



COMUNE DI CAPANNORI

COMUNE di CAPANNORI

- Provincia di Lucca -

SETTORE SERVIZI AL CITTADINO E GABINETTO DEL SINDACO

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL
SERVIZIO DI INFORMAZIONE E ACCOGLIENZA TURISTICA PRESSO LA
STRUTTURA RICETTIVA SITUATA NELLA FRAZIONE DI VORNO**

PERIODO: 2023-2031

CODICE CIG: 9747551D8A

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA



COMUNE DI CAPANNORI

Oggetto della valutazione	3
Descrizione del bene: descrizione Catastale	3
Valore del Contratto e ipotesi del modello economico-finanziaria	4
Ipotesi di stima dei costi e dei ricavi	4
Conto economico di massima.....	8
Ipotesi di sulla stima dei conti patrimoniali	9
Rendiconto finanziario di massima	9
Matrice dei rischi.....	10
Rischio di domanda	10
Rischio di disponibilità.....	10
Altri rischi.....	10
Conclusioni.....	11
Allegato A.....	12

Oggetto della valutazione

La presente valutazione ha ad oggetto la struttura di proprietà del Comune di Capannori per l'informazione e l'accoglienza turistica di Vorno ed è finalizzata alla determinazione del piano economico e finanziario per il suo affidamento in concessione.

La struttura si trova nel territorio del Comune di Capannori in frazione di Vorno, via del Folle Mansi n. 1, ai piedi del complesso denominato dei "Monti Pisani".

L'attrattiva turistica legata all'ubicazione della struttura è data dalla possibilità di effettuare escursioni nel complesso dei Monti Pisani, caratterizzato da una rete di sentieri da trekking di particolare pregio paesaggistico, di percorsi adatti anche alle escursioni in mountain-bike, e da ulteriori attrattive legate al territorio quali, ad esempio, percorsi a cavallo.

Descrizione del bene: descrizione Catastale

L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio di Lucca al Catasto Fabbricati nel foglio 127, mappale 685, sub.3, cat. D/2, rendita euro 4.462,10, in proprietà del Comune di Capannori.

La struttura è stata ricavata dalla ristrutturazione dell'ex scuola elementare di Vorno e la sua composizione è individuabile al foglio 127, particella 685, sub. 3.

La superficie dell'immobile è stata ricavata dagli uffici comunali e risulta pari a (allegato A – Pianta con indicazioni superfici):

- Superficie lorda 383 mq
- Superficie netta 325 mq

L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è delimitato da una recinzione in muretto di pietra e ringhiera metallica.

Si accede all'immobile dall'ingresso principale posto sul lato a settentrione in Via del Folle Mansi n. 1, mediante scale esterne e da un ingresso secondario posto sul lato di ponente a corredo di un'area in parte usata a parcheggio e parte per scarico derrate alimentari. Si precisa che su una parte di tale area, nella quale è posto l'ingresso secondario, insiste un passaggio di automezzi adibiti a soccorso antincendio del Gruppo Volontari Antincendio di Vorno. L'immobile è raggiungibile anche da una rampa esterna posta sul lato di ponente adatta per soggetti diversamente abili con una pendenza non superiore all'8%.

L'immobile è circondato da giardino esterno su due lati di circa mq 395, attrezzato con giochi, tavoli e panchine ad uso pubblico e da resede privata dove insiste un parcheggio. La struttura è dotata di servizio Internet esterno ed interno mediante la copertura di una rete wi-fi.

Nel medesimo immobile si trovano anche un ambulatorio medico, di medicina di base con accesso dal lato principale indipendente assegnato con contratto rep. 15834 del 15.05.2009.

All'interno dell'immobile la struttura denominata "Struttura per Informazione e l'Accoglienza Turistica di Vorno" ha una superficie calpestabile di circa mq 325 ed è composta da:

- un atrio di ingresso principale adibito a reception di circa mq. 23,94, fornito di computer, scrivania, sedia, piccolo mobiletto e scaffalatura per esposizione depliant turistici;
- una stanza posta sulla destra usata come ufficio IAT di circa mq. 12,28, fornita di scrivania, computer, per accesso ad Internet e armadio per ufficio;
- zona notte con accesso separato tramite un porta di alluminio e vetro e con disimpegno che introduce nelle quattro camere dal letto di cui n.2 con superficie rispettivamente di circa mq. 27,48 e mq. 27,40 e n. 2 camere da letto con superficie rispettivamente di circa mq. 13,64 e mq 14,78 (tutte con condizionatore) per un totale di 12 posti letto con relativi servizi igienici e da bagno esterno alle camere ad uso anche per diversamente abili;
- corridoio antistante le camere dove insistono due piccoli spazi chiusi per stoccaggio di materiale per pulizie e locale servizi;
- sala ristorante a cui si acceda da una porta a vetro in alluminio a destra dopo la reception. Detta sala misura mq. 62,24 e corredata da banco bar e da n. 8 tavoli di diverse misure per un totale di



