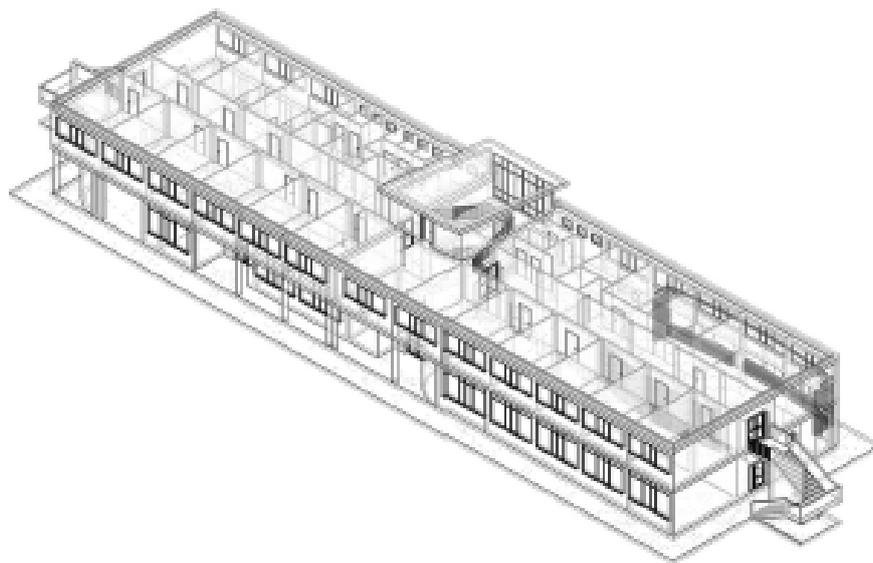


Comune di Striano

Città Metropolitana di Napoli

Progetto di riqualificazione del Centro Intermodale di Scambio – Area P.I.P.



TAV

PROGETTAZIONE DEFINITIVA

1.4

Piano economico finanziario

RUP

Dott. Arch. Vittorio Celentano

UFFICIO TECNICO

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Visto: il Sindaco

Antonio Del Giudice

Indice

1.	<u>Premessa</u>	3
2.	<u>Il Progetto: Oggetto della Concessione</u>	3
3.	<u>Il Piano Economico Finanziari: Considerazioni Generali.</u>	3
4.	<u>Le ipotesi di natura gestionale: Tipologie di servizi e parametri adottati per la quantificazione dei ricavi e dei costi.</u>	4
5.	<u>Il conto economico previsionale.</u>	10
6.	<u>Il valore della concessione.</u>	11
7.	<u>Prospetto finanziario (Entrate-Uscite).</u>	11
8.	<u>Conclusioni.</u>	12

1. Premessa

Il presente studio di fattibilità è relativo al progetto di riqualificazione e valorizzazione del Centro Intermodale di Scambio del Comune di Striano (NA).

In considerazione della tipologia di intervento nonché della possibilità della gestione funzionale e dello sfruttamento economico dell'intervento da eseguire, l'Amministrazione Comunale intende realizzare l'opera in oggetto facendo ricorso ad una delle formule di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) previste dalla vigente normativa ed in particolare facendo ricorso alla Concessione di Servizi ai sensi della parte III del Codice Contratti Pubblici di cui al D.lgs. n.50/2016 e s.m.i..

Il modello economico finanziario sviluppato, il quale fa riferimento ai dati di progetto illustrati nel presente documento, ha l'obiettivo di valutare le potenzialità dell'operazione in termini di convenienza economica, e dare conto delle condizioni per attrarre l'interesse di capitali privati nell'operazione.

2. Il Progetto: Oggetto della Concessione

Il progetto in questione, come già anticipato, prevede la riqualificazione del Centro Intermodale di Scambio, con interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento funzionale.

Lo strumento procedurale individuato è la Concessione di Servizi, nell'ambito della quale il Concessionario si farà carico delle opere da realizzare nonché della gestione funzionale degli interventi, intesa come manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, ma anche come attività di presidio e custodia, conduzione e pulizia.

La controprestazione a favore del Concessionario per i lavori effettuati e per la gestione funzionale degli interventi consisterà nello sfruttamento economico dei servizi erogati.

