



COMUNE DI LUNAMATRONA

PROVINCIA SUD SARDEGNA

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PARCO GIOCHI COMUNALE

Piano economico-finanziario di massima

Sommario

Art. 1 Introduzione.....	2
Art. 2 Oggetto della Procedura di gara	2
Art. 3 Ipotesi del modello economico e finanziario.....	2
Art.4 Spesa per investimenti avvio attività.....	3
Art.5 Costi di gestione stimati	3
Art. 5.1 Costi per utenze e spese generali	3
Art. 5.2 Spese manutenzione ordinaria	3
Art. 5.3 Acquisto materie prime alimentari e di consumo	4
Art. 5.4 Costi del personale	4
Art. 6 Totale complessivo dei costi di gestione (per il 1° anno di attività)	4
Art. 7 Totale stimato dei costi di gestione per la durata contrattuale	4
Art. 8 Totale complessivo dei ricavi di gestione	5
Art. 9 Conto economico previsionale	5
Art. 10 Valore stimato della concessione.	6

Art. 1 Introduzione

Il Comune di Lunamatrona intende procedere alla concessione del parco giochi comunale sito in Via Garibaldi, al fine di valorizzare lo spazio verde presente nel Parco Giochi, di gestire il punto ristoro, di ottimizzare la fruizione del Parco da parte dei cittadini, rispondendo a finalità di utilità sociale, culturale ed aggregative.

Per la realizzazione di tale investimento, l'Amministrazione ha scelto di affidare in concessione, ai sensi dell'art. 164 e seguenti del D. Lgs. 50/2016, la gestione del "Parco Giochi Comunale" di Via Garibaldi snc, con i servizi indicati nel relativo capitolato d'oneri.

Il Piano è un supporto al Capitolato d'oneri e agli atti di gara, ai fini di stimare i costi e i ricavi della gestione ordinaria del parco e dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, 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 del contesto socio economico di riferimento, con una popolazione al 31 dicembre 2018 pari a 1679 abitanti, e dei costi/ricavi connessi alla gestione ordinaria e della struttura annessa al Parco comunale, dedicata alle attività di Chiosco/Bar.

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. Nella stesura del Piano, si è tenuto conto degli anni di concessione, 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.

Il presente Piano economico e finanziario, di massima, è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla concessione del servizio di gestione del parco e del chiosco ad esso annesso, 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, al fine di fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Art. 2 Oggetto della Procedura di gara

La Procedura di gara è finalizzata alla concessione del servizio di gestione del "Parco Giochi Comunale" di Via Garibaldi snc, con i servizi di seguito elencati:

- 1) la gestione del punto di ristoro "Chiosco/bar", sito nel medesimo "Parco", di cui dovrà essere garantita l'apertura quotidiana, per la durata di almeno cinque mesi, (da maggio a settembre);
- 2) la manutenzione degli spazi verdi e ricreativi;
- 3) la pulizia e la manutenzione dei servizi igienico-sanitari aperti al pubblico;
- 4) l'affidamento dell'area tutta del Parco Giochi.

Al Concessionario è lasciata piena e libera iniziativa nella gestione del chiosco, nel resto dell'anno (periodo ottobre –aprile) con possibilità di aprire al pubblico anche per l'intero anno.

Per un maggiore dettaglio del servizio si rimanda al "CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO" e agli altri atti di gara.

Art. 3 Ipotesi del modello economico e finanziario

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 della struttura ricettiva, 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 oggetto della presente procedura.

Art.4 Spesa per investimenti avvio attività

Nella spesa per gli investimenti sono state previste quelle necessarie per allestire la struttura che allo stato attuale, è priva delle attrezzature utili per l'esercizio delle attività, ad eccezione del bancone refrigerato la cui fornitura è a carico del Comune di Lunamatrona.

Nella dotazione strumentale del chiosco sono presenti due tavoli di legno con annesse panche, spetta al concessionario acquisire ulteriori tavoli e sedie, ai quali si può ricorrere sia con un contratto di compravendita che di comodato d'uso.

Non sono previsti lavori di tipo edilizio alla struttura.

COSTI DI INVESTIMENTO		
VOCE	OGGETTO	IMPORTO
1	ATTREZZATURE E ARREDI CHIOSCO BAR	1.750,000
	IMPORTO TOTALE	1.750,00

Art.5 Costi di gestione stimati

I costi caratteristici per l'attività di gestione della struttura comprende le seguenti voci:

1. spese per utenze varie;
2. costi del personale dipendente;
3. manutenzioni ordinarie;
4. acquisto forniture e materie prime per chiosco/bar.

Art. 5.1 Costi per utenze e spese generali

Le spese generali e quelle relative alla fornitura di energia elettrica, fornitura idrica ammontano, in base allo storico accertato dagli Uffici, come di seguito:

COSTI ANNUALI		
VOCE	OGGETTO	IMPORTO
1	FORNITURA ELETTRICA	3.000,00
2	FORNITURA IDRICA	1.000,00
3	TARI	450,00
4	POLIZZA ASSICURATIVA	600,00
5	SPESE GENERALI	3.000,00
	IMPORTO TOTALE	8.050,00

Art. 5.2 Spese manutenzione ordinaria

Si prevede una manutenzione annuale che incida per un ammontare complessivo pari a € **700,00**.

