



COMUNE DI TORINO DI SANGRO

Provincia di Chieti

3° Settore - Servizio Tecnico e Tecnico-Manutentivo

AFFIDAMENTO GESTIONE AREA COMUNALE ADIBITA A CAMPEGGIO 'CAMPING SANGRO' IN LOCALITÀ SALETTI

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA

Elaborato

5

Scala

Data

14.08.2024

Il Responsabile del Progetto
Arch. Marisa IANNONE

Collaborazione Tecnica
Geom. Pietro DI PAOLO
Geom. Domenico TRIVELLATO

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Il conto economico fa riferimento ai 15 (anni) anni di durata della concessione.

La stima dell'importo complessivo del valore della concessione ha carattere puramente indicativo e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario.

Si precisa che il piano economico e finanziario di massima di seguito riportato non tiene conto degli effettivi servizi che offrirà il Concessionario, il quale si impegnerà a dimostrare la sostenibilità economica ed ambientale della proposta progettuale offerta allegando il proprio piano economico-finanziario.

La determinazione dei ricavi di questi centri deriva da un processo di calcolo che considera nello specifico alcuni elementi:

- gli spazi a disposizione e le loro caratteristiche;
- gli utenti che utilizzano la struttura turistica;
- una quota di spesa necessaria sia per la messa in funzione e la gestione .

In sintesi, le affluenze nei locali sono determinate applicando una percentuale al numero di utenti del campeggio, ipotizzando dunque che, solo una quota parte di questi, utilizzi di giorno in giorno tali servizi. Le potenzialità di resa economica della struttura restano un campo strettamente legato alla capacità di gestione e di imprenditoria da parte del gestore a creare eventi e fare investimenti mirati a far diventare la struttura recettiva un polo di attrazione.

ENTRATE – STIMA DEI RICAVI

Si riportano di seguito le informazioni relative alle principali voci di ricavi e di costi che potranno potenzialmente essere generati dalla gestione del servizio di concessione; tali dati numerici sono utili ai fini di una valutazione, anche se sommaria, in merito alla sua utilità economica.

RICAVI PRESUNTI DELLA STRUTTURA				
Attività	Costo a person a	Gg/anno di fruizione	Utenza media giornaliera	Ricavo annuo
Ingresso ospiti	6,50 €	120	30	23.400,00 €
Tenda	7,00 €	120	75	63.000,00 €
Bungalow/case mobili	45,00 €	100	95	427.500,00 €
Posteggio auto/moto	5,00 €	120	50	30.000,00 €
Ristorante	25,00 €	120	45	135.000,00 €
Chiosco bar	5,00 €	120	150	90.000,00 €
Market	15,00 €	120	85	153.000,00 €
		TOTALE		874.400,00 €
		TOTALE (15 anni)		13.828.500,00 €

USCITE - STIMA DEI COSTI DA INVESTIRE E DI GESTIONE

Tutti gli oneri inerenti e connessi alla gestione delle strutture affidate in concessione saranno a carico del concessionario.

A titolo esemplificativo si elencano i seguenti:

- spese per il personale;
- spese per l'acquisto di attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività;
- spese per le utenze: servizi idrici, energia elettrica, scarico impianto depurazione, gas, telefono ecc.;
- tasse e imposte derivanti dalla gestione della struttura ricettiva e connesse all'esercizio dell'attività;
- spese per la conduzione delle strutture con pulizia generale delle stesse, disinfestazioni, disinfezioni periodiche dei servizi igienici e delle aree di pertinenza ecc.;
- spese di custodia e vigilanza delle aree e delle strutture ricettive;
- l'acquisto, la corretta conservazione e l'integrazione del materiale occorrente per interventi di pronto soccorso;
- la manutenzione ordinaria dell'intera struttura ricettiva ai fini di garantirne il funzionamento e la conservazione;

Sono a carico del concessionario anche gli interventi migliorativi di manutenzione, ordinaria, straordinaria e di ripristino dell'intera struttura ricettiva come le opere e le modifiche necessarie per rinnovare parti anche strutturali della struttura ricettiva e dei relativi beni e pertinenze, nonché per rinnovare e integrare i servizi esistenti quali ad esempio quelli igienico sanitari – e tecnologici e le relative reti di adduzione dell'acqua di smaltimento reflui nonché gli impianti elettrici nel loro complesso,

Il concessionario non potrà eseguire o comunque procedere a modifiche, trasformazioni, migliorie e addizioni della struttura ricettiva senza formale assenso ed autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

L'elenco estimativo sotto riportato mette in evidenza i costi necessari per la gestione del campeggio, si considera un periodo di apertura che va dal 1° giugno al 30 settembre, mentre per le utenze si considera l'intero l'anno solare. Le voci di costo in esso presenti sono state determinate sulla base dei bilanci sulla base dei costi sostenuti da strutture turistiche analoghe ubicate in contesti simili a quello di interesse.