3. Il Piano Economico Finanziari: Considerazioni Generali.

Il primo obiettivo del piano economico finanziario, come detto, è quello di valutare le potenzialità del progetto in termini di convenienza economica, dove per convenienza economica si intende la capacità del progetto di assicurare una adeguata redditività, e consentire una remunerazione congrua del capitale di rischio.

La progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere sono a cura del privato operatore, il quale dunque si fa carico interamente dell'investimento, a fronte della possibilità di sfruttare economicamente, per la durata della concessione, le opere e i servizi erogati all'utenza.

L'ipotesi di base assunta è che il periodo della concessione sia pari a 20 anni, al termine dei quali le strutture rientreranno nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale, in uno stato manutentivo tale da garantirne il successivo utilizzo.

➤ TEMPO ESECUZIONE LAVORI E DURATA DELLA CONCESSIONE

Nello studio si ipotizza un periodo di concessione di complessivi 20 anni, dei quali si assume:

- 12 mesi per i lavori di riqualificazione ed allestimento struttura;
- 19 anni di gestione complessivi.

Il cronoprogramma cui fa riferimento lo studio economico finanziario inizia al momento della stipula del contratto di concessione, e non tiene conto dei tempi procedurali che intercorrono tra la pubblicazione del bando e la stipula del contratto stesso.

4. Le ipotesi di natura gestionale: Tipologie di servizi e parametri adottati per la quantificazione dei ricavi e dei costi.

Vengono di seguito illustrate le ipotesi di natura tecnica e gestionale adottate nel modello economico finanziario, in particolare si forniscono le specifiche relative alla quantificazione di ricavi e costi del progetto.

E' indicata la tipologia dei rispettivi servizi che sarà possibile fornire e dei ricavi sottesi a ciascun servizio.

Si precisa che le voci di costo, e soprattutto le voci di ricavo stimate e cui si farà cenno nel presente piano economico finanziario possono essere influenzate, da una serie di fattori, esogeni ed endogeni, tali da determinare variazioni in aumento o in diminuzione.

I fattori esogeni dei quali l'offerente dovrà tener conto potrebbero configurarsi nella situazione economica generale, la variabilità degli utenti, le condizioni meteorologiche, ecc.

I fattori endogeni potenzialmente idonei ad influenzare la variabilità dei ricavi e dei costi sono:

- l'ottimizzazione/efficientamento che un operatore privato è in grado di apportare al progetto, anche in relazione al numero degli interventi e alle connesse economie di gestione;
- la localizzazione dell'intervento – determina variabili dipendenti (orari, affluenza, etc.) derivanti dalle specifiche caratteristiche del contesto;
- l'importo delle tariffe e dei prezzi unitari;
- gli orari di apertura delle strutture e la relativa stagionalità.

➤ COSTI PER INVESTIMENTO INIZIALE

Si procede con l'analisi dell'investimento iniziale necessario per rendere utilizzabile la struttura nonché per l'acquisto delle attrezzature/arredamenti.

La prima tipologia di costi da sostenere è quella di manutenzione straordinaria dell'immobile

al fine di renderlo agibile per l'esercizio delle attività.

Dal computo metrico estimativo è possibile rilevare (come rappresentato nella tabella sottostante) che il totale dei costi ammonta ad € **792.003,76** (esclusa IVA) di cui:

TIPOLOGIA DEI LAVORI (A)	Costo	Iva (10%)	Totale
Opere edili	€ 187.211,56	€ 18.721,15	€ 205.932,72
Impianto di riscaldamento e condizionamento	€ 233.384,44	€ 23.338,44	€ 256.722,88
Impianto idrico-sanitario	€ 15.293,78	€ 1.529,38	€ 16.823,16
Impianto elettrico	€ 356.113,98	€ 35.611,40	€ 391.725,38
Totale	€ 792.003,76	€ 79.200,37	€ 871.204,13

Tab. n. 1 – I costi di manutenzione straordinaria.

ONERI SICUREZZA (B)	Importo lavori	Percentuale	Costo	Iva (10%)	Totale
Oneri per la sicurezza	€ 792.003,76	2%	€ 15.840,07	€ 1.584,00	€ 17.424,08

Tab. n. 2 – I costi per la sicurezza.

