



COMUNE DI SENNORI

PROVINCIA DI SASSARI

AREA TECNICA

Lavori Pubblici – Urbanistica - Manutenzioni – Ambiente

OGGETTO: **AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI AREA PUBBLICA NEL PARCO SCOLASTICO SANTA VITTORIA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PADIGLIONE BAR E LA GESTIONE DI ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE – CIG: 993305691D**

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA

PREMESSE

Il presente Piano Economico costituisce un documento preliminare di massima tendente a verificare la sostenibilità economica dell'intervento programmato e a stabilire, conseguentemente, le condizioni per conseguire l'equilibrio economico dell'investimento.

Inoltre, il presente documento intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte e fornire delle linee di indirizzo per l'analisi dell'investimento che i concorrenti dovranno presentare in sede di gara come indicato all'art. 12 del Bando

Le valutazioni sono state elaborate considerando una durata della concessione di **15 anni**.

SPESE TECNICHE

Costi relativi alla parcella professionale di un tecnico abilitato per la progettazione del padiglione bar e la presentazione delle istanze al portale SUAPE per le necessarie autorizzazioni

Importo stimato: € 3.500,00

COSTI DI COSTRUZIONE DEL PADIGLIONE BAR

Costi relativi alla realizzazione del Padiglione bar incluse tutte le opere impiantistiche ed i costi relativi alla sicurezza.

Importo stimato € 30.000,00 IVA inclusa

FORNITURA ARREDI

Costi relativi all'acquisto di attrezzature ed arredi per il servizio bar e la ristorazione.

Importo stimato € 10.000,00 IVA inclusa

COSTI DI GESTIONE

Utenze: Costo stimato di € 2.000,00/anno per 15 anni per i consumi di di energia elettrica e acqua.

Costi Personale: Costo stimato in € 30.709,14 per n°1 unità full-time di livello 5 (CCNL pubblici esercizi,

ristorazione collettiva e commerciale e turismo) e n°1 unità part-time di livello 5 (CCNL pubblici esercizi, ristorazione collettiva e commerciale e turismo)

Costi materie prime: Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci stimate nella quota del 30% dei ricavi;

Manutenzione: Costo medio stimato in 500€/anno

RICAVI ANNUI

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.

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

TABELLA 1

MESE	MEDIA CONSUMAZIONI GIORNALIERE	CONSUMAZIONI TOTALI MENSILI
GENNAIO	60	1440
FEBBRAIO	60	1440
MARZO	80	1920
APRILE	100	2400
MAGGIO	150	3600
GIUGNO	150	3600
LUGLIO	150	3600
AGOSTO	150	3600
SETTEMBRE	100	2400
OTTOBRE	60	1440
NOVEMBRE	60	1440
DICEMBRE	30	720
Totale Annuale		27600

Si riporta nella tabella 2 che segue la media ipotizzata delle consumazioni giornaliere. Si sono stimati i prezzi medi delle "Consumazioni Tipo" e la percentuale di tali consumazioni sul totale delle vendite.

TABELLA 2

ANNO	CAFFE'/ CAPPUCCINO	CAFFE' + PASTA/BRIOCHE	ACQUA 1/2 L	PANINO + BIBITA	PIZZETTA + BIRRA	AMARI - LIQUORI	BIRRA MEDIA	GELATO
1°-2°	€ 1,00	€ 2,30	€ 1,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 3,50	€ 3,00	€ 2,00
3°-4°	€ 1,10	€ 2,30	€ 1,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 3,50	€ 3,00	€ 2,50
5°-6°	€ 1,20	€ 2,40	€ 1,10	€ 6,20	€ 6,30	€ 4,00	€ 3,50	€ 2,50
7°-8°	€ 1,20	€ 2,50	€ 1,20	€ 6,50	€ 6,50	€ 4,50	€ 4,00	€ 3,00
9°-10°	€ 1,30	€ 2,50	€ 1,20	€ 6,50	€ 6,50	€ 4,50	€ 4,00	€ 3,50
11°-12°	€ 1,30	€ 3,00	€ 1,30	€ 6,70	€ 6,70	€ 4,50	€ 4,50	€ 4,00
12°-13°	€ 1,40	€ 3,00	€ 1,30	€ 6,70	€ 6,70	€ 4,50	€ 4,50	€ 4,00
14°-15°	€ 1,40	€ 3,00	€ 1,30	€ 6,70	€ 6,70	€ 4,50	€ 4,50	€ 4,00
Percentuale sul totale dei consumi	15%	15%	10%	15%	15%	5%	10%	15%

Nella successiva tabella 3 si riporta la ripartizione dell'incidenza di ciascuna consumazione per ciascun anno di esercizio in funzione dello stimato aumento di prezzi stimato a listino.