- Stima calcolo TARI (Tassa sui rifiuti solidi urbani) € 5.000,00 (arrotondato).
- Stima calcolo consumo acqua potabile pari a € 15.000,00.
- Stima del consumo di energia elettrica pari a € 48.000,00.
- Stima dei costi relativi al personale necessario per la gestione del camping: considerare oltre alla retribuzione anche gli altri oneri relativi all'assunzione per personale stagionale che incidono per il 20% rispetto alla paga base contributi previdenziali e assicurativi a carico del datore di lavoro (INPS e INAIL);
- l'accantonamento per il trattamento di fine rapporto (Tfr);
- accantonamenti per quiescenza o simili ossia accantonamenti a fondi di previdenza integrativa diversi dal TFR. Le stime hanno solo valore indicativo, ciascun concorrente è tenuto a verificare in proprio i valori e le stime riportate nella tabella che segue. L'amministrazione non si assume nessuna responsabilità in relazione ad eventuali variazioni tra i reali valori di gestione e le stime riportate.

Inoltre, ai costi gestionali devono essere aggiunte le voci di costo relative alla manutenzione straordinaria delle attrezzature e dei servizi presenti nell'area destinata a campeggio oltre al rifacimento degli impianti e alla rimessa in sicurezza degli stessi.

Per quanto riguarda il costo per le materie prime si esegue una determinazione in maniera indiretta sulla base dell'incidenza percentuale rispetto alle categorie specifiche di ricavi, nello specifico le differenti percentuali:

- Chiosco bar nella misura del 35% dei ricavi generati dal Chiosco Bar;
- Ristorante nella misura del 30% dei ricavi generati dal ristorante;
- Market nella misura del 50% dei ricavi generati dal market;

COSTO INVESTIMENTO				
Descrizione	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo complessivo
				INVESTITO
Ripulitura da sterpaglie e altro materiale dell'intera area destinata a campeggio e relativo smaltimento;		1	20.000,00 €	20.000,00 €
Adeguamento e messa a norma dell'impianto di approvvigionamento idrico;		1	22.000,00 €	22.000,00 €
Adeguamento e messa a norma dell'impianto fognario e collegamento alla rete urbana;		1	42.000,00 €	42.000,00 €
Adeguamento e messa a norma dell'impianto autoclave e dotazione riserva idrica;		1	28.000,00 €	28.000,00 €
Adeguamento e messa a norma dell'impianto elettrico;		1	39.000,00 €	39.000,00 €
Adeguamento e messa a norma dell'impianto di illuminazione;		1	60.000,00 €	60.000,00 €
Adeguamento e messa a norma della raccolta rifiuti e smaltimento;		1	15.000,00 €	15.000,00 €
Adeguamento e messa a norma dell'impianto antincendio;		1	32.000,00 €	32.000,00 €
Adeguamento e messa a norma delle piazzuole per tende;		1	25.000,00 €	25.000,00 €
Adeguamento e messa a norma della viabilità all'interno del campeggio;		1	29.000,00 €	29.000,00 €
Adeguamento e messa a norma dell'area parcheggio all'interno del campeggio		1	14.000,00 €	14.000,00 €
Manutenzione ordinaria/straordinaria/ripristino di tutte le strutture fisse (fabbricati esistenti nel campeggio, compreso strutture sportive piscina e campo di calcetto/locali deposito/ tettoie/manufatti circolari/locali deposito ecc.) e strutture mobili(case mobili/ bungalow) facenti parte del compendio del campeggio.		1	1.850.000,00 €	1.850.000,00 €

Fornitura attrezzature per chiosco (frigorifero, forno, lavastoviglie, lavandino ecc.)		1	32.000,00 €	32.000,00 €
Fornitura e posa in opera di attrezzature per apertura ristorante		1	80.000,00 €	80.000,00 €
Manutenzione ordinaria/straordinaria direzione del campeggio		1	12.500,00 €	12.500,00 €
Fornitura e posa di arredi per i locali destinati agli alloggi per gli ospiti .		1	135.000,00 €	135.000,00 €
Fornitura e posa di arredi per i locali destinati al relax .		1	22.000,00 €	22.000,00 €
Fornitura di arredo mini Market e aree pertinenza		1	12.000,00 €	12.000,00 €
Realizzazione Percorsi Attrezzati nell'interocampeggio		1	15.000,00€	15.000,00 €
Costo impianto di sorveglianza		1	14.000,00 €	14.000,00 €
Costo per ottenere le autorizzazioni e titoli abilitativi per la messa in funzione della struttura turistica.		1	35.000,00 €	35.000,00 €
TOTALE COMPLESSIVO INVESTIMENTO				€ 2.533.500,00
Ammortamento annuale struttura (tot. compl. diviso 15)				€ 168.900,00