SPESE TECNICHE (C)	Importo lavori	Percentuale	Costo	Iva (22%)	Cassa (4%)	Totale
Progettazione, D.L.	€ 792.003,76	3%	€ 23.760,11	€ 5.227,22	€ 950,40	€ 29.937,73
Collaudo, C.S.P., C.S.L.	€ 792.003,76	2%	€ 15.840,07	€ 3.484,81	€ 633,60	€ 19.958,48
						€ 49.896,21
Incentivo di cui all'art.113 comma 2 D.lgs. 50/2016						€ 17.772,56
Totale						€ 67.668,77

Tab. n. 3 – I costi per le spese tecniche.

ONERI ACCESSORI (D)	Totale
Spese contratto, Spese gara, fidejussioni, assicurazione	€ 30.000,00

Tab. n. 4 – I costi per gli oneri accessori.

Una volta definito il costo della manutenzione straordinaria, è necessario procedere con la quantificazione dei costi per l'allestimento dei locali quali bar/fast-food, foresteria e centro congressi.

ATTREZZATURA - ARREDI (E)	Costo	Iva (22%)	Totale
Attrezzatura ed arredi bar/fast-food	€ 50.000,00	€ 11.000,00	€ 61.000,00
Arredi foresteria	€ 10.000,00	€ 2.200,00	€ 12.200,00
Arredi sala congressi	€ 6.300,00	€ 1.386,00	€ 7.686,00
Totale	€ 66.300,00	€ 14.586,00	€ 80.886,00

Tab. n. 5 – I costi per le attrezzature.

L'investimento totale iniziale viene ipotizzato, pertanto, in un costo di € **1.067.182,98**

INVESTIMENTO INIZIALE	Totale
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)	€ 1.067.182,98

Tab. n. 6 – Investimento iniziale totale.

➤ **COSTI FISSI DI GESTIONE**

Chiaramente, a fronte dello sfruttamento economico della concessione e dei servizi ad essa relativi, il concessionario si troverà a fronteggiare una serie di costi di gestione che di seguito vengono in sintesi riepilogati:

- Costi del personale dipendente;
- Spese per utenze varie;
- Acquisto forniture e materie prime;
- Canone di concessione.

❖ **Costi del personale dipendente**

Tenendo conto della gestione	Livello	Tipologia contratto	n. dipendenti	Costo mensile	Totale annuo
Amministrativo	5	part-time	1	€ 1.276,71	€ 15.320,52
Cameriere	5	full-time	1	€ 2.557,75	€ 30.693,00
Barman	4	part-time	1	€ 1.362,72	€ 16.352,64
Addetto cucina	6	full-time	1	€ 2.422,08	€ 29.065,00
Totale				€ 7.619,26	€ 91.431,16

Tab. n.7 – Costi del personale

❖ **Acquisto forniture e materie prime**

Si ipotizza un costo forfettario annuo pari al 30% dei ricavi della gestione per l'acquisto dei materiali di consumo, funzionali all'erogazione dei servizi.

❖ **Spese per utenze varie**

In relazione a telefonia, acqua, energia elettrica e connessione internet, si ipotizza un costo annuo di circa € 75.000,00 (esclusa IVA), degli oneri attualmente sostenuti per strutture analoghe e riferito solo alle attività di ristorazione, foresteria e sala congressi in quanto le utenze degli altri locali sono

sostenute dai rispettivi locatari.

UTENZE	Costo annuo	Iva (22%)	Totale annuo
	€ 75.000,00	€ 16.500,00	€ 91.500,00

Tab. n.8 – Costi utenze

❖ **Canone di concessione**

Il canone annuo di concessione, dovuto dal Concessionario a titolo di riconoscimento del diritto di sfruttamento economico dell'edificio Centro Intermodale di Scambio, è stato calcolato con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati desunti dall'esame delle contrattazioni effettuate nella zona per la locazione di immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, tenute presenti la consistenza, la superficie, l'ubicazione, la produttività e la commerciabilità, lo stato di manutenzione e conservazione. In base alla conoscenza dei reali prezzi di locazione, grazie alla collaborazione di operatori del settore immobiliare operanti in zona, si è risalito ai valori unitari medi per metro quadro di superficie lorda. Tanto premesso dopo aver assunto ampie informazioni sui costi ed i valori di mercato degli immobili simili ed aver tenuto presente delle caratteristiche dell'immobile in esame, si è proceduto ad effettuare il conteggio di stima che segue.

