

Asmel Consortile S.C. a r.l.
ASMEL - Via Carlo Cattaneo,9 – 21013 GALLARATE (VA)
Sede Operativa: Centro Direzionale - Isola G1 - Napoli
P.IVA 03357090129 - C.F. 91055320120
www.asmecomm.it – portale di committenza pubblica
COMUNE DI MANDANICI (ME)

**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO
RELATIVO ALLA CONCESSIONE E USO, PER ANNI 1 (UNO), DEL
SERVIZIO DI ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DELL'ATTIVITÀ
ARTISTICO-ORGANIZZATIVA DELLA STRUTTURA DEL MONASTERO
SS. ANNUNZIATA. COMUNE DI MANDANICI (ME).**

Gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende raggiungere con l'affidamento sono sintetizzabili nel:

- potenziamento della programmazione artistico culturale;
- valorizzazione dell'offerta culturale;
- avvio di attività congressuali;
- attivazione di adeguati strumenti pubblicitari in grado di sviluppare la visibilità della struttura.

La valorizzazione del Monastero quale centro culturale polifunzionale ha una valenza strategica per la città e per il territorio nel suo complesso.

La localizzazione urbanistica del Monastero, quale opera di rilevante e significativo impatto sotto il profilo della qualità architettonica, nonché di forte fruibilità socio/culturale, rappresenta un importante tassello di completamento dell'identità territoriale della città.

Inoltre, un'adeguata programmazione culturale favorirebbe il soddisfacimento della domanda culturale cittadina e dei comuni limitrofi, grazie ad uno spazio qualificato per la promozione dello sviluppo culturale.

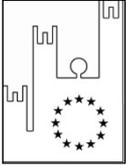
Ancora la qualificazione e rafforzamento del Comune di Mandanici nel settore del turismo culturale e congressuale determinerebbe un importante ed oggi essenziale elemento di sviluppo economico e sociale, finalizzato a favorire la tanto auspicata destagionalizzazione dei flussi turistici.

Si premette che la stima dei possibili ricavi e delle spese per il concessionario è condotta ai soli fini della determinazione di un congruo canone di concessione annuo da porre a base di gara.

Il piano economico finanziario definisce, sulla base delle ipotesi progettuali formulate, le condizioni di sostenibilità del progetto di gestione del Monastero.

Secondo lo schema concessorio proposto il concessionario diviene responsabile della gestione, con le modalità meglio indicate nei documenti di gara.

Il valore complessivo della gestione, ai fini di cui all'art. 35 del D.Lgs. 50/2016, ammonta ad € **110.662,00** conteggiato tenendo conto delle voci previste dall'art. 167 del D.Lgs. 50/2016, ovvero



Asmel Consortile S.C. a r.l.
ASMEL - Via Carlo Cattaneo,9 – 21013 GALLARATE (VA)
Sede Operativa: Centro Direzionale - Isola G1 - Napoli
P.IVA 03357090129 - C.F. 91055320120
www.asmecomm.it – portale di committenza pubblica
COMUNE DI MANDANICI (ME)

dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata annuale del contratto, e previsto nel piano economico finanziario predisposto dalla Stazione Appaltante.

E' prevista la corresponsione da parte del soggetto gestore di un canone annuo pari ad € 15.000,00 posto a base di gara e soggetto a rialzo in sede di offerta.

Nel presente documento si è preferito distinguere il piano finanziario per singolo centro di costo/ricavi, separando quindi la parte connessa alla programmazione culturale, ricreativa e congressuale da quella ricettiva e questo per meglio evidenziare positività e/o negatività economiche delle singole attività.

Componente programmazione culturale, ricreativa e congressuale.

La parte quindi relativa agli **“eventi culturali”** in genere prevede e stima utili iniziali pari a 20.400,00 euro annui. E' stato ipotizzato un numero di eventi pari a 12 nel periodo di concessione, con un numero medio di presenti ad evento di 100 unità, per un prezzo di ingresso medio di € 20,00, per un ricavo medio di 2.000 euro ad evento, il cui totale somma 24.000 euro.

Le voci di costo variabile relativi alla componente “eventi culturali” (personale specifico, artisti, pubblicità noli, utenze, pulizie polizze, ecc.), sono state considerate nella determinazione degli utili per gli eventi culturali, con una percentuale di incidenza sulla componente ricavi pari al 15%.

Il margine di contribuzione della componente “eventi culturali” è ottenuto sottraendo dai ricavi i costi variabili.

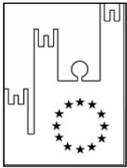
Tale margine di contribuzione vale il 85,0% dei ricavi della componente.

