



# COMUNE di RIPATRANSONE

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

---



## CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI ENOTECA E DELL'USO DEL LOCALE DENOMINATO "BOTTEGA DEL VINO" DA DESTINARE AD ATTIVITA' DI ENOTECA E PUBBLICO ESERCIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

### PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA

#### Premessa

Il Comune di Ripatransone è proprietario di uno spazio adibito a esercizio di somministrazione enogastronomica, d'ora in poi identificato con la denominazione "Bottega del Vino", di recente riqualificazione.

#### La struttura si compone:

- ❑ *dei locali del piano terra del Palazzo del Podestà sito in Piazza XX Settembre, non arredati, destinati a sale di somministrazione*
- ❑ *di n.2 pertinenze outdoor, collocate rispettivamente nella parte anteriore dei locali, ovvero nel porticato del Palazzo del Podestà, e nella parte posteriore dei locali, in corrispondenza del giardino del Palazzo esposto a Nord-Ovest*

#### Oggetto

L'affidamento ha per oggetto la concessione, ai sensi dell'art. 176 e ss del D.Lgs.36/2023 e s.m.i., del servizio di gestione della struttura ed in particolare dell'attività di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande e per la esposizione e vendita dei vini locali e prodotti tipici

Gli immobili sono concessi in comodato unitamente alla concessione del servizio. Gli investimenti resteranno nella disponibilità del concessionario.



# COMUNE di RIPATRANSONE

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

## Valore e durata della concessione

L'importo complessivo presunto della concessione (fatturato totale) è stato stimato, ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., per l'intera durata della concessione (10 anni) in **€ 1.657.973,76** oltre all'Iva di legge. Tale stima ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo il Comune concedente e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente per la gestione del servizio: variazioni di qualunque entità non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte del Concessionario in quanto rientranti nell'alea propria della fattispecie di affidamento in questione. Allo stesso modo non limita gli investimenti dello stesso.

Per la presente concessione non è stato redatto il DUVRI in quanto non sono stati rilevati rischi di interferenze.

L'incidenza del costo della manodopera risulta stimata nella misura di Euro 45.000,00 annui ai sensi dell'art.41 del Codice, tenuto conto della stagionalità del servizio.

Nei contratti di concessione, come definiti all'art. 2 dell' ALLEGATO I.1 - *Definizioni dei soggetti, dei contratti, delle procedure e degli strumenti* del Codice, la maggior parte dei ricavi di gestione del concessionario proviene dalla vendita dei servizi resi al mercato. *“Il corrispettivo consiste nel diritto di gestire i servizi oggetto del contratto”*. Tali contratti comportano il trasferimento al concessionario del rischio operativo.

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale dell'investimento e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte. Il piano economico-finanziario di massima è stato redatto in ottica prudenziale.

Non avendo a disposizione dati storici, sono state effettuate stime previsionali di carattere indicativo basate su indici e benchmark di riferimento. Il conto economico di massima è riferito all'intera durata della concessione pari a 10 anni.

In tale ottica, ma anche al fine di agevolare la partecipazione alla procedura e consentire la formulazione di un'offerta consapevole da parte dei concorrenti, il Comune ente concedente ha redatto il presente piano economico finanziario di massima sulla base dei dati a disposizione precisando che mancano elementi desumibili da pregresse esperienze gestionali.

Nella predisposizione del proprio PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO della gestione, l'operatore economico dovrà tenere conto delle informazioni minime contenute nel presente piano economico-finanziario di massima.

I ricavi sui 10 anni sono stimati con un costante trend di crescita alla luce dell'esperienza e della clientela acquisita ipotizzando un riscontro positivo degli utenti per la nuova gestione del servizio e una maggiore fidelizzazione degli stessi.

Per il 1° anno si è valutata un'affluenza giornaliera (su 200 giorni) di 20 persone alla media di € 30 a pasto. Per gli anni successivi si è applicato un incremento del 7%.

I costi di gestione stimati che il concessionario probabilmente dovrà sostenere sono i seguenti:

- |  |             |
|--|-------------|
| - Investimenti richiesti nel capitolato da ammortizzare stimato in complessivi | € 55.000,00 |
| - Costo personale addetto: il costo annuo del personale addetto è stimato in   | € 45.000,00 |



# COMUNE di RIPATRANSONE

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

- Costo annuo forniture: calcolato sulla base delle potenziali necessità stagionali 20% dei ricavi
- Costo utenze e manutenzioni +3% anno precedente
- Canone annuo € 5.000 (a base di gara)
- Imposte e tasse 2% dei ricavi
- Spese generali: spese stimate come incidenza sul fatturato annuo nella misura del 5%

## Piano economico finanziario di massima

A fronte delle grandezze e dei parametri sopra stimati e determinati è stato redatto il seguente piano economico-finanziario di massima dal quale si desume la sostenibilità ed il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario. Mancando pregresse esperienze comparative trattasi di elaborazione sommaria e approssimativa

	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	4° ANNO	5° ANNO	6° ANNO	7° ANNO	8° ANNO	9° ANNO	10° ANNO
<b>A - Entrate finanziarie operative:</b>										
Fatturato medio	120.000,00 €	128.400,00 €	137.388,00 €	147.005,16 €	157.295,52 €	168.306,21 €	180.087,64 €	192.693,78 €	206.182,34 €	220.615,11 €
<b>B - Uscite finanziarie operative:</b>										
Costo personale/manodopera	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €
Costo forniture	24.000,00 €	25.680,00 €	27.477,60 €	29.401,03 €	31.459,10 €	33.661,24 €	36.017,53 €	38.538,76 €	41.236,47 €	44.123,02 €
Costo utenze e manutenzioni	6.000,00 €	6.180,00 €	6.365,40 €	6.556,36 €	6.753,05 €	6.955,64 €	7.164,31 €	7.379,24 €	7.600,62 €	7.828,64 €
Canone	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Spese generali	6.000,00 €	6.420,00 €	6.869,40 €	7.350,26 €	7.864,78 €	8.415,31 €	9.004,38 €	9.634,69 €	10.309,12 €	11.030,76 €
Oneri aziendali della sicurezza	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
imposte e tasse	2.400,00 €	2.568,00 €	2.747,76 €	2.940,10 €	3.145,91 €	3.366,12 €	3.601,75 €	3.853,88 €	4.123,65 €	4.412,30 €
<b>C - Ammortamento investimenti</b>	10.000,00 €	9.000,00 €	8.000,00 €	7.000,00 €	6.000,00 €	5.000,00 €	4.000,00 €	3.000,00 €	2.000,00 €	1.000,00 €
<b>D - Utile</b>	19.600,00 €	26.552,00 €	33.927,84 €	41.757,40 €	50.072,68 €	58.907,89 €	68.299,67 €	78.287,21 €	88.912,49 €	100.220,39 €