Il primo riferimento di mercato utilizzato per poter risalire al valore unitario medio per metro quadro di superficie lorda è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Dalla relativa banca dati delle quotazioni immobiliari emerge che nella zona di riferimento (D2) per immobili a destinazione commerciale, nel 2° semestre 2020 la quotazione oscilla da un minimo di 0,60 €/mq ad un massimo di 1,30 €/mq.

Il secondo riferimento di mercato considerato sono le quotazioni immobiliari locali, che per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto indica, una quotazione che oscilla da un minimo di 2,08 €/mq ad un massimo di 4,65 €/mq.

Per risalire al valore unitario medio per metro quadro di superficie si è proceduto effettuando la media aritmetica dei valori dedotti dalla due fonti su indicate:

- **Prezzo unitario medio per immobili simili = 2,15 €/mq.**

$$(0,60+1,30+2,08+4,65)/4=2,15\text{ €/mq.}$$

Il canone di locazione è stato calcolato moltiplicando la superficie lorda dell'immobile per il valore di locazione unitario medio per metro quadro, applicando l'adeguamento in riduzione pari al 20%:

	Superficie	Prezzo	Costo	Costo	Iva	Totale annuo	Riduzione (-20%)
Piano terra	800,00	2,15	€ 1.720,00	€ 20.640,00	€ 4.540,80	€ 25.180,80	€ 20.144,64
Piano primo	800,00	2,15	€ 1.720,00	€ 20.640,00	€ 4.540,80	€ 25.180,80	€ 20.144,64
Totale			€ 3.440,00	€ 41.280,00	€ 9.081,60	€ 50.361,60	€ 40.289,28

Tab. n.9 – Costo per canone di concessione.

Il succitato canone è soggetto ad aggiornamento annuale a decorrere dal quinto anno di concessione, sulla base del 100% (cento per cento) della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I. al netto dei consumi di tabacchi).

➤ **RICAVI DI GESTIONE**

Definiti i costi fissi di gestione, si procede con l'analisi di fattibilità individuando la potenzialità economica che l'attività è in grado di sviluppare in relazione alle sue caratteristiche tecniche e strutturali e, pertanto, se sia in grado di realizzare i ricavi minimi. In particolare le tipologie di ricavo ipotizzate sono le seguenti:

- ricavi da gestione del bar/fast-food;
- ricavi da gestione dalla locazione dei locali;
- ricavi da gestione del servizio foresteria;
- ricavi da gestione del centro congressi.

❖ **Ricavi da gestione del bar/ fast-food**

Considerato che la gestione del bar/fast-food vedrà come costo prevalente quello variabile degli alimenti e bevande, questo perché si prevede una gestione molto semplice finalizzata a garantire, quantomeno, un punto di ristoro a chi usufruisce dell'area industriale (magari con impianti self-service o piccole attrezzature di basso costo) si è cercato di ipotizzare quali possano essere le potenzialità di vendita (in termini di tipologie di prodotti/servizi e di quantità) andando a determinare un ricavo potenziale che abbia una redditività del 70% (come mediamente riscontrabile da analisi statistiche di settore). Si individuano tre tipologie di prodotti alimentari da servire: caffè, panino e menù fisso.

- Ipotesi caffè: si ipotizza che in media 300 persone al giorno, consumino almeno 2,00 euro a testa per 6 giorni alla settimana, per 24 giorni al mese e per 11 mesi all'anno, realizzando un ricavo annuo di € **158.400,00**;
- Ipotesi panino: si ipotizza che in media 100 persone al giorno, consumino almeno 3,50 euro a testa per 6 giorni alla settimana, per 24 giorni al mese e per 11 mesi all'anno, realizzando

un ricavo annuo di € 92.400,00;

- Ipotesi menù fisso: si ipotizza che in media 50 persone al giorno, consumino almeno 7,00 euro a testa per 6 giorni alla settimana, per 24 giorni al mese e per 11 mesi all'anno, realizzando un ricavo annuo di € 92.400,00.

L'ammontare totale annuo dei ricavi è di € 343.200,00.

