



COMUNE DI CROTONE

SETTORE 6 – TUTELA DELL'AMBIENTE E SERVIZI TECNICI

Allegato C

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE E RELATIVA GESTIONE
DELLA VILLA COMUNALE E PARCO BADEN POWELL**

Approvato con determinazione dirigenziale n. del

Relazione

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

1. PREMESSA

Il presente lavoro, ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. n. 36/2023, intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle proprie offerte, al fine di riscontrare la sostenibilità gestionale del chiosco e delle aree a verde.

Il Piano economico finanziario di massima è finalizzato a stimare i costi e i ricavi della gestione ordinaria dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, oltre che i costi derivanti da altra natura (costi del personale, per utenze, per spese generali, per manutenzione ecc.) tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi di gestione e di manutenzione e di individuare l'equilibrio economico finanziario complessivo dell'iniziativa di investimento, nonché di dimostrare l'assunzione del rischio di gestione della concessione a carico dell'operatore economico aggiudicatario.

Si precisa che tutti gli importi indicati all'interno del presente documento si intendono IVA esclusa.

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%, e di un incremento di 0,8% dei costi su base ISTAT, a partire dal 2° anno.

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.

2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Crotona intende concedere l'area denominata "Villa Comunale e parco Baden Powell" con annessi servizi inclusa l'offerta del servizio di ristoro/bar da effettuarsi tramite installazione di un chiosco nell'area alta della Villa Comunale con possibilità di ampliare l'offerta alla cittadinanza tramite installazione di un secondo chiosco all'interno del parco Baden Powell. I chioschi potranno essere destinati, a seguito delle autorizzazioni di legge, alla somministrazione di alimenti e bevande per piccole attività ricettive e di intrattenimento (bar, paninoteca, ecc.).

La durata della concessione è pari a 5 (cinque) anni.

3. RICAVI I ANNO DI GESTIONE

I ricavi di gestione sono stimati in funzione della media dei dati storici forniti dai Concessionari di attività analoghe svolte in aree parco del comune di Crotona (anno di riferimento 2021-2022-2023) e da indagini di mercato, tenendo conto del differente afflusso nei periodi dell'anno estivo e invernale, per un totale di € 24.500,00, ripartiti in € 18.000,00 per la gestione del chiosco della Villa Comunale e € 6.500,00 per la gestione del chiosco nel parco giochi Baden Powell.

I proventi derivanti dalla gestione di eventi e manifestazioni è riportata nelle seguenti tabelle:

- Sponsorizzazioni € 3.000,00;
- Manifestazioni ed eventi:

Manifestazioni	
Numero Eventi	15
Costo medio biglietto	10,00 €
Utenti	100
Totale ricavi	15.000,00 €

Eventi privati	
Numero Eventi	40
Costo fitto	200,00 €
Totale ricavi	8.000,00 €

4. SPESA PER INVESTIMENTI AVVIO ATTIVITA'

Nella spesa per gli investimenti sono state previste quelle necessarie per allestire la struttura amovibile da adibire a chiosco per l'esercizio delle attività, ipotizzando un costo medio di € 20.000,00 per i lavori di fornitura e installazione di n.2 chioschi e macchinari, contabilizzati al 20% di aliquota di ammortamento, in relazione alla durata della concessione.

5. COSTI DI GESTIONE I ANNO

I costi di gestione tengono conto di:

- Costi per materie prime alimentari e non alimentari - Considerando una affluenza media ai servizi si suppone una spesa annua pari al 33% dei ricavi della gestione, pari ad € 9.990,00;
- Costi del personale – La previsione minima della dotazione di personale è pari a n.1 unità per chiosco con qualifica professionale di cameriere/barman, o n.2 unità part-time, con un seguente costo ipotetico di € 21.600,00;
- Costi per utenze varie - Le spese relative all'assicurazione e alla fornitura di energia elettrica, fornitura idrica, ammontano, in base allo storico accertato dagli Uffici, come di seguito:

Costi Utenze Varie	
Assicurazione RCT	400,00 €
Utenze chioschi	500,00 €

- Spese per la pulizia dell'area parco, caditoie, bagni etc - Le spese previsionali per la gestione del servizio di pulizia ordinaria sono pari a € 5.000,00.
- Spese di manutenzione - La manutenzione delle aree a verde comprende le seguenti attività, stimate in € 10.435,00:

Lavorazione	Costo da prez.	Estensione	U.M.	Costo	n.cicli annui	Tot. Parz.
sfalcio prato	€ 0,15	2500	mq	€ 375,00	9	€ 3.375,00
potatura siepi	€ 3,53	1000	m	€ 3.530,00	2	€ 7.060,00
TOT. MANUTENZIONE						€ 10.435,00

6. CANONE DI CONCESSIONE

Il capitolato speciale d'appalto prevede a carico del concessionario un canone annuo pari ad € 1.000,00 (soggetto a rialzo in sede di gara).

7. CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO					
Ricavi	I Anno di gestione	II Anno di gestione	III Anno di gestione	IV Anno di gestione	V Anno di gestione
Gestione Chiosco Villa Comunale	18.000,00 €	18.900,00 €	19.845,00 €	20.837,25 €	21.879,11 €
Gestione Chiosco Baden Powell	6.500,00 €	6.825,00 €	7.166,25 €	7.524,56 €	7.900,79 €
Sponsorizzazioni eventi	3.000,00 €	3.150,00 €	3.307,50 €	3.472,88 €	3.646,52 €
Eventi privati	8.000,00 €	8.400,00 €	8.820,00 €	9.261,00 €	9.724,05 €
Manifestazioni - ingressi singoli	15.000,00 €	15.750,00 €	16.537,50 €	17.364,38 €	18.232,59 €
TOTALE RICAVI (A)	50.500,00 €	53.025,00 €	55.676,25 €	58.460,06 €	61.383,07 €
Spese	I Anno di gestione	II Anno di gestione	III Anno di gestione	IV Anno di gestione	V Anno di gestione
Canone annuo Comune di Crotona	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
Spese per investimenti avvio attività € 20.000 (Durata dell'ammortamento 5 anni, 20% di quota di ammortamento annuo)	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
Acquisti beni vari Chiosco Villa Comunale	6.000,00 €	6.048,00 €	6.096,38 €	6.145,16 €	6.194,32 €
Acquisti beni vari Chiosco Baden Powell	3.990,00 €	4.021,92 €	4.054,10 €	4.086,53 €	4.119,22 €
Assicurazione RCT	400,00 €	403,20 €	406,43 €	409,68 €	412,95 €
Utenze	500,00 €	504,00 €	508,03 €	512,10 €	516,19 €
Dipendenti	21.600,00 €	21.772,80 €	21.946,98 €	22.122,56 €	22.299,54 €
Pulizie area parco e bagni	5.000,00 €	5.040,00 €	5.080,32 €	5.120,96 €	5.161,93 €
Manutenzione ordinaria area verde di pertinenza della Villa e parco	10.435,00 €	10.518,48 €	10.602,63 €	10.687,45 €	10.772,95 €
TOTALE SPESE (B)	52.925,00 €	53.308,40 €	53.694,87 €	54.084,43 €	54.477,10 €
Saldo (A-B)	- 2.425,00 €	- 283,40 €	1.981,38 €	4.375,64 €	6.905,96 €
					10.554,58 €

8. VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE

Il valore stimato della concessione, in conformità all'art. 177 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: € 279.044,38, IVA esclusa.

Il RUP

Dott. Davide Scarriglia

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO						
Ricavi	I Anno di gestione	II Anno di gestione	III Anno di gestione	IV Anno di gestione	V Anno di gestione	
Gestione Chiosco Villa Comunale	18.000,00 €	18.900,00 €	19.845,00 €	20.837,25 €	21.879,11 €	
Gestione Chiosco Baden Powell	6.500,00 €	6.825,00 €	7.166,25 €	7.524,56 €	7.900,79 €	
Sponsorizzazioni eventi	3.000,00 €	3.150,00 €	3.307,50 €	3.472,88 €	3.646,52 €	
Eventi privati	8.000,00 €	8.400,00 €	8.820,00 €	9.261,00 €	9.724,05 €	
Manifestazioni - ingressi singoli	15.000,00 €	15.750,00 €	16.537,50 €	17.364,38 €	18.232,59 €	
TOTALE RICAVI (A)	50.500,00 €	53.025,00 €	55.676,25 €	58.460,06 €	61.383,07 €	
Spese	I Anno di gestione	II Anno di gestione	III Anno di gestione	IV Anno di gestione	V Anno di gestione	
Canone annuo Comune di Crotone	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	
Spese per investimenti avvio attività € 20.000 (Durata dell'ammortamento 5 anni, 20% di quota di ammortamento annuo)	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	
Acquisti beni vari Chiosco Villa Comunale	6.000,00 €	6.048,00 €	6.096,38 €	6.145,16 €	6.194,32 €	
Acquisti beni vari Chiosco Baden Powell	3.990,00 €	4.021,92 €	4.054,10 €	4.086,53 €	4.119,22 €	
Assicurazione RCT	400,00 €	403,20 €	406,43 €	409,68 €	412,95 €	
Utenze	500,00 €	504,00 €	508,03 €	512,10 €	516,19 €	
Dipendenti	21.600,00 €	21.772,80 €	21.946,98 €	22.122,56 €	22.299,54 €	
Pulizie area parco e bagni	5.000,00 €	5.040,00 €	5.080,32 €	5.120,96 €	5.161,93 €	
Manutenzione ordinaria area verde di pertinenza della Villa e parco	10.435,00 €	10.518,48 €	10.602,63 €	10.687,45 €	10.772,95 €	
TOTALE SPESE (B)	52.925,00 €	53.308,40 €	53.694,87 €	54.084,43 €	54.477,10 €	
Saldo (A-B)	- 2.425,00 €	- 283,40 €	1.981,38 €	4.375,64 €	6.905,96 €	10.554,58 €

VALORE DELLA CONCESSIONE	279.044,38 €
---------------------------------	---------------------

l'incremento dei corrispettivi è stato stimato applicando una percentuale pari al 5% su base annua
l'incremento dei costi è stato calcolato applicando un incremento dello 0,8% su base annua (valore ISTAT attuale)