall'aggiudicatario;
- fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte;
- fornire delle linee di indirizzo per l'analisi dell'investimento che gli operatori dovranno adattare alle proprie scelte imprenditoriali.

2. PIANO ECONOMICO DI MASSIMA

Al fine di agevolare la partecipazione degli operatori economici si riporta di seguito la descrizione dei presupposti di base del piano economico finanziario ed il prospetto di riepilogo delle principali voci di ricavi e costi stimati generati dalla gestione del bar con riferimento all'erogazione dei soli servizi minimi prioritari che il concessionario dovrà garantire (bar caffetteria, somministrazione di cibi e bevande).

I conti economici e patrimoniali presentati fanno riferimento ai 60 mesi di durata della concessione. Le previsioni sono improntate all'applicazione del principio della prudenza.

2.1 RICAVI

L'ammontare dei **ricavi**, dal quale deriva il valore della concessione, è stato stimato ipotizzando per ogni anno di attività una media di consumazioni giornaliere in funzione dei periodi dell'anno.

I valori sono stati ricavati, in base alle esperienze maturate con le precedenti gestioni, sono stati opportunamente incrementati di anno in anno in funzione sia del superamento della pandemia sia del progressivo apprezzamento del servizio offerto.

Si riporta nella tabella 1 che segue una sintesi del piano delle consumazioni giornaliere da collegare all'attività del chiosco bar.

2022	MEDIA CONSUMAZIONI GIORNALIERE	CONSUMAZIONI TOTALI MENSILI
Gennaio	90	2790
Febbraio	50	1400
Marzo	40	1240
Aprile	50	1500
Maggio	60	1860
Giugno	80	2400
Luglio	90	2790
Agosto	100	3100
Settembre	90	2700
Ottobre	80	2480
Novembre	50	1500
Dicembre	90	2790
TOTALE		26550

2023	MEDIA CONSUMAZIONI GIORNALIERE	CONSUMAZIONI TOTALI MENSILI
Gennaio	92	2852
Febbraio	51	1428
Marzo	41	1271
Aprile	51	1530
Maggio	61	1891
Giugno	82	2460
Luglio	92	2852
Agosto	103	3193
Settembre	92	2760
Ottobre	82	2542
Novembre	51	1530
Dicembre	92	2852
TOTALE		27161

2024	MEDIA CONSUMAZIONI GIORNALIERE	CONSUMAZIONI TOTALI MENSILI
Gennaio	94	2914
Febbraio	52	1456
Marzo	42	1302
Aprile	52	1560
Maggio	62	1922
Giugno	84	2520
Luglio	94	2914
Agosto	106	3286
Settembre	94	2820
Ottobre	84	2604
Novembre	52	1560
Dicembre	94	2914
TOTALE		27772

2025	MEDIA CONSUMAZIONI GIORNALIERE	CONSUMAZIONI TOTALI MENSILI
Gennaio	98	3038
Febbraio	54	1512
Marzo	44	1364
Aprile	54	1620
Maggio	65	2015
Giugno	88	2640
Luglio	98	3038
Agosto	111	3441
Settembre	98	2940
Ottobre	88	2728
Novembre	54	1620
Dicembre	98	3038
TOTALE		28994

2026	MEDIA CONSUMAZIONI GIORNALIERE	CONSUMAZIONI TOTALI MENSILI
Gennaio	102	3162
Febbraio	56	1568
Marzo	46	1426
Aprile	56	1680
Maggio	68	2108
Giugno	92	2760
Luglio	102	3162
Agosto	116	3596
Settembre	102	3060
Ottobre	92	2852
Novembre	56	1680
Dicembre	102	3162
TOTALE		30216

Ipotizzata la media delle consumazioni giornaliere si sono stimati i prezzi medi delle “Consumazioni Tipo”.

Nella tabella che segue si presenta il prospetto dei prezzi delle consumazioni base.

ANNO	Caffè	Cappuccino	Pasta	Acqua 1/2 L	Bibite	Panini	Pizza	Amari/Liquori	Birra	Gelati
2022	€ 1,00	€ 1,30	€ 1,20	€ 1,00	€ 3,00	€ 3,00	€ 1,50	€ 3,50	€ 3,00	€ 2,00
2023	€ 1,00	€ 1,30	€ 1,20	€ 1,00	€ 3,00	€ 3,00	€ 1,50	€ 3,50	€ 3,00	€ 2,00
2024	€ 1,10	€ 1,40	€ 1,30	€ 1,10	€ 3,20	€ 3,30	€ 2,00	€ 4,00	€ 3,50	€ 2,50
2025	€ 1,10	€ 1,40	€ 1,30	€ 1,10	€ 3,20	€ 3,30	€ 2,00	€ 4,00	€ 3,50	€ 2,50
2026	€ 1,10	€ 1,40	€ 1,30	€ 1,10	€ 3,20	€ 3,30	€ 2,00	€ 4,00	€ 3,50	€ 2,50

Nella successiva tabella si riporta la ripartizione dell'incidenza di ciascuna consumazione sul totale delle consumazioni per ciascun anno di esercizio in funzione dell'incremento stimato di consumazioni giornaliere e del relativo aumento di prezzi stimato a listino.