PRODOTTI ALIMENTARI	n. clienti per giorno	Consumo minimo giornaliero	gg mese	mesi anno	Ricavo mensile	Ricavo annuo
Caffè	300	€ 2,00	24	11	€ 14.400,00	€ 158.400,00
Panino	100	€ 3,50	24	11	€ 8.400,00	€ 92.400,00
Menù fisso	50	€ 7,00	24	11	€ 8.400,00	€ 92.400,00
Totale					€ 31.200,00	€ 343.200,00

Tab. n. 10 – Ricavi attesi bar/fast-food.

❖ Ricavi da gestione della locazione dei locali

L'analisi della potenzialità di realizzo di ricavi dall'affitto dei locali commerciali quali sportello bancario, negozi, uffici è stata eseguita in base alla conoscenza dei reali prezzi di affitto, grazie alla collaborazione di operatori del settore immobiliare operanti in zona.

Ipotizzando, che per i primi cinque anni siano locati i seguenti locali:

- n. 3 uffici;
- n. 2 negozi;
- attività a servizio del centro;
- sportello bancario.

è possibile identificare il seguente profitto:

LOCALI	Fitto mensile	n. locali affittati	Ricavo mensile	Ricavo annuo	Iva (22%)	Totale annuo
Ufficio	€ 450,00	3	€ 1.350,00	€ 16.200,00	€ 3.564,00	€ 19.764,00
Negozio	€ 500,00	2	€ 1.000,00	€ 12.000,00	€ 2.640,00	€ 14.640,00
Attività di servizio	€ 1.000,00	1	€ 1.000,00	€ 12.000,00	€ 2.640,00	€ 14.640,00
Sportello bancario	€ 3.000,00	1	€ 3.000,00	€ 36.000,00	€ 7.920,00	€ 43.920,00
Totale			€ 6.350,00	€ 76.200,00	€ 16.764,00	€ 92.964,00

Tab. n. 11 – Ricavi attesi per fitto locali.

❖ Ricavi da gestione della foresteria

I ricavi derivanti dall'esercizio di foresteria sono stimati ipotizzando che in media siano occupate n.

4 stanze al giorno, per un costo di € 35,00 a stanza, per 24 giorni al mese, per 11 mesi all'anno si stima un ricavo pari a € 36.960,00.

LOCALI	Tariffa giornaliera	n. stanze occupate	Ricavo mensile	Ricavo annuo
Foresteria	€ 35,00	4	€ 3.360,00	€ 36.960,00
Totale			€ 3.360,00	€ 36.960,00

Tab. n. 12 – Ricavi attesi per foresteria

❖ **Ricavi da gestione della sala congressi.**

Si ipotizza che la sala congressi sia occupata per attività congressuali, meeting, seminari, etc. tre volte al mese, per un costo di € 300,00 al giorno, si stima un ricavo annuo di € 10.800,00 (IVA esclusa).

LOCALI	Fitto giornaliero	n. affittati	Ricavo mensile	Ricavo annuo	Iva (22%)	Totale annuo
Sala congressi	€ 300,00	3	€ 900,00	€ 10.800,00	€ 2.376,00	€ 13.176,00
Totale			€ 900,00	€ 10.800,00	€ 2.376,00	€ 13.176,00

Tab. n. 13 – Ricavi attesi per centro congressi

5. Il conto economico previsionale.

Alla luce delle stime in precedenza riportate, si è provveduto ad elaborare il seguente Conto Economico Previsionale:

ANNUALITA'	2021	2022	2023	2024	2025
INVESTIMENTO INIZIALE					
Lavori edili/impianti	€ 871.204,13				
Acquisto arredi/attrezzatura	€ 80.886,00				
Oneri per sicurezza	€ 17.424,08				
Spese tecniche	€ 67.668,77				
Oneri accessori	€ 30.000,00				
COSTI FISSI GESTIONE					
Personale dipendente	€ 91.431,16	€ 91.431,16	€ 91.431,16	€ 91.431,16	€ 91.431,16
Utenze varie	€ 95.500,00	€ 95.500,00	€ 95.500,00	€ 95.500,00	€ 95.500,00
Acquisto forniture/materie prime	€ 102.960,00	€ 102.960,00	€ 102.960,00	€ 102.960,00	€ 102.960,00
Canone di concessione	€ 40.289,28	€ 40.289,28	€ 40.289,28	€ 40.289,28	€ 40.289,28
RICAVI GESTIONE					
Bar/fast-food	€ 343.200,00	€ 343.200,00	€ 343.200,00	€ 343.200,00	€ 343.200,00
Locazione	€ 143.100,00	€ 143.100,00	€ 143.100,00	€ 143.100,00	€ 143.100,00
UTILE	€ - 911.063,42	€ 156.119,56	€ 156.119,56	€ 156.119,56	€ 156.119,56

Tab. n. 14 – Conto Economico previsionale.