COMUNE DI CAPANNORI

42 coperti. La sala è, inoltre, correlata da n. 2 servizi igienici a norma per persone diversamente abili;

- cucina attrezzata adiacente la sala ristorante di circa mq. 19,54, corredata di servizi igienici e spogliatoi di circa mq. 6 per il personale addetto alla refezione e da un vano adibito a stanza per frigoriferi per derrate alimentari. Dalla sala ristorante si accede ad un corridoio che da sull'ingresso esterno lato di ponente. Dal corridoio si accede ad una sala polivalente di circa mq. 25,66 e una piccola saletta ad uso ripostiglio di circa mq. 11,13

Sul lato di ponente insiste una piccola resede con pavimento in calcestruzzo coperta da tenda esterna dotata di movimento elettrico raggiungibile anche tramite porta dalla sala ristorante dove sono stati posti n. 4 tavoli per un totale di n.16 coperti, utilizzata nei periodi estivi.

Ogni camera possiede un proprio servizio igienico che non è raggiungibile dall'interno della camera, ma si trova esternamente alla stanza, accanto alla porta di ingresso della camera stessa. I bagni sono così composti: antibagno con lavabo, lavamani, bidet, wc, doccia. Questi bagni non hanno un'accessibilità totale per i diversamente abili.

La struttura è dotata di un bagno per diversamente abili di circa mq. 5,99, è ubicato vicino alle 4 camere (lungo un corridoio di accesso) ed è stato realizzato nel rispetto della Legge 9 gennaio 1989 n.13 e s.m.i.. Esso è attrezzato con piatto doccia filo pavimento, maniglioni, sedia da bagno ribaltabile e sanitari a norma di legge.

Valore del Contratto e ipotesi del modello economico-finanziaria

Il presente Piano Economico Finanziario di massima è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla gestione del Servizio, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi di gestione e di manutenzione e di individuare l'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'iniziativa.

Il valore della Concessione, ai sensi dell'art. 167 del Codice dei contratti, è stato calcolato dall'Amministrazione stimando il fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei servizi oggetto della Concessione, escludendo gli eventuali Servizi Accessori.

Ai fini del calcolo del fatturato stimato del Concessionario per le attività standard previste dal Capitolato di gara, sono stati presi in considerazione le tariffe individuate con Delibera di Giunta n. 51 del 10/03/2023, con prezzi considerati IVA esclusa, ed ipotizzato un consumo giornaliero ed un bacino di utenza.

Sulla base di tali ipotesi si è calcolato il fatturato presunto, pari ad € 118.850,00 per il primo anno considerando che l'attività potrà iniziare dal mese di maggio e ad € 172.781,00 per il primo anno a regime. Pertanto, sulla base delle ipotesi sopra delineate, il valore del contratto per tutta la durata della Concessione, al netto dell'IVA, stimato dall'Amministrazione risulta pari ad € 1.501.098,00.

Ipotesi di stima dei costi e dei ricavi

L'Amministrazione, valutate le caratteristiche e le modalità di esecuzione della concessione in oggetto, trattandosi di affidamento in concessione di struttura completa, non ritiene valutabili rischi interferenziali significativi che richiedano la preventiva redazione del D.U.V.R.I (documento unico valutazione rischio interferenze) di cui al l'art. 26 del D.Lgs 81/2008, conseguentemente i costi e le misure da adottare per eliminare o ridurre al minimo i rischi in materia di salute e sicurezza sul lavoro derivanti dalle interferenze sulle lavorazioni (di cui all'art. 26 co. 5 del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.) possono essere considerati pari a 0 (zero).

Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico previsionale dell'iniziativa sono di seguito esplicitate.



COMUNE DI CAPANNORI

In particolare, sono stati stimati i ricavi e le principali voci di costo di cui il concessionario potrà tener conto per verificare la sostenibilità e il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione del servizio.