Con riferimento all'attività **“congressuale e convegnistica”** in genere si prevede e stima utili iniziali pari a 18.360,00 euro annui, ossia il totale derivante da attività e ricavi “congressuali” rispetto a tutte le altre perseguibili con le diverse sale a disposizione. Si ipotizza qui un numero di eventi congressuali pari a 12, di durata media pari 1,5 gg per un ricavo medio di 1.800 euro ad evento, il cui totale somma 21.600 euro.

Le voci di costo variabile relativi alla componente “congressuale e convegnistica” (personale specifico, pubblicità noli, utenze, pulizie, polizze, catering), sono state considerate nella determinazione degli utili per l'attività “congressuale e convegnistica”, con una percentuale di incidenza sulla componente ricavi pari al 15%. Il margine di contribuzione della componente “congressuale e convegnistica” è ottenuto sottraendo dai ricavi i costi variabili.

Tale margine di contribuzione vale il 85,0% dei ricavi della componente.

Su altro fronte si prevedono poi **“altri eventi”** (workshop, cerimonie, etc..) per un totale di n° 24 all'anno, di durata media pari a 1 giornata e ricavo di 1.000 euro/gg, per un totale di 24.000 euro annui.



Asmel Consortile S.C. a r.l.
ASMEL - Via Carlo Cattaneo,9 – 21013 GALLARATE (VA)
Sede Operativa: Centro Direzionale - Isola G1 - Napoli
P.IVA 03357090129 - C.F. 91055320120
www.asmecomm.it – portale di committenza pubblica

COMUNE DI MANDANICI (ME)

Tali valori di ricavo si basano (sempre con stime prudenziali e per difetto) su confronti fatti con altre strutture limitrofe

Vi è da considerare che le due tipologie di attività (congressuale ed eventi) sono fattibili anche contestualmente nella stessa giornata, sia per le possibili differenze di orario di fruizione, sia grazie alla presenza e disponibilità di sale a diversa capienza in grado di ospitare più eventi congiuntamente.

Le voci di costo variabile relativi alla componente “*altri eventi*” (personale specifico, pubblicità noli, utenze, pulizie, polizze, catering), sono state considerate nella determinazione degli utili per gli eventi e iniziative, con una percentuale di incidenza sulla componente ricavi pari al 30%.

Il margine di contribuzione della componente “*altri eventi*” è ottenuto sottraendo dai ricavi i costi variabili.

Tale margine di contribuzione vale il 70,0% dei ricavi della componente.

Sul lato dei **costi fissi** della componente programmazione culturale, ricreativa e congressuale, sono stati valutati ed ipotizzati quelli attinenti le :

- risorse umane e servizi per € 25.450,00
- energia e utenze varie . Il costo energetico della intera struttura sulla scorta dei consumi storici è stato stimato forfettariamente in € 6.000,00 annui.
- Collegamenti ICT, assicurazioni, spese amministrative e di gestione per un totale di € 2.000,00 annui
- Manutenzioni ordinarie € 2.500,00 annui;

Per un totale stimato di costi pari a 35.950,00 euro annui.

Tali dati, come meglio segnalato in tabella, ci portano ad un margine di redditività netta.

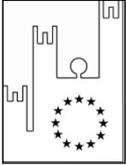
Il calcolo della spesa per spese di risorse umane e servizi è stato stimato prendendo a riferimento il “CCNL Aziende del Terziario, della Distribuzione e dei Servizi” in relazione alla seguente previsione:

- minimo 14 ore settimanali per Responsabile Organizzativo, per 52 settimane per un totale di € 16.096,00;
- minimo 10 ore settimanali per 52 settimane per segreteria, amministrazione e acquisti per un totale € 9.354,00.

Per un totale minimo di € 24.450,00.

Componente “Ricettività”

Con riferimento al servizio accessorio di ricettività turistica si è ipotizzato un posizionamento orientato verso un’utenza di passaggio, dunque di breve soggiorno.



Asmel Consortile S.C. a r.l.
ASMEL - Via Carlo Cattaneo,9 – 21013 GALLARATE (VA)
Sede Operativa: Centro Direzionale - Isola G1 - Napoli
P.IVA 03357090129 - C.F. 91055320120
www.asmecomm.it – portale di committenza pubblica

COMUNE DI MANDANICI (ME)

Una struttura extralberghiera “*principalmente*” di servizio e supporto per le iniziative programmate nel Centro Culturale e nel Comune .

In tale ipotesi, è stato considerato un tasso medio annuo di occupazione dei posti letto del 35% (sempre con stime prudenziali e per difetto) su confronti fatti con le strutture extralberghiere del territorio che si rivolgono a tale tipo di utenza.

