



CITTÀ DI SANLURI

AREA ORGANIZZAZIONE E INFORMATIZZAZIONE

Procedura aperta mediante ricorso alla Centrale regionale di committenza Sardegna CAT per l'affidamento in concessione del suolo pubblico per l'installazione di n.4 distributori automatici di acqua alla spina - periodo 2023-2032. CIG 98731247AA

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

[art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.]



Sommario

Art. 1	Premessa	3
Art. 2	Indicazioni generali	3
Art. 3	Oggetto della Procedura di gara	3
Art. 4	Obblighi minimi dell'attività di somministrazione	4
Art. 5	Costi di gestione stimati	4
Art. 6	Costi di impianto	4
Art. 7	Costi del personale	4
Art. 8	Costi per utenze e spese generali	4
Art. 9	Spese manutenzione ordinaria e straordinaria	5
Art. 10	Costi per segnaletica stradale	5
Art. 11	Totale stimato dei costi di gestione per la durata contrattuale	5
Art. 12	Totale complessivo dei ricavi di gestione	6
Art. 13	Conto Economico previsionale.....	6
Art. 14	Valore stimato della concessione	6

Art. 1 Premessa

Il presente lavoro è finalizzato a stabilire i criteri di massima per determinare un Piano economico finanziario per la concessione del suolo pubblico per l'installazione di n.4 distributori automatici di acqua alla spina nel territorio comunale, utile per riscontrare la sostenibilità gestionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.

Il Piano è un supporto al Capitolato Speciale e agli atti di gara ai fini di stimare i costi e i ricavi della gestione ordinaria dell'attività, oltre che i costi derivanti da altra natura (costi del personale, per utenze, per spese generali, per manutenzione....).

L'analisi è stata svolta tenendo conto dei costi/ricavi connessi alla gestione ordinaria e straordinaria degli impianti.

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; si è tenuto conto nella stesura del Piano degli anni di concessione affidata, fissati in nove (9) annualità, di un incremento annuale delle vendite e dei ricavi per un verosimile valore del 5%, a partire dal 2° anno.

Art. 2 Indicazioni generali

Il presente Piano economico finanziario è puramente indicativo, configurato sulla base di una ipotetica gestione "virtuosa" da parte del Concessionario.

È obbligo del Concessionario, come previsto dagli atti di gara, in base al proprio progetto di gestione e alla possibilità di sviluppo della propria capacità imprenditoriale, produrre in sede di offerta il Piano Economico Finanziario dettagliato, al fine di dimostrare la sostenibilità della proposta.

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.

È 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, 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.

Art. 3 Oggetto della Procedura di gara

La Procedura di gara è finalizzata alla concessione del suolo pubblico per l'installazione di n.4 distributori automatici di acqua alla spina nei seguenti luoghi:

- Via Bologna – fronte Ufficio Postale
- Via Giovanni XXIII - presso scuola elementare
- Piazza Mercato – fronte parco comunale "Gli Scolopi"
- Piazza Demontis – Sanluri Stato

Art. 4 Obblighi minimi dell'attività di somministrazione

L'Amministrazione Comunale ha stabilito, che la struttura dovrà consentire l'erogazione dell'acqua 7 giorni su 7, 24 ore su 24 e impone il prezzo fisso di € 0,05 quale corrispettivo dovuto per ogni litro di acqua erogato, non suscettibile di modificazioni durante il periodo della concessione.

Art. 5 Costi di gestione stimati

I costi caratteristici per l'attività di gestione della struttura sono suddivisi secondo le seguenti voci:

- costi di impianti (fornitura e posa impianti di distribuzione)
- spese di gestione generale e del personale
- spese per utenze idrica e elettrica
- spese di manutenzioni mensili
- spese per analisi chimiche
- costi pe materie prime
- assicurazioni
- manutenzioni

Art.6 Costi per realizzazione degli impianti

Nei costi per la realizzazione degli impianti sono stai inclusi:

- € 1.560,00 annui quale canone di concessione per l'ubicazione dei 4 distributori;
- € 100.000,00 per l'acquisto, attraverso contrazione di mutuo, dei 4 impianti di distribuzione necessari all'erogazione del servizio

In base alle ipotesi fatte, cioè di eventuale assunzione di un mutuo passivo con Istituto di credito per l'intera cifra pari a € 100.000,00 per la durata di 9 anni al tasso di interesse stimato del 3,50%, la spesa complessiva per ammortamenti finanziari è pari a € 12.969,00 (importo annuale), per un totale in 9 anni di € 116.721,00 di cui € 16.721,00 per interessi passivi.

Art.7 Costi del personale

I costi del personale sono stati stimati in base ai servizi richiesti in Capitolato, tenuto conto degli adempimenti obbligatori richiesti.