TABELLA 3.1

Tipologia consumo	Consumazioni annuali previste	Ricavi previsti ANNO 1	Ricavi previsti ANNO 2	Ricavi previsti ANNO 3	Ricavi previsti ANNO 4	Ricavi previsti ANNO 5
Caffè/Cappuccino	4140	4.140,00 €	4.140,00 €	4.554,00 €	4.554,00 €	4.968,00 €
Caffè + pasta/brioche	4140	9.522,00 €	9.522,00 €	9.522,00 €	9.522,00 €	9.936,00 €
Acqua 1/2 l	2760	2.760,00 €	2.760,00 €	2.760,00 €	2.760,00 €	3.036,00 €
Panino + bibita	4140	24.840,00 €	24.840,00 €	24.840,00 €	24.840,00 €	25.668,00 €
Pizze + Birra	4140	24.840,00 €	24.840,00 €	24.840,00 €	24.840,00 €	26.082,00 €
Amari	1380	4.830,00 €	4.830,00 €	4.830,00 €	4.830,00 €	5.520,00 €
Birre	2760	8.280,00 €	8.280,00 €	8.280,00 €	8.280,00 €	9.660,00 €
Gelato	4140	8.280,00 €	8.280,00 €	10.350,00 €	10.350,00 €	10.350,00 €
		87.492,00 €	87.492,00 €	89.976,00 €	89.976,00 €	95.220,00 €

TABELLA 3.2

Tipologia consumo	Consumazioni annuali previste	Ricavi previsti ANNO 6	Ricavi previsti ANNO 7	Ricavi previsti ANNO 8	Ricavi previsti ANNO 9	Ricavi previsti ANNO 10
Caffè/Cappuccino	4140	4.968,00 €	4.968,00 €	4.968,00 €	5.382,00 €	5.382,00 €
Caffè + pasta/brioche	4140	9.936,00 €	10.350,00 €	10.350,00 €	10.350,00 €	10.350,00 €
Acqua 1/2 l	2760	3.036,00 €	3.312,00 €	3.974,40 €	3.312,00 €	3.312,00 €
Panino + bibita	4140	25.668,00 €	26.910,00 €	26.910,00 €	26.910,00 €	26.910,00 €
Pizze + Birra	4140	26.082,00 €	26.910,00 €	26.910,00 €	26.910,00 €	26.910,00 €
Amari	1380	5.520,00 €	6.210,00 €	6.210,00 €	6.210,00 €	6.210,00 €
Birre	2760	9.660,00 €	11.040,00 €	11.040,00 €	11.040,00 €	11.040,00 €
Gelato	4140	10.350,00 €	12.420,00 €	12.420,00 €	14.490,00 €	14.490,00 €
		95.220,00 €	102.120,00 €	102.782,40 €	104.604,00 €	104.604,00 €

TABELLA 3.3

Tipologia consumo	Consumazioni annuali previste	Ricavi previsti ANNO 11	Ricavi previsti ANNO 12	Ricavi previsti ANNO 13	Ricavi previsti ANNO 14	Ricavi previsti ANNO 15
Caffè/Cappuccino	4140	5.382,00 €	5.382,00 €	5.796,00 €	5.796,00 €	5.796,00 €
Caffè + pasta/brioche	4140	12.420,00 €	12.420,00 €	12.420,00 €	12.420,00 €	12.420,00 €
Acqua 1/2 l	2760	3.588,00 €	3.588,00 €	3.588,00 €	3.588,00 €	3.588,00 €
Panino + bibita	4140	27.738,00 €	27.738,00 €	27.738,00 €	27.738,00 €	27.738,00 €
Pizze + Birra	4140	27.738,00 €	27.738,00 €	27.738,00 €	27.738,00 €	27.738,00 €
Amari	1380	6.210,00 €	6.210,00 €	6.210,00 €	6.210,00 €	6.210,00 €
Birre	2760	12.420,00 €	12.420,00 €	12.420,00 €	12.420,00 €	12.420,00 €
Gelato	4140	16.560,00 €	16.560,00 €	16.560,00 €	16.560,00 €	16.560,00 €
		112.056,00 €	112.056,00 €	112.470,00 €	112.470,00 €	112.470,00 €

Il totale dei ricavi calcolato su 15 annualità è stimato in € 1.521.008,40 IVA inclusa

UTILE DI GESTIONE

Sulla base dei dati sopra evidenziati l'utile annuo di gestione può essere determinato come indicato nella seguente tabella 4.

