

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'AREA CIRCOSTANTE AI LAGHI CURIEL SITA NEL COMUNE DI CAMPOGALLIANO - PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO DI MASSIMA

Introduzione

Il presente piano economico – finanziario *di massima* è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla concessione per determinarne la sua durata e l'entità del contributo annuale finalizzato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario.

Ciascun concorrente in sede di offerta dovrà elaborare un proprio piano economico – finanziario da asseverare con le modalità indicate nel disciplinare di gara.

Le ipotesi del modello economico – finanziario di massima

Durata. Si è prevista una durata dell'affidamento è decennale, da ottobre 2019 fino a settembre 2029.

Contributo. Il Concedente verserà a favore del Concessionario un contributo annuale per tutta la durata della concessione, finalizzato unicamente al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione, da intendersi quindi come un ausilio di natura finanziaria in favore dell'affidatario, in ragione della particolare valenza sociale dei servizi da erogarsi e quindi dell'attività svolta e dell'impegno fornito dallo stesso affidatario nel servizio di gestione. L'amministrazione si riserva la facoltà di diminuire l'entità del contributo nel caso di raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario prima della fine della concessione. Il contributo non sarà soggetto a rivalutazione monetaria.

Attività. Nella predisposizione del piano economico-finanziario di massima si sono considerate le seguenti attività:

- lavori di sistemazione/ristrutturazione, successiva manutenzione e gestione dell'immobile L'Isola, mediante attività di ristorazione;
- manutenzione e sfalcio delle aree verdi;
- riordino dell'area parcheggio esistente con servizio a pagamento solo la domenica e i giorni festivi;
- altri servizi (gestione dei servizi igienici e del sistema di raccolta dei rifiuti, immagine coordinata e sito web, cartelli e totem informativi).

Parcheggio. Si è previsto un servizio di parcheggio a pagamento per 350 posti solo la domenica e i giorni festivi nel periodo marzo-ottobre di ogni anno (circa 37 giorni l'anno). Come tariffa si è ipotizzata una tariffa oraria di 0,50 euro l'ora iva compresa e di una tariffa giornaliera di 5,00 euro iva compresa. Il tasso di occupazione è di circa il 40% su tutto il periodo, tenuto conto anche della presenza in zona di aree a parcheggio libero. Si è ipotizzata una gestione non automatizzata con costi ridotti (revisione segnaletica, acquisto materiale, gestione della sosta e manutenzione annuale). Non si sono previsti ammortamenti.

Immobile "L'Isola". Il termine dei lavori di ristrutturazione sull'immobile è previsto a giugno 2020. Tenuto conto dell'ammontare dell'investimento per la ristrutturazione dell'immobile (312.000 euro di interventi su 390 metri quadri ad un costo parametrico di 800 euro al metro quadro, più iva) e il successivo acquisto di arredi (per 90.000 euro più iva), pari a 490.440 euro iva

inclusa, si è ipotizzato, ai fini dell'analisi di fattibilità finanziaria del progetto, un finanziamento con mutuo bancario con durata di 10 anni al tasso del 5,00%. Si ipotizza un recupero del credito IVA nel triennio successivo all'intervento.

Ai fini della determinazione del carico fiscale si è considerato un successivo ammortamento pari alla durata residua della concessione. Non si sono previste ulteriori spese di manutenzione straordinaria per la durata della concessione.

Per i ricavi si sono ipotizzati circa 360 coperti a settimana a 30 euro circa l'uno, iva compresa.

I costi di gestione sono stati determinati in maniera parametrica rispetto ai ricavi (40% personale, 28% materie prime, 10% manutenzioni e utenze). Si è inoltre previsto il costo della TARI sull'attività e dell'IMU sull'edificio (quest'ultimo valore integrato di una piccola quota per i terreni in concessione).

Aree verdi. Si è ipotizzato un costo di 0,08 euro a metro quadro per le aree verdi, di 0,16 euro al metro quadro per le aiuole, di 1,50 euro al metro lineare per gli interventi sui fossi e di 95,00 euro per la singola potatura di contenimento, risagoma e/o rimozione del secco.