La previsione minima della dotazione di personale (6 ore settimanali/unità lavorativa) è pari a n° 1 unità: 1 operatore

COSTI PERSONALE INDETERMINATO

Prof. professionale	unità lavorative	costo annuo
operatore	1	€ 4.523,63

Art. 8 Costi per utenze e spese generali

Le spese relative alla fornitura di energia elettrica, fornitura idrica, polizze assicurative e spese generali ammontano, in base a quanto preventivato dagli Uffici, come di seguito:

allaccio acquedotto	1.500,00
allaccio energia elettrica	1.500,00
costo materia prima	3.390,00
costo energia elettrica	1.650,00
analisi chimiche (200x6annue)	4.800,00
Assicurazioni	1.000,00

Art. 9 Spese manutenzione ordinaria e straordinaria

Si prevedono costi di manutenzione annui di manutenzione ordinaria e straordinaria pari a € 650,00 per ciascun impianto per un ammontare complessivo pari a € 2.600,00 (€ 1.800,00 di tipo ordinaria e € 800,00 di tipo straordinaria).

Art. 10 Costi per installazione di cartelli stradali direzionali

Si ritiene necessario, al fine di agevolare l'utilizzo degli impianti, installare presso il territorio comunale dei cartelli stradali direzionali che conducano gli utenti al luogo di ubicazione degli impianti installati.

Le spese previste, che si presumono necessarie per realizzare di cartelli stradali ammontano a € 200 per cartello e si presuppone vengano installati 9 cartelli indicatori per una spesa complessiva di € 1.800,00.

Art. 11 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 secondo anno ammontante al 2% delle retribuzioni; mentre per quanto riguarda le altre voci di costo si è previsto un incremento annuo medio del 5%.

	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno
Costi d'impianto (spese per contrazione mutuo)	12.969,00	12.969,00	12.969,00	12.969,00	12.969,00	12.969,00	12.969,00	12.969,00	12.969,00
allaccio acquedotto	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
allaccio energia elettrica	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
rimozione struttura fine concessione	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	2000
costo materia prima	3.390,00	3.559,50	3.737,48	3.924,35	4.120,57	4.326,59	4.542,92	4.770,07	5.008,57
costo energia elettrica	1.650,00	1.732,50	1.819,13	1.910,08	2.005,59	2.105,86	2.211,16	2.321,72	2.437,80
analisi chimiche (200x6annue)	4.800,00	5.040,00	5.292,00	5.556,60	5.834,43	6.126,15	6.432,46	6.754,08	7.091,79
costo del personale	4.523,63	4.614,10	4.706,38	4.800,51	4.896,52	4.994,45	5.094,34	5.196,23	5.300,15
manutenzioni ordinarie	1.800,00	1.890,00	1.984,50	2.083,73	2.187,91	2.297,31	2.412,17	2.532,78	2.659,42
manutenzioni straordinarie	800,00	800,00	800,00	800,00	80,00	80,00	800,00	80,00	800,00
cartelli stradali	1.800,00								
Polizze Assicurative	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Canoni	1.560,00	1.560,00	1.560,00	1560	1560	1560	1560	1560	1560
Totale Costi	37.292,63	33.165,10	33.868,48	34.604,27	34.654,02	35.459,37	37.022,06	37.183,88	40.826,73

Art. 12 Totale complessivo dei ricavi di gestione

I ricavi di gestione sono stati stimati, sulla scorta di indagini di mercato

servizio	costo litro	utilizzatori	consumo acqua annuo	incassi annui
erogazione acqua naturale	0,05 €	1000	600	30.000,00 €
erogazione acqua frizzante	0,05 €	1000	300	15.000,00 €
Totale Ricavi di gestione 1° anno				€ 45.000,00

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:

anni	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	totale
Ricavi	€ 45.000,00	€ 47.250,00	€ 49.612,50	€ 52.093,13	€ 54.697,78	€ 57.432,67	€ 60.304,30	€ 63.319,52	€ 66.485,49	€ 496.195,39

Art. 13 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.

Conto economico	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno
Ricavi	€ 45.000,00	€ 47.250,00	€ 49.612,50	€ 52.093,13	€ 54.697,78	€ 57.432,67	€ 60.304,30	€ 63.319,52	€ 66.485,49
Costi	€ 37.292,63	€ 33.165,10	€ 33.868,48	€ 34.604,27	€ 34.654,02	€ 35.459,37	€ 37.022,06	€ 37.183,88	€ 40.826,73
Margine Operativo Lordo	€ 7.707,37	€ 14.084,90	€ 15.744,02	€ 17.488,86	€ 20.043,77	€ 21.973,30	€ 23.282,25	€ 26.135,64	€ 25.658,76

Art. 14 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 degli impianti di erogazione dell'acqua, oggetto della concessione.

Totale Fatturato: € 496.195,39 IVA inclusa

Il valore della concessione è determinato dall'importo del fatturato totale pari a € 451.086,72 al netto dell'iva