Art. 5.3 Acquisto materie prime alimentari e di consumo

In questa voce 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 del chiosco.

Considerando una affluenza media ai servizi come indicato nel prospetto al successivo Art. 8, si suppone una spesa annua pari al 30% dei ricavi della gestione.

ACQUISTO MATERIE PRIME ALIMENTARI E DI CONSUMO					
ANNI	2019	2020	2021	2022	2023
RICAVI	40.500,00	42.525,00	44.651,25	46.883,81	49.228,00
COSTI MATERIE	12.150,00	12.757,50	13.395,38	14.065,14	14.768,40

Art. 5.4 Costi del personale

I costi del personale sono stati stimati in base ai servizi richiesti in Capitolato, tenuto conto dell'apertura del chiosco bar, obbligatoriamente nei mesi da maggio a settembre, prevedendo l'attività lavorativa del concessionario supportata dall'assunzione di un barman part-time.

COSTI PERSONALE		
VOCE	OGGETTO	IMPORTO
1	BARMAN - PART-TIME	12.700,00
	IMPORTO TOTALE	12.700,00

Art. 6 Totale complessivo dei costi di gestione (per il 1° anno di attività)

COSTI DI GESTIONE PRIMO ANNO	
VOCI	2019
SPESE PERSONALE	12.700,00
FORNITURA IDRICA	1.000,00
FORNITURA ELETTRICA	3.000,00
SPESE MANUTENZIONE	700,00
POLIZZE ASSICURATIVE	600,00
ACQUISTO MATERIE PRIME	12.150,00
IMPORTO CANONE DI CONCESSIONE	732,00
SPESE GENERALI	3.000,00
TOTALE	33.882,00

Art. 7 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%.

COSTO SITMATO DEI COSTI DI GESTIONE PER LA DURATA CONTRATTUALE					
	ANNO	ANNO	ANNO	ANNO	ANNO
VOCI	2019	2020	2021	2022	2023
SPESE PERSONALE	12.700,00	12.700,00	12.954,00	13.213,08	13.477,34
FORNITURA IDRICA	1.000,00	1.020,00	1.040,40	1.061,21	1.082,43
FORNITURA ELETTRICA	3.000,00	3.060,00	3.121,20	3.183,62	3.247,30
SPESE MANUTENZIONE	700,00	714,00	728,28	742,85	757,70
POLIZZE ASSICURATIVE	600,00	612,00	624,24	636,72	649,46
ACQUISTO MATERIE PRIME	12.150,00	12.757,50	13.395,38	14.065,14	14.768,40
IMPORTO CANONE DI CONCESSIONE	732,00	732,00	732,00	732,00	732,00
SPESE GENERALI	3.000,00	3.060,00	3.121,20	3.183,62	3.247,30
TOTALE COSTI	33.882,00	34.655,50	35.716,70	36.818,25	37.931,93

Art. 8 Totale complessivo dei ricavi di gestione

I ricavi di gestione sono stati stimati, sulla scorta di indagini di mercato, tenendo conto del periodo di apertura di almeno cinque mesi all'anno del Chiosco Bar presumibilmente nel periodo maggio – settembre, nel corso del quale si stima un andamento dell'utenza crescente che raggiunge il suo culmine nel mese di agosto, e nel mese di giugno si registra un maggiore aumento in occasione della festa del Santo Patrono. Le previsioni dei ricavi indicati nel prospetto sotto riportato, rappresentano una stima in base all'andamento della clientela negli anni scorsi, su cui però incide in maniera considerevole anche l'andamento climatico non prevedibile a priori.

RICAVI DI GESTIONE PRIMO ANNO				
PERIODO	COSTO BEVANDA	N. FRUITORI	GIORNI	INCASSI MENSILI
MAGGIO	2,5	50	30	3.750,00
GIUGNO	2,5	170	30	12.750,00
LUGLIO	2,5	120	30	9.000,00
AGOSTO	2,5	150	30	11.250,00
SETTEMBRE	2,5	50	30	3.750,00
TOTALE				40.500,00

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:

RICAVI DI GESTIONE 5 ANNI					
VOCE	2019	2020	2021	2022	2023
RICAVI	40.500,00	42.525,00	44.651,25	46.883,81	49.228,00
TOTALE					

Art. 9 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.

COSTO ECONOMICO PREVISIONALE					
CONTO ECONOMICO	ANNO	ANNO	ANNO	ANNO	ANNO
VOCI	2019	2020	2021	2022	2023
RICAVI	40.500,00	42.525,00	44.651,25	46.883,81	49.228,00
COSTI	33.882,00	34.655,50	35.716,70	36.818,25	37.931,93
MARGINE OPERATIVO LORDO	6.618,00	7.869,50	8.934,56	10.065,56	11.266,07
- AMMORTAMENTO	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
REDDITO OPERATIVO	6.268,00	7.519,50	8.584,56	9.715,56	10.916,07

Art. 10 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: € 223.788,06 IVA al 10% inclusa (€ 246.166,87 IVA al 10% esclusa)

Il valore della concessione è determinato dall'importo del fatturato totale, al netto dell'IVA al 10%, pari a € 223.788,06.