Altri servizi. Si è ipotizzato l'affidamento a ditte esterne dei servizi relativi a servizi igienici, sistema di raccolta dei rifiuti, immagine coordinata, sito web, cartelli e totem informativi.

Carico fiscale. IRAP: è stata applicata l'aliquota del 3,90% sulle spese di personale del ristorante. IRES: è stata applicata un'aliquota del 24% sulla differenza fra ricavi e costi, compresi gli ammortamenti e il pagamento degli interessi passivi che coprono un periodo decennale. IVA: la gestione IVA scaturisce dalla dinamica dei ricavi e dei costi ai quali sono state applicate le relative aliquote.

Capitale sociale. Si è previsto un capitale sociale di 52.000 euro.

Termine della concessione. Al termine della concessione non sono previsti né rimborsi per gli investimenti sostenuti né il riconoscimento di un valore residuo a favore del Concessionario.

PEF AREA LAGHI		n. 1	n. 2	n. 3	n. 4	n. 5	n. 6	n. 7	n. 8	n. 9	n. 10	n. 11	totale	proroga	totale
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	decennale	ott '29 - mar '30	con proroga
		3 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi	9 mesi		6 mesi	
parcheggio a pagamento		1 mese	8 mesi	8 mesi	8 mesi	8 mesi	8 mesi	8 mesi	8 mesi	8 mesi	8 mesi	7 mesi		1 mese	
apertura ristorante			6 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi	9 mesi		6 mesi	
Flusso di cassa operativo di progetto (metodo diretto)															
Ricavi da attività di gestione		10.926,00	311.704,00	564.304,00	564.304,00	564.304,00	564.304,00	564.304,00	564.304,00	564.304,00	564.304,00	427.078,00	5.264.140,00	263.526,00	5.527.666,00
Ricavi da posteggi		1.500,00	21.400,00	21.400,00	21.400,00	21.400,00	21.400,00	21.400,00	21.400,00	21.400,00	21.400,00	19.900,00	214.000,00	1.500,00	
Somministrazione pasti		0,00	252.600,00	505.200,00	505.200,00	505.200,00	505.200,00	505.200,00	505.200,00	505.200,00	505.200,00	378.900,00	4.673.100,00	252.600,00	
Contributo annuale		9.426,00	37.704,00	37.704,00	37.704,00	37.704,00	37.704,00	37.704,00	37.704,00	37.704,00	37.704,00	28.278,00	377.040,00	9.426,00	
Costi per acquisto di input		-10.926,00	-280.395,00	-465.125,00	-465.125,00	-465.125,00	-465.125,00	-465.125,00	-465.125,00	-465.125,00	-465.125,00	-355.685,00	-4.368.006,00		
Gestione sosta		-1.100,00	-8.800,00	-8.800,00	-8.800,00	-8.800,00	-8.800,00	-8.800,00	-8.800,00	-8.800,00	-8.800,00	-7.700,00	-88.000,00		
Materiale per parcheggio		0,00	-8.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.200,00		
Sfalci e potature		-6.826,00	-49.450,00	-49.450,00	-49.450,00	-49.450,00	-49.450,00	-49.450,00	-49.450,00	-49.450,00	-49.450,00	-42.624,00	-494.500,00		
Raccolta rifiuti e pulizia bagni		-3.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-9.000,00	-120.000,00		
Immagine coordinata sito web		0,00	-819,00	-819,00	-819,00	-819,00	-819,00	-819,00	-819,00	-819,00	-819,00	-819,00	-8.190,00		
Cartelli e totem informativi		0,00	-4.098,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.098,00		
Manodopera ristorante		0,00	-101.040,00	-202.080,00	-202.080,00	-202.080,00	-202.080,00	-202.080,00	-202.080,00	-202.080,00	-202.080,00	-151.560,00	-1.869.240,00		
Materia prima ristorante		0,00	-70.728,00	-141.456,00	-141.456,00	-141.456,00	-141.456,00	-141.456,00	-141.456,00	-141.456,00	-141.456,00	-106.092,00	-1.308.468,00		
