



COMUNE DI OSTELLATO

(PROVINCIA DI FERRARA)

CAP. 44020

P.ZZA REPUBBLICA, 1

OSTELLATO (FE)

CODICE FISCALE E PARTITA I.V.A. 00 142 430 388

Tel. 0533 683900/683911 - Fax 0533 681056

E-mail Servizio Lavori Pubblici: lavoripubblici@comune.ostellato.fe.it

PEC: comune.ostellato@cert.comune.ostellato.fe.it

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI SERVIZI DI GESTIONE DEI PUNTI RISTORO E DEI BUNGALOWS NELLE "VALLETTE" IN OSTELLATO CAPOLUOGO: PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il presente piano economico finanziario ipotizza, sulla base delle analisi degli introiti e dei costi sostenuti dal concessionario uscente ed in funzione delle attività che il Comune di Ostellato intende far svolgere dal concessionario entrante, le principali condizioni ritenute utili ai fini della valutazione della sostenibilità economica della concessione.

Oggetto dell'affidamento è la concessione dei servizi di gestione dei punti ristoro "1" e "2" e dei bungalows nel comprensorio delle "Vallette" in Ostellato capoluogo, così sintetizzati:

SERVIZI PRINCIPALI:

A. servizi di ristorazione/bar.

SERVIZI COMPLEMENTARI:

B. servizi di accoglienza e pernottamento;

C. servizi di custodia e di pulizia degli immobili e degli spazi indicati nel capitolato speciale d'appalto.

L'Amministrazione comunale NON corrisponderà al concessionario alcun importo annuo a titolo di prezzo ai sensi dell'art. 165 comma 2 del DLgs 50/2016 in quanto si ritiene che l'equilibrio economico-finanziario della concessione di servizio in argomento non necessiti di intervento pubblico del Comune.

Il piano economico finanziario ipotizzato, che riporta le principali componenti positive e negative riferite all'anno 2016, è così composto:

A) Componenti positive (introiti):

A1) proventi da attività di ristorazione e bar nei confronti di cittadini e turisti nel "punto ristoro 2": Euro 74.276,00, al netto di IVA.

Tenendo conto che l'attività dell'anno 2016 ha riguardato solo il periodo Aprile - Settembre, si stima che il periodo di apertura annuale completo possa comportare introiti complessivi pari a presunti **Euro 90.000,00**, al netto di IVA, tenuto comunque conto del minor afflusso turistico nei mesi autunnali ed invernali.

A2) proventi da attività di pernottamento nei confronti di cittadini e turisti nei bungalows e nelle stanze adiacenti il "punto ristoro 1": Euro 29.296,48, al netto di IVA.

Tenendo conto che durante l'anno 2016 di fatto è stata preclusa la possibilità di svolgere detta attività per circa 1 mese e mezzo durante la stagione primaverile ed estiva, si stima, anche tenendo conto degli introiti dell'anno 2015, che il periodo di apertura annuale completo possa comportare introiti complessivi pari a presunti **Euro 40.000,00**, al netto di IVA, tenuto comunque conto del minor afflusso turistico nei mesi autunnali ed invernali.

B) Componenti negative (costi):

B1) spese di gestione e di conduzione del "punto ristoro 2", comprendente acquisti di derrate alimentari, utenze (acqua, luce e gas), manutenzione pulizia dei locali ed altri oneri di gestione (imposta rifiuti, custodia, ecc.): Euro 48.575, al netto di IVA.

Tenendo conto che l'attività dell'anno 2016 ha riguardato solo il periodo Aprile - Settembre, si stima di massima che il periodo di apertura annuale completo possa comportare spese complessive pari a circa Euro 60.000,00, tenendo anche conto del maggior aggravio di spesa dovuto al riscaldamento nei mesi invernali a fronte di un minor afflusso turistico.

B2) spese di gestione e di conduzione nei bungalows e nelle stanze adiacenti il "punto ristoro 1": servizi di pulizia camere Euro 9.716,94; materiali e beni di consumo Euro 912,89; utenze (acqua, luce e gas) Euro 12.286,86; prestazioni operative ed altri oneri di gestione (imposta rifiuti, custodia, ecc.): Euro 3.512,28 e quindi un totale di Euro 26.428,97.

Tenendo conto che durante l'anno 2016 di fatto è stata preclusa la possibilità di svolgere detta attività per circa 1 mese e mezzo durante la stagione primaverile ed estiva, si stima di massima, anche tenendo conto delle spese dell'anno 2015, che il periodo di apertura annuale completo possa comportare spese complessive pari a circa Euro 36.000,00, tenendo anche conto del maggior aggravio di spesa dovuto al riscaldamento nei mesi invernali a fronte di un minor afflusso turistico.

Fra le componenti negative non sono state considerate nè le imposte d'esercizio, nè i costi del personale dipendente del concessionario, nè altre voci non esplicitamente indicate sopra.

C) Introiti e spese derivanti da investimenti:

Fra gli introiti e le spese ipotizzabili non sono state considerate quelle provenienti da attività di ristorazione e bar nel "punto ristoro 1", in quanto attualmente i relativi locali non sono utilizzati, non essendo arredati ed attrezzati allo scopo.

Per il "punto ristoro 1" non sono richiesti investimenti obbligatori a carico del concessionario, intesi come interventi edilizi funzionali a ripristinare l'attività di ristorazione/bar, interventi che sono rimessi alla libera volontà dello stesso concessionario, senza quindi alcun obbligo imposto dal Comune.

Sia per il "punto ristoro 2" sia per i bungalows che per le stanze adiacenti il "punto ristoro 1" il concessionario dovrà provvedere a sue spese all'arredamento ed alla fornitura di attrezzature complementari a quelle fornite dal Comune tali da poter esercitare le attività stabilite. In conseguenza di questo onere economico il canone posto a base di gara è stato adeguatamente commisurato.

Ostellato, gennaio 2017

Il Responsabile Area Uso e Assetto del Territorio
F.to Ing. Nico Menozzi