Il conto economico stimato dall'Amministrazione evidenzia i proventi ipotizzabili dalla gestione:

- del servizio di ospitalità;
- del servizio di somministrazione per gli ospiti della struttura;
- del servizio di somministrazione per soggetti esterni alla struttura
- dall'organizzazione di manifestazioni/eventi;
- dalla creazione di collaborazione anche attraverso la messa a disposizione dei locali all'Amministrazione o alle Associazioni iscritte al Forum delle Associazioni.

I **ricavi** derivanti dalle attività ordinarie sono stati sviluppati sulla base delle tariffe definite con Delibera di Giunta n. 51 del 10/03/2023, della capienza massima della struttura sia in termini di ospitalità che in termini di somministrazione e della percentuale di occupancy stimata in funzione del diverso possibile flusso di utenza nei diversi periodi dell'anno, ovvero:

- capienza massima dell'ospitalità: 12 posti letto;
- capienza massima ristorazione: 40 posti all'interno e 30 posti all'esterno;
- tariffa ospitalità: 35,00€ escluso iva;
- tariffa somministrazione per ospiti: 20,00€ escluso iva;
- tariffa somministrazione esterni: 30,00€ escluso iva;
- numero mesi di attività per anno: 12;
- tasso di occupancy relativa al servizio di ospitalità e di somministrazione degli ospiti della struttura sulla base della seguente tabella:

Mese	% occupancy
gennaio	5,00%
febbraio	5,00%
marzo	20,00%
aprile	20,00%
maggio	40,00%
giugno	60,00%
luglio	70,00%
agosto	60,00%
settembre	30,00%
ottobre	20,00%
novembre	5,00%
dicembre	5,00%



COMUNE DI CAPANNORI

- tasso di occupancy relativa al servizio di somministrazione per soggetti esterni alla struttura sulla base della seguente tabella:

Mese	% occupancy
gennaio	5,00%
febbraio	10,00%
marzo	10,00%
aprile	10,00%
maggio	15,00%
giugno	30,00%
luglio	50,00%
agosto	50,00%
settembre	20,00%
ottobre	10,00%
novembre	5,00%
dicembre	5,00%

La stima è prudentiale in quanto non si sono utilizzate le tariffe massime approvate con Delibera di Giunta n. 51 del 10/03/2023.

La stima dei **costi** ha tenuto conto in particolare le principali variabili prese in considerazione:

- *costi per materie prime*: 33% sul valore dei ricavi;
- *costi per il personale*: rappresenta il costo annuo per due dipendenti, uno part time al 75% assunto con applicazione del CCNL di settore per la qualifica di cuoco e l'altro full time con applicazione del CCNL categoria C degli Enti pubblici.
- *canone mensile di concessione*: € 6.025, dovuto all'Ente (Concedente) per l'occupazione dei locali in questione e per l'erogazione del servizio richiesto. La Concessione si avvierà nel corso dell'anno 2023 e pertanto la relativa gestione non potrà essere da subito a pieno regime nei mesi di maggiore flusso turistico data la complessità nell'organizzazione dei servizi a stagione avviata con conseguente e probabile mancato raggiungimento dei numeri di utenza che stanno alla base della definizione del presente piano. Pertanto, al fine di garantire l'avvio del servizio in equilibrio, il Concessionario è esonerato dal versamento del canone concessorio limitatamente all'anno 2023 e, conseguentemente, i relativi pagamenti dovranno essere effettuati a partire da gennaio 2024.

Di seguito vengono riportati i costi gestionali preventivati per anno (a regime):

Natura di costo	% su ricavo
Utenze	15,4%
Manutenzione ordinaria	1,4%
Spese generali	2,6%



COMUNE DI CAPANNORI

Pulizie	2,4%
Assicurazioni	0,5%
Oneri bancari	0,2%
Altri costi	1,2%

Le percentuali relative alle utenze risultano più alte per il primo anno di attività in quanto tengono in considerazione dei maggiori costi dovuti ai costi di attivazione e voltura delle utenze stesse.

Si riportano di seguito gli schemi di conto economico e rendiconto finanziario solo dei primi tre anni; per gli anni successivi occorre considerare la dinamica della componente inflattiva che avrà sicuramente un effetto peggiorativo sui costi mentre l'effetto sui ricavi dovrà essere verificato con gli andamenti di mercato pertanto non stimato nei calcoli del presente elaborato.