Utenze e manutenzioni ristorante		0,00	-25.260,00	-50.520,00	-50.520,00	-50.520,00	-50.520,00	-50.520,00	-50.520,00	-50.520,00	-50.520,00	-37.890,00	-467.310,00		
Costi per manutenzioni e riparazioni		0,00	-6.600,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-29.100,00		
Manutenzione ordinaria parcheggi		0,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-25.000,00		
Revisione segnaletica parcheggi		0,00	-4.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.100,00		
Altri costi di gestione		0,00	-14.650,00	-20.300,00	-20.300,00	-20.300,00	-20.300,00	-20.300,00	-20.300,00	-20.300,00	-20.300,00	-15.225,00	-192.275,00		
Tari ristorante		0,00	-5.650,00	-11.300,00	-11.300,00	-11.300,00	-11.300,00	-11.300,00	-11.300,00	-11.300,00	-11.300,00	-8.475,00	-104.525,00		
IMU		0,00	-9.000,00	-9.000,00	-9.000,00	-9.000,00	-9.000,00	-9.000,00	-9.000,00	-9.000,00	-9.000,00	-6.750,00	-87.750,00		
Carico fiscale su saldo gestione operativa		0,00	-3.941,00	-13.650,00	-18.724,00	-18.724,00	-18.724,00	-18.724,00	-18.724,00	-18.724,00	-18.724,00	-10.763,00	-159.422,00		
ires		0,00	0,00	-5.769,00	-10.843,00	-10.843,00	-10.843,00	-10.843,00	-10.843,00	-10.843,00	-10.843,00	-4.852,00	-86.522,00		
irap		0,00	-3.941,00	-7.881,00	-7.881,00	-7.881,00	-7.881,00	-7.881,00	-7.881,00	-7.881,00	-7.881,00	-5.911,00	-72.900,00		
Flusso della gestione corrente		0,00	6.118,00	62.729,00	57.655,00	57.655,00	57.655,00	57.655,00	57.655,00	57.655,00	57.655,00	42.905,00	515.337,00		
Investimenti (disinvestimenti)		0,00	-490.440,00	29.480,00	29.480,00	29.480,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-402.000,00		
Ristorante - ristrutturazione e arredi			-402.000,00										-402.000,00		
Iva su investimenti e recupero credito			-88.440,00	29.480,00	29.480,00	29.480,00							0,00		
Flusso di cassa operativo		0,00	-484.322,00	92.209,00	87.135,00	87.135,00	57.655,00	57.655,00	57.655,00	57.655,00	57.655,00	42.905,00	113.337,00		
Valore attuale netto investimento (VAN)		5%										984,32			
Tasso interno di rendimento (TIR)												0,05			
Dal flusso di cassa operativo al saldo di cassa di periodo															
Flusso di cassa operativo		0,00	-484.322,00	92.209,00	87.135,00	87.135,00	57.655,00	57.655,00	57.655,00	57.655,00	57.655,00	42.905,00	113.337,00		
Versamenti/restituzione capitale sociale		52.000,00										-52.000,00	0,00		
Accensione finanziamenti			490.440,00										490.440,00		
Flusso di cassa disponibile per il servizio del debito		52.000,00	6.118,00	92.209,00	87.135,00	87.135,00	57.655,00	57.655,00	57.655,00	57.655,00	57.655,00	-9.095,00	603.777,00		
Pagamento interessi passivi			-24.522,00	-22.572,00	-20.525,00	-18.376,00	-16.119,00	-13.749,00	-11.261,00	-8.648,00	-5.905,00	-3.024,00	-144.701,00		
Rimborso quote capitale debito			-38.992,00	-40.942,00	-42.989,00	-45.138,00	-47.395,00	-49.765,00	-52.253,00	-54.866,00	-57.609,00	-60.491,00	-490.440,00		
Beneficio fiscale debito			5.885,00	5.417,00	4.926,00	4.410,00	3.869,00	3.300,00	2.703,00	2.076,00	1.417,00	726,00	34.729,00		
Flusso di cassa netto dell'esercizio		52.000,00	-51.511,00	34.112,00	28.547,00	28.031,00	-1.990,00	-2.559,00	-3.156,00	-3.783,00	-4.442,00	-71.884,00	3.365,00		