2022

Tipologia consumo	Ripartizione tipologia consumazioni	Prezzo medio consumazione	Ricavi
Caffè/cappuccino	5%	€ 1,15	€ 1.526,63
Caffè + pasta	15%	€ 2,20	€ 8.761,50
Amari/Liquori	5%	€ 3,50	€ 4.646,25
Birre	50%	€ 3,00	€ 39.825,00
Bibite	10%	€ 3,00	€ 7.965,00
Panino + Birra/Bibita o Aperitivo	15%	€ 6,00	€ 23.895,00
Totale ricavi			€ 86.619,38

2023

Tipologia consumo	Ripartizione tipologia consumazioni	Prezzo medio consumazione	Ricavi
Caffè/cappuccino	5%	€ 1,15	€ 1.561,76
Caffè + pasta	15%	€ 2,20	€ 8.963,13
Amari/Liquori	5%	€ 3,50	€ 4.753,18
Birre	50%	€ 3,00	€ 40.741,50
Bibite	10%	€ 3,00	€ 8.148,30
Panino + Birra/Bibita o Aperitivo	15%	€ 6,00	€ 24.444,90
Totale ricavi			€ 88.612,76

2024

Tipologia consumo	Ripartizione tipologia consumazioni	Prezzo medio consumazione	Ricavi
Caffè/cappuccino	5%	€ 1,25	€ 1.735,75
Caffè + pasta	15%	€ 2,40	€ 9.997,92
Amari/Liquori	5%	€ 4,00	€ 5.554,40
Birre	50%	€ 3,50	€ 48.601,00
Bibite	10%	€ 3,20	€ 8.887,04
Panino + Birra/Bibita o Aperitivo	15%	€ 6,80	€ 28.327,44
Totale ricavi			€ 103.103,55

2025

Tipologia consumo	Ripartizione tipologia consumazioni	Prezzo medio consumazione	Ricavi
Caffè/cappuccino	5%	€ 1,25	€ 1.812,13
Caffè + pasta	15%	€ 2,40	€ 10.437,84
Amari/Liquori	5%	€ 4,00	€ 5.798,80
Birre	50%	€ 3,50	€ 50.739,50
Bibite	10%	€ 3,20	€ 9.278,08
Panino + Birra/Bibita o Aperitivo	15%	€ 6,80	€ 29.573,88
Totale ricavi			€ 107.640,23

2026

Tipologia consumo	Ripartizione tipologia consumazioni	Prezzo medio consumazione	Ricavi
Caffè/cappuccino	5%	€ 1,25	€ 1.888,50
Caffè + pasta	15%	€ 2,40	€ 10.877,76
Amari/Liquori	5%	€ 4,00	€ 6.043,20
Birre	50%	€ 3,50	€ 52.878,00
Bibite	10%	€ 3,20	€ 9.669,12
Panino + Birra/Bibita o Aperitivo	15%	€ 6,80	€ 30.820,32
Totale ricavi (IVA inclusa)			€ 112.176,90

2.2 COSTI DI PRODUZIONE

Per la determinazione dei costi di produzione si sono considerate le seguenti voci di costo:

- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci stimate nella quota del 30% dei ricavi;
- Per servizi - spese generali stimate nella quota del 12% dei ricavi;
- Canone fisso di locazione € 350,00 mensili;
- Spese per il personale stimate in:
 - n°1 unità full-time di livello 5 e n°1 unità part-time di livello 5 (CCNL pubblici esercizi, ristorazione collettiva e commerciale e turismo) per gli anni 2022 e 2023;
 - n°1 unità full-time di livello 5 e n°2 unità part-time di livello 5 (CCNL pubblici esercizi, ristorazione collettiva e commerciale e turismo) per gli anni 2024,2025 e 2026;
- Ammortamento per investimenti (in cinque quote annuali di pari importo) stimati secondo la seguente tabella:

INVESTIMENTI	IMPORTI
Spese tecniche e oneri SUAPE per avvio attività	€ 2.000,00
Allacciamento utenze	€ 2.000,00
Arredi	€ 5.000,00
Attrezzatura cucina	€ 5.000,00
TOTALE INVESTIMENTI	€ 14.000,00

- Oneri diversi di gestione stimate nella quota del 2% dei ricavi.

