

COMUNE DI SERGNANO
AREA TECNICA – Servizio Lavori Pubblici

PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO DI MASSIMA

CIG: 7048034DA3

GARA D'APPALTO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI DELL'ART. 164 DEL D.LGS. 50/2016, DEL SERVIZIO DI BAR E PICCOLA RISTORAZIONE CON ANNESSE STRUTTURE RICREATIVO SPORTIVE DEI LOCALI DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE DI SERGNANO.

SOMMARIO

1. Introduzione	pag.
2. Il Contesto socio-economico	
3. Caratteristiche ed oggetto della concessione	
4. Descrizione degli investimenti	
5. Piano Economico – finanziario di Massima	

1. Introduzione

Il Comune di Sergnano intende indire una procedura di gara per l'affidamento del servizio di bar/ristorazione e gestione delle strutture ricreativo - sportive annesse al Bar del Centro Sportivo Comunale sito in Sergnano in Via Vallarsa

Il presente documento, ai sensi dell'art. 165 del d.lgs. 50/2016, ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'investimento e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

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 realizzazione e gestione del bar, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi di realizzazione, di gestione e di manutenzione e di individuare l'equilibrio economico e finanziario complessivo dell'iniziativa di investimento.

Il quadro economico dell'investimento ammonta complessivamente ad euro 45.000,00.- IVA esclusa. Si immagina un investimento composto per il cinquanta per cento da capitale proprio e per il rimanente cinquanta per cento da capitale di prestito ad un tasso di circa il 9% annuo.

2. Il contesto socio-economico

Il servizio sarà effettuato a favore dell'utenza esterna, sia degli abitanti del comune di Sergnano, che dei comuni limitrofi, in particolare da famiglie con bambini, ragazzi, giovani e adulti, da sportivi amatoriali e non, che intendono utilizzare il Centro Sportivo Comunale.

IL Centro è dotato di un'area giochi per bambini, campo da bocce, un campetto polivalente in cemento (per il gioco attrezzato sia del Basket che della pallavolo) e da due campi in erba sintetica, una adibito prevalentemente al gioco del Tennis e uno al gioco del calcetto.

IL Bar ha a disposizione nel periodo estivo, in comunione con l'associazione sportiva presente in zona limitrofa al Bar, di due spogliatoi con docce calde.

Il Bar si trova in posizione accessibile, lungo la strada Provinciale Ex S.S. 591, con ampio parcheggio. Tutta l'area esterna è dotata di idoneo impianto di illuminazione notturna.

3. Caratteristiche ed oggetto della Concessione

La concessione ha ad oggetto la gestione del servizio di gestione bar e piccola ristorazione (take-away o da consumare in piedi), da erogare presso i locali adibiti a già Bar del Centro Sportivo Comunale sito in Sergnano, in Via Vallarsa, per un periodo di cinque anni.

Il bar si sviluppa complessivamente:

- un locale da adibire a bar e piccola ristorazione, di circa mq 76,00;
- un locale da adibire a cucina/laboratorio, di circa mq 16,00;
- spazi da adibire a magazzino/deposito, di circa mq 25,00;
- un servizio igienico riservato di circa mq 6,60.
- un servizio igienico per il pubblico di circa mq 6,60.
- Spazi esterni, così suddivisi:
 - Area per il gioco dei bambini
 - Campo polivalente per il gioco della pallavolo e del Basket
 - Campo da Bocce (in gestione esterna)
 - Campi in erba sintetica per il gioco del tennis e del calcetto
 - Area per lo stoccaggio rifiuti
 - uno spogliatoio in condivisione con la società sportiva.

Si ipotizza un'affluenza giornaliera di circa 200 persone con una consumazione media pari ad euro 3,15 per un valore complessivo annuo pari a circa euro 230.000,00. La stima riportata, ad ogni buon fine, è calcolata sulla media tra utenti del servizio bar e utenti del servizio di piccola ristorazione incluso nella concessione.

Inoltre il Bar ha in gestione i campi da Bocce e in Erba sintetica il cui ricavo e le spese di manutenzione e gestione (comprensivo di costi di illuminazione per l'eventuale gioco serale) rimangono di spettanza del gestore.

4. Descrizione degli Investimenti

Dettaglio delle spese del programma:

SPESE	Importi
Descrizione	
Allacciamento utenze e verifiche ASL	2.000,00
Macchinari	3.000,00
Attrezzatura cucina	15.000,00
Allestimento bar	10.000,00
Piccole opere in muratura e di manutenzione generale	15.000,00
TOTALE INVESTIMENTI	45.000,00

Per quanto riguarda il personale, e quindi la stima dei costi delle risorse umane, si ipotizza un costo di circa euro 60.000,00. Complessivamente, nell'anno a regime si ipotizzano n. 3 unità assunte.

5. Piano Economico-finanziario di massimo

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.

CONTO ECONOMICO	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	4° ANNO	5° ANNO	TOTALE
Fatturato (Ricavi delle vendite e delle prestazioni)	€. 230.000,00	€. 230.000,00	€. 230.000,00	€. 230.000,00	€. 230.000,00	€.1.150.000,00
A) Valore della produzione	€. 230.000,00	€. 230.000,00	€. 230.000,00	€. 230.000,00	€. 230.000,00	€.1.150.000,00
Acquisti di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	€. 100.000,00	€. 100.000,00	€. 100.000,00	€. 100.000,00	€. 100.000,00	€.500.000,00
Acquisizione di servizi, consulenze, utenze, trasporti, pubblicità, ecc	€.3.000,00	€.3.000,00	€.3.000,00	€.3.000,00	€.3.000,00	€.15.000,00
Canone annuale	€.18.500,00	€.18.500,00	€.18.500,00	€.18.500,00	€.18.500,00	€.92.500,00
Personale	€.60.000,00	€.60.000,00	€.60.000,00	€.60.000,00	€.60.000,00	€.300.000,00
Accantonamenti	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti	€.3.000,00	€.3.000,00	€.3.000,00	€.3.000,00	€.3.000,00	€.15.000,00
Oneri diversi di gestione	€.1.000,00	€.1.000,00	€.1.000,00	€.1.000,00	€.1.000,00	€.5.000,00
B) Costi della produzione	€.185.500,00	€.185.500,00	€.185.500,00	€.185.500,00	€.185.500,00	€.925.000,00
Risultato operativo (A-B)	€.44.500,00	€.44.500,00	€.44.500,00	€.44.500,00	€.44.500,00	€.222.500,00
Proventi finanziari						
Interessi e oneri finanziari	€.10.000,00	€.10.000,00	€.10.000,00	€.1.000,00	€.1.000,00	€.32.000,00
C) Proventi e oneri finanziari	-€.10.000,00	-€.10.000,00	-€.10.000,00	-€.1.000,00	-€.1.000,00	-€.32.000,00
Proventi Straordinari derivanti dall'utilizzo delle attrezzature sportive	€.5.000,00	€.5.000,00	€.5.000,00	€.5.000,00	€.5.000,00	€.25.000,00
Oneri Straordinari derivanti dall'utilizzo delle attrezzature sportive	-€.1.500,00	-€.1.500,00	-€.1.500,00	-€.1.500,00	-€.1.500,00	-€.7.500,00
D) Proventi e Oneri Straordinari	€.3.500,00	€.3.500,00	€.3.500,00	€.3.500,00	€.3.500,00	€.17.500,00
Risultato d'esercizio (A-B+C+D)	€.38.000,00	€.38.000,00	€.38.000,00	€.47.000,00	€.47.000,00	€.208.000,00