TABELLA 4.1

		ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7
RICAVI (+)	a) Totale ricavi lordo	87.492,00 €	87.492,00 €	89.976,00 €	89.976,00 €	95.220,00 €	95.220,00 €	102.120,00 €
COSTI (-)	Costi di costruzione	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
	Spese tecniche	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
	Fornitura arredi	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
	Manutenzione	0,00 €	0,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	1.000,00 €
	IVA al 15% sui ricavi	13.123,80 €	13.123,80 €	13.496,40 €	13.496,40 €	14.283,00 €	14.283,00 €	15.318,00 €
	Canone concessione	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
	Costi materie prime	26.247,60 €	26.247,60 €	26.992,80 €	26.992,80 €	28.566,00 €	28.566,00 €	30.636,00 €
	Costi Utenze	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
	Costi Personale	30.709,14 €	30.709,14 €	30.709,14 €	30.709,14 €	30.709,14 €	30.709,14 €	30.709,14 €
	b) Totale costi operativi	78.580,54 €	78.580,54 €	80.198,34 €	80.198,34 €	82.558,14 €	82.558,14 €	86.163,14 €
	c) Utile lordo a - b	8.911,46 €	8.911,46 €	9.777,66 €	9.777,66 €	12.661,86 €	12.661,86 €	15.956,86 €
d) Imposte su b) al 27,9% (IRES 24% + IRAP 3,9%)	2.486,30 €	2.486,30 €	2.727,97 €	2.727,97 €	3.532,66 €	3.532,66 €	4.451,96 €	
UTILE NETTO	Utile lordo - Imposte: c - d	6.425,16 €	6.425,16 €	7.049,69 €	7.049,69 €	9.129,20 €	9.129,20 €	15.956,86 €

TABELLA 4.2

		ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15
RICAVI (+)	a) Totale ricavi lordo	102.782,40 €	104.604,00 €	104.604,00 €	112.056,00 €	112.056,00 €	112.470,00 €	112.470,00 €	112.470,00 €
COSTI (-)	Costi di costruzione	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
	Spese tecniche	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Fornitura arredi	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Manutenzione	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	1.000,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
	IVA al 15% sui ricavi	15.417,36 €	15.690,60 €	15.690,60 €	16.808,40 €	16.808,40 €	16.870,50 €	16.870,50 €	16.870,50 €
	Canone concessione	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
	Costi materie prime	30.834,72 €	31.381,20 €	31.381,20 €	33.616,80 €	33.616,80 €	33.741,00 €	33.741,00 €	33.741,00 €
	Costi Utenze	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
	Costi Personale	30.709,14 €	30.709,14 €	30.709,14 €	30.709,14 €	30.709,14 €	30.709,14 €	30.709,14 €	30.709,14 €
	b) Totale costi operativi	85.461,22 €	86.280,94 €	86.280,94 €	88.634,34 €	89.134,34 €	88.820,64 €	88.820,64 €	88.820,64 €
	c) Utile lordo a - b	17.321,18 €	18.323,06 €	18.323,06 €	23.421,66 €	22.921,66 €	23.649,36 €	23.649,36 €	23.649,36 €
d) Imposte su b) al 27,9% (IRES 24% + IRAP 3,9%)	4.832,61 €	5.112,13 €	5.112,13 €	6.534,64 €	6.395,14 €	6.598,17 €	6.598,17 €	6.598,17 €	
UTILE NETTO	Utile lordo - Imposte: c - d	12.488,57 €	13.210,93 €	13.210,93 €	16.887,02 €	16.526,52 €	17.051,19 €	17.051,19 €	17.051,19 €

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 (calcolata con il valore medio del 15%), il valore della concessione ammonta a € 1.292.857,14.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Arch. Francesco Urgeghe