Si tratta dunque di un’ipotesi minima, il cui risultato è conseguibile senza un particolare sforzo oltre a quello necessario per far conoscere la struttura secondo “normali” tempi di lancio e inserimento nei circuiti dell’ospitalità.

I ricavi sono ottenuti dal prezzo medio di riferimento per un posto letto (iva esclusa) moltiplicato il numero di letti disponibili moltiplicato per il numero di giorni di apertura (365) considerando il periodo a regime di gg 365/2

Il prezzo medio di riferimento per persona per notte è di 25 Euro per il prodotto B&B.

Per un ricavo di 9 camere x 25 € x (gg 365/2) = € 41.062,50

Il tasso medio di occupazione considerato a regime è del 35%.

Le voci di costo variabile considerate sono la biancheria, i consumi di gas e acqua, pulizie e le derrate per la fornitura della prima colazione.

I valori sono desunti dall’analisi di strutture ricettive analoghe.

Il margine di contribuzione della componente albergo è ottenuto sottraendo dai ricavi i costi variabili.

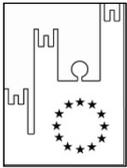
Tale margine di contribuzione vale il 72,% dei ricavi della componente.

Per quanto concerne i costi fissi sono stati stimati:

- Costi del personale aziendale: per la determinazione delle spese del personale, si prevede che il Responsabile Organizzativo sarà affiancato da un’unità che si occuperà delle operazioni di back office, accoglienza della clientela, amministrazione e acquisti. Un’ulteriore unità sarà dedicata al servizio colazione e pulizia ambienti comuni.

Per calcolare il costo del personale, a tali figure è stato applicato il CCNL SETTORE TURISMO secondo la seguente previsione:

- o minimo 12 ore settimanali per 52 settimane per back office, accoglienza, amministrazione e acquisti per un totale € 11.225,00;
 - o minimo 12 ore settimanali per 52 settimane per servizio colazione e pulizia ambienti comuni per un totale € 9.051,00.
- Energia e utenze varie: il costo energetico fisso è già stato imputato nella determinazione della redditività della componente programmazione culturale, ricreativa e congressuale;
 - Assicurazioni, spese amministrative e di gestione per un totale di € 1.000,00 annui;



Asmel Consortile S.C. a r.l.
ASMEL - Via Carlo Cattaneo,9 – 21013 GALLARATE (VA)
Sede Operativa: Centro Direzionale - Isola G1 - Napoli
P.IVA 03357090129 - C.F. 91055320120
www.asmecomm.it – portale di committenza pubblica

COMUNE DI MANDANICI (ME)

- Manutenzioni ordinarie € 2.500,00 annui considerate in misura ridotta, poiché si tratta di nuova struttura.
- Spese per promozione e 1.000,00 annui;
- Arredi: tra i costi fissi sono stati stimati € 20.000,00 per costi di arredi ed attrezzature per l'arredo bade della 9 camere da letto.

Per un totale stimato di costi fissi pari a 44.776,00 euro annui.

CONTO ECONOMICO		
A	RICAVI	
1)	Eventi culturali	24.000,00
2)	Congressuale e convegnistica	21.600,00
3)	<i>Altri eventi</i>	24.000,00
4)	Ricettività	41.062,00
	Totale Ricavi (A)	110.662,00
B	COSTI VARIABILI	
5)	personale specifico, artisti, pubblicità noli, utenze, pulizie polizze, - Componente “Eventi Culturali”	3.600,00
6)	personale specifico, pubblicità noli, utenze, pulizie, polizze, catering - Componente “Congressuale e convegnistica”	3.240,00
7)	personale specifico, pubblicità noli, utenze, pulizie, polizze, catering - Componente “Altri Eventi”	7.200,00
8)	biancheria, i consumi di gas e acqua, pulizie e le derrate per la fornitura della prima colazione - Componente “Ricettività”	11.497,00
	Totale Costi Variabili (B)	25.537,00
C	COSTI FISSI	
9)	Risorse Umane e Servizi	25.450,00
10)	Energia e utenze varie	6.000,00
11)	Collegamenti ICT, assicurazioni, spese amministrative e di gestione	2.000,00
12)	Manutenzioni ordinarie	2.500,00
13)	Promozione	1.000,00
14)	Arredi e attrezzature	20.500,00
	Totale Costi Fissi (C)	56.950,00
Utile Ante Imposte A – (B+C)		28.175,00

Mandanici, li 10/07/2018

Il RUP Arch. Natale Coppolino Gregorio