Il tempo di recupero, ovvero il tempo necessario affinché i flussi di cassa cumulati eguaglino l'investimento iniziale è di seguito riportato:

ANNUALITA'	BILANCIO ANNUALE
2021	€ - 911.063,42
2022	€ 156.119,56
2023	€ 156.119,56
2024	€ 156.119,56
2025	€ 156.119,56
2026	€ 156.119,56
2027	€ 156.119,56
2028	€ 156.119,56
UTILE	€ 181.773,50

Tab. n. 15 –Tempo di recupero investimento.

6. Il valore della concessione.

Secondo quanto prescritto dall'articolo 167 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, il valore della concessione, ai fini di cui all'articolo 35 del medesimo decreto, è costituito dal fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.

Nel caso in esame, il valore della concessione, ai sensi dell'art.167 comma 4 del Codice dei Contratti, è stato calcolato secondo un metodo oggettivo tenendo conto dei seguenti elementi:

- il Concessionario si fa carico degli interventi da realizzare al fine di riqualificare e valorizzare l'edificio tale da rendere operativi tutti i servizi;
- l'importo complessivo annuo degli incassi pari ad euro 421.032,78 (esclusa IVA), alla luce dell'emergenza sanitaria e della conseguente crisi economica in essere e dell'incertezza del quadro normativo per i successivi anni, è stato ridotto del 15% ed è pari ad euro 357.877,86.

Pertanto, il valore della concessione, ai sensi dell'art.167 del Codice dei Contratti, ammonta ad € 7.157.557,20 totale ricavi + canone comunale pari a € 660.480,00 = € 7.818.231,20 escluso IVA ed eventuali oneri di legge.

7. Prospetto finanziario (Entrate-Uscite).

La seguente tabella riassume le risultanze ottenute dal piano economico finanziario elaborato

CODICE VOCE	VOCI IN ENTRATA	IMPORTO €
e1	Ricavi da gestione	€ 6.864.000,00
e2	Ricavi da sublocazione	€ 2.862.00,00
e	TOTALE ENTRATE (e1+e2)	€ 9.726.000,00
VOCI IN USCITA		
CODICE VOCE	VOCI IN USCITA	IMPORTO €
u1	Lavori di riqualificazione/adeguamento	€ 871.204,13
u2	Oneri per la sicurezza	€ 17.424,08
u3=u1+u2	TOTALE IMPORTO LAVORI	€ 888.628,21
u4	Acquisto arredi/attrezzatura	€ 80.886,00
u5	Spese tecniche (Progettazione, D.L. Collaudo, C.S.P.,C.S.L.)	€ 49.896,21
u6	Incentivo di cui all'art.113 comma 2 D.lgs. 50/2016	€ 17.772,56
u7=u5+u6	TOTALE SPESE TECNICHE	€ 67.668,77
u8	Costi fissi di gestione	€ 6.603.608,80
u9	Oneri accessori (Spese di gara e contratto, Fidejussioni, Assicurazione,)	€ 30.000,00
u=u3+u4+u7+u8+u9	TOTALE USCITE (u=u3+u4+u7+u8+u9)	€ 7.670.811,78

Tab. n. 16–Prospetto finanziario.

8. Conclusioni.

La presente analisi economico-finanziaria ha analizzato le potenzialità del Centro Intermodale di Scambio dimostrando che, con un minimo di organizzazione, sia possibile già dal quinto anno poter coprire i costi fissi di struttura con l'abbinamento dell'attività di gestione dei locali.

Si ritiene però che, come in ogni buon progetto, sia necessaria e doverosa una gestione attenta e con grande spirito d'iniziativa. Saranno decisivi la capacità di riuscire ad aumentare il proprio giro d'affari, capacità organizzativa delle attività, pubblicità, serietà e lungimiranza gestionale.