COSTI DI GESTIONE					
Descrizione	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo complessivo	Importo complessivo
				annuo	in 15 anni
Canone annuo di concessione				17.200,00 €	258.000,00 €
Acquisto materie prime chiosco/bar (35% dei ricavi)			33.600,00 €	33.600,00 €	504.000,00 €
Acquisto materie prime ristorante (30 % dei ricavi)			36.000,00 €	36.000,00 €	540.000,00 €
Acquisto materie prime market (50 % dei ricavi)			54.000,00 €	54.000,00 €	810.000,00 €
TARI (Tassa sui rifiuti solidi urbani) + IMU (Imposta Municipale Unica)			13.000,00 €	13.000,00 €	195.000,00 €
Consumo acqua potabile	mc			15.000,00 €	225.000,00 €
Consumo gas	mc			2.800,00 €	42.000,00 €
Consumo di energia elettrica			€	48.000,00 €	720.000,00 €
Spese di telefono			€	1.200,00 €	18.000,00 €
spese varie amministrative		12 mesi	1.000,00 €	12.000,00 €	180.000,00 €

COSTI PERSONALE					
N. 1 Gestore amministrativo		12 mesi	2.000,00 €	24.000,00 €	360.000,00 €
Guardiano		12 mesi	2.000,00 €	24.000,00 €	360.000,00 €
Guardiano		4 mesi	2.000,00 €	8.000,00 €	120.000,00 €
n. 2 Operatori hall		4 mesi	2.000,00 €	16.000,00 €	240.000,00 €
Ristorante					
n. 1 Chef		4 mesi	4.000,00 €	16.000,00 €	240.000,00 €
n. 1 Maitre		4 mesi	2.000,00 €	8.000,00 €	120.000,00 €
n. 2 aiuti chef		4 mesi	2.000,00 €	16.000,00 €	240.000,00 €
n. 2 camerieri*		120 giorni	180,00 €	43.000,00 €	648.000,00 €
n. 2 Addetti pulizie		4 mesi	1.500,00 €	12.000,00 €	180.000,00 €
N. 1 manutentore		12 mesi	2.000,00 €	24.000,00 €	360.000,00 €
N. 1 Addetto animazione		4 mesi	2.000,00 €	8.000,00 €	120.000,00 €
N. 1 Addetto posteggi		4 mesi	1.600,00 €	6.400,00 €	96.000,00 €
n. 3 Addetti chiosco bar		4 mesi	1.600,00 €	19.200,00 €	288.000,00 €
Market					
N. 1 cassiere		4 mesi	1.800,00 €	7.200,00 €	108.000,00 €
N. 1 banconista		4 mesi	1.800,00 €	7.200,00 €	108.000,00 €
n. 2 Operatori hall		4 mesi	1.800,00 €	14.400,00 €	216.000,00 €
TOTALE COMPLESSIVO COSTI				486.400,00 €	7.296.000,00

La necessità di sostenere tali costi necessari per il funzionamento dell'intera struttura recettiva, ne renderà onerosa la gestione soprattutto nella fase iniziale della gestione. In ogni caso, resta ferma la possibilità per il soggetto concessionario, sempre con la previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, di dotare la struttura turistica di ulteriori attrezzature ed infrastrutture al fine di incrementarne le funzioni nonché la gamma di attività praticabili.

STIMA "PRESUNTA" DEI RICAVI COMPLESSIVI ANNUO e VALORE DELLA CONCESSIONE

RICAVI PRESUNTI DELLA STRUTTURA ANNUO = € 874.400,00

AMMORTAMENTO ANNUALE INVESTIMENTO SULLA STRUTTURA = € 168.900,00

COSTO DI GESTIONE ANNUALE DELLA STRUTTURA = € 486.400,00

RICAVO COMPLESSIVO ANNUO = € 874.400,00 – (€ 168.900,00 + € 486.400) = € 219.100,00

VALORE DELLA CONCESSIONE = (€ 874.400,00 x 15 anni) = € 13.828.500,00

L'importo complessivo del valore della concessione è stato stabilito in base alle disposizioni dell'articolo 179 del D.Lgs 36/2023 e sulla base delle valutazioni indicate in premessa. La stima del suo importo, che ha carattere puramente indicativo e non costituisce alcuna garanzia di

corrispondenti introiti per il Concessionario, è pari a Euro 13.828.500,00 (diconsi Euro tredicimilioniottocentoventiottomilacinquecento/00) al netto dell'IVA per l'intera durata della Concessione 15 anni (quindici anni) e risulta superiore alla soglia di cui all'articolo 14 del D.Lgs 36/2023.

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo di concessione sarà calcolato nella misura di circa del 8% del ricavo complessivo annuo ipotizzato di €219.100,00 - pertanto il canone annuo di concessione a base d'asta è pari a:
€ 17.500,00. (Euro diciasettemilacinquecento00).

Il conto economico fa riferimento ai 15 (anni) anni di durata della concessione.