2.3 PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

Si sono infine stimati gli ulteriori proventi straordinari derivanti dalla gestione del Campo da Calcio a 5 stimando 150 accessi annui al costo di 20€/h cadauno secondo la seguente tabella:

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI DERIVANTI DALL'UTILIZZO DEGLI IMPIANTI SPORTIVI	2022	2023	2024	2025	2026
Proventi derivanti dall'utilizzo delle attrezzature sportive	€ 3.000,00	€ 3.300,00	€ 3.630,00	€ 3.993,00	€ 4.392,30
Oneri straordinari derivanti dall'utilizzo delle attrezzature sportive	-€ 450,00	-€ 495,00	-€ 544,50	-€ 598,95	-€ 658,85
TOTALE PROVENTI STRAORDINARI	€ 2.550,00	€ 2.805,00	€ 3.085,50	€ 3.394,05	€ 3.733,46

2.4 CONTO ECONOMICO DELLA CONCESSIONE

Di seguito è rappresentato il conto economico previsionale dell'iniziativa.

Si stima per l'iniziativa proposta il conto economico per i primi cinque anni di attività eventualmente prorogabili, secondo le previsioni del bando, per ulteriori cinque anni.

CONTO ECONOMICO DI MASSIMA

	2022	2023	2024	2025	2026	TOTALE
VALORE DELLA PRODUZIONE						
Chiosco/Bar - Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 86.619,38	€ 88.612,76	€ 103.103,55	€ 107.640,23	€ 112.176,90	€ 498.152,81
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 86.619,38	€ 88.612,76	€ 103.103,55	€ 107.640,23	€ 112.176,90	€ 498.152,81
COSTI DELLA PRODUZIONE						
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci (30%)	€ 25.985,81	€ 26.583,83	€ 30.931,07	€ 32.292,07	€ 33.653,07	€ 149.445,84
Per servizi - spese generali (12%)	€ 10.394,33	€ 10.633,53	€ 12.372,43	€ 12.916,83	€ 13.461,23	€ 59.778,34
Canone fisso annuo	€ 4.200,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00	€ 21.000,00
Per il personale	€ 30.709,14	€ 30.709,14	€ 40.945,52	€ 40.945,52	€ 40.945,52	€ 184.254,84
Ammortamento investimenti	€ 2.800,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00	€ 14.000,00
Oneri diversi di gestione (2%)	€ 1.732,39	€ 1.772,26	€ 2.062,07	€ 2.152,80	€ 2.243,54	€ 9.963,06
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	-€ 75.821,67	-€ 76.698,76	-€ 93.311,08	-€ 95.307,22	-€ 97.303,36	-€ 438.442,08
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI						
Proventi derivanti dall'utilizzo delle attrezzature sportive	€ 3.000,00	€ 3.300,00	€ 3.630,00	€ 3.993,00	€ 4.392,30	€ 18.315,30
Oneri straordinari derivanti dall'utilizzo delle attrezzature sportive	-€ 450,00	-€ 495,00	-€ 544,50	-€ 598,95	-€ 658,85	-€ 2.747,30
C) TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	€ 2.550,00	€ 2.805,00	€ 3.085,50	€ 3.394,05	€ 3.733,46	€ 15.568,01
RISULTATO DI ESERCIZIO PRIMA DELLE IMPOSTE (A+B+C)	€ 13.347,71	€ 14.719,01	€ 12.877,97	€ 15.727,06	€ 18.607,00	€ 75.278,74
VALORE PRESUNTO DELLA CONCESSIONE IVA ESCLUSA	€ 81.472,16	€ 83.557,06	€ 97.030,50	€ 101.484,75	€ 105.972,00	€ 469.516,47

3. CONCLUSIONI

Il conto economico di massima - sulla base delle proiezioni e stime proposte - mostra la sostenibilità economico-finanziaria della concessione in linea con il valore di mercato per attività imprenditoriali simili.

La stima riportata nel prospetto di riepilogo di costi e ricavi ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente la gestione delle attività in concessione.

Sulla base del fatturato totale della concessione al netto dell'iva, incluso il possibile periodo di proroga, il valore della concessione ammonta a € 939.032,94.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Federico Porcu

L'Operatore economico

(Firmato digitalmente)