Conto economico di massima

Nella tabella che segue sono state elaborate le previsioni di massima relative al conto economico del soggetto gestore in fase di avvio e nei successivi due anni considerando il terzo anno a regime:

	2023		2024		2025	
Ospitalità	33.623,00		43.722,00		43.722,00	
Ristorazione	83.967,00		127.059,00		127.059,00	
Altri ricavi	1.260,00		2.000,00		2.000,00	
Totale Ricavi	118.850,00		172.781,00		172.781,00	
Materie prime	39.220,50	33,0%	57.017,73	33,0%	57.017,73	33,0%
Variazione delle rimanenze	-1.634,19	-1,4%	-741,55		0,00	
Personale	45.459,28	38,2%	68.188,92	39,5%	68.188,92	39,5%
RAL	33.200,41	27,9%	49.800,61	28,8%	49.800,61	28,8%
Contributi previdenziali	10.492,98	8,8%	15.739,47	9,1%	15.739,47	9,1%
TFR	1.765,90	1,5%	2.648,84	1,5%	2.648,84	1,5%
Utenze	19.206,16	16,2%	26.559,24	15,4%	26.559,24	15,4%
Energia elettrica	7.600,00	6,4%	10.800,00	6,3%	10.800,00	6,3%
Acqua	1.266,67	1,1%	1.300,00	0,8%	1.300,00	0,8%
Metano	8.666,67	7,3%	12.400,00	7,2%	12.400,00	7,2%
Smaltimento rifiuti	1.192,83	1,0%	1.639,24	0,9%	1.639,24	0,9%
Linea telefonica+wifi	480,00	0,4%	420,00	0,2%	420,00	0,2%
Manutenzione ordinaria	1.666,67	1,4%	2.500,00	1,4%	2.500,00	1,4%
Spese generali	3.000,00	2,5%	4.500,00	2,6%	4.500,00	2,6%
Licenze	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Commercialista	2.666,67	2,2%	4.000,00	2,3%	4.000,00	2,3%
Permessi	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Altro	333,33	0,3%	500,00	0,3%	500,00	0,3%
Pulizie	2.727,87	2,3%	4.091,80	2,4%	4.091,80	2,4%
Canone	0,00	0,0%	6.025,00	3,5%	6.025,00	3,5%
Assicurazioni	600,00	0,5%	900,00	0,5%	900,00	0,5%
Oneri bancari	240,00	0,2%	360,00	0,2%	360,00	0,2%
Altri costi	1.333,33	1,1%	2.000,00	1,2%	2.000,00	1,2%
Totale Costi	111.819,62	94,1%	171.401,15	99,2%	172.142,70	99,6%
Margine operativo	7.030,38	5,9%	1.379,85	0,8%	638,30	0,4%
Ammortamenti	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Risultato operativo	7.030,38	5,9%	1.379,85	0,8%	638,30	0,4%
Gestione finanziaria	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Gestione straordinaria	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Utile al lordo di imposte	7.030,38	5,9%	1.379,85	0,8%	638,30	0,4%
Totale imposte	2.109,11	1,8%	413,96	0,2%	191,49	0,1%
Risultato d'esercizio	4.921,26	4,1%	965,90	0,6%	446,81	0,3%

Ipotesi di sulla stima dei conti patrimoniali

Le stime alla base della costruzione dello stato patrimoniale e del conseguente rendiconto finanziario sono le seguenti:

- l'attività non prevede il sostenimento di investimenti iniziali;
- gli incassi e i pagamenti sono per pronta cassa;
- la giacenza media delle rimanenze è valutata di 15 giorni (per lo più sono generi alimentari che risultano essere altamente deperibili).

Rendiconto finanziario di massima

	2023	2024	2025
Utile d'esercizio	4.921,26	965,90	446,81
ammortamenti	0,00	0,00	0,00
MOL netto	4.921,26	965,90	446,81
var. crediti b.t.			
var. debiti b.t.			
var. rimanenze	1.634,19	741,55	0,00
Flusso gest redd	3.287,08	224,35	446,81
Acquisto imm. Mat	0,00	0,00	0,00
Dism. Imm. Fin			
Flusso investimenti	0,00	0,00	0,00
Dividendi da pagare es. succ	0,00	0,00	0,00
Dividendi pagati	0,00	0,00	0,00
Apporto soci	0,00	0,00	0,00
Variazione mutui			
Flusso finanziamenti	0,00	0,00	0,00

Variazione liquidità	3.287,08	224,35	446,81
-----------------------------	-----------------	---------------	---------------

Liquidità cumulata	3.287,08	3.511,42	3.958,23
---------------------------	-----------------	-----------------	-----------------



COMUNE DI CAPANNORI

Matrice dei rischi

Così come previsto dall'art. 165 del Codice dei contratti, i ricavi della gestione del concessionario provengono dalla vendita dei servizi resi al mercato ed il rischio operativo, inteso come la possibilità che, in normali condizioni operative, le variazioni relative ai costi e ricavi relativi alla concessione incidano sull'equilibrio economico finanziario, è trasferito contrattualmente al Concessionario.

I principali rischi riscontrabili nella gestione del servizio oggetto della concessione, riconducibili al rischio operativo, sono declinabili nel:

Rischio di domanda

RISCHIO DOMANDA					
Rischio connesso alla variabilità della domanda dei servizi erogati dal Concessionario da parte dell'utenza (art.3 co.1 lett.ccc D.Lgs.50/2016)					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio		
			Comune di Capannori	Concessionario	Condiviso
Rischio di diminuzione della domanda di mercato	Rischio di una riduzione della domanda dei servizi oggetto di concessione derivante da una contrazione generale del mercato	Diminuzione dei ricavi		X	
Rischio di diminuzione della domanda specifica	Rischio di una riduzione della domande dei servizi oggetto di concessione non derivante da una contrazione generale del mercato	Diminuzione dei ricavi		X	

Rischio di disponibilità

RISCHIO DISPONIBILITA'					
Rischio connesso alla performance dei servizi erogati dal Concessionario					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio		
			Comune di Capannori	Concessionario	Condiviso
Rischio di aumento del costo dei fattori produttivi	Rischio connesso all'incremento sul mercato dei costi per l'approvvigionamento delle materie prime e/o del personale	Aumento dei costi		X	
Rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e/o subappaltatori	Rischio connesso a inadempimenti contrattuali da parte di fornitori e/o subappaltatori che possono incidere sulla qualità o quantità del servizio erogato	Aumento dei costi Risoluzione del contratto		X	
Rischio di indisponibilità totale o parziale della struttura	Rischio connesso a esigenze sopravvenute di manutenzione straordinaria della sede o a cause di forza maggiore che comportino l'indisponibilità della sede, dei locali o di parte di essi in cui si svolgono i servizi oggetto della concessione	Diminuzione dei ricavi			X

Altri rischi

ALTRI RISCHI					
Rischi generali della Concessione					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio		
			Comune di Capannori	Concessionario	Condiviso
Rischio operativo	Rischio connesso alla gestione dei servizi sul lato della domanda, dell'offerta o di entrambi (art. 3 c. 1 lett. Zz D.lgs. 50/2016)	Mancato recupero dei costi sostenuti per la gestione dei servizi oggetto di concessione		X	
Rischio amministrativo	Rischio connesso al diniego nel rilascio di autorizzazioni o di qualsiasi altro atto di assenso richiesto dalla normativa vigente per lo svolgimento dei servizi oggetto di concessione	Diminuzione dei ricavi		X	
Rischio normativo, politico, regolamentare	Rischio che modifiche normativo-politiche-regolamentari (anche di natura fiscale) comportino maggiori costi per l'erogazione del servizio	Aumento dei costi		X	
Rischio finanziario	Rischio di mancato reperimento delle risorse di finanziamento a copertura dei costi o di aumento dei tassi di interesse	Aumento dei costi		X	

Conclusioni

Le stime sopra indicate sono puramente indicative e dipendono da una pluralità di parametri influenzati anche dalle scelte strategiche che il concessionario adotterà per la gestione del servizio, nonché dal numero degli utenti dei servizi.

Esse non impegnano in alcun modo l'Amministrazione e non costituiscono alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente alla gestione del servizio.

Pertanto, variazioni di qualunque entità non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte del Concessionario, in quanto rientranti nell'alea normale di tale tipologia di contratto.

Qualora si verificassero fatti, non imputabili al Concessionario, che incidano sull'equilibrio del piano economico-finanziario è possibile la revisione dello stesso al fine di rideterminare le condizioni di equilibrio, sempreché non venga compromessa la permanenza indefettibile dei rischi in capo al Concessionario stesso. Al Concessionario viene chiesto di presentare, a corredo dell'offerta in sede di gara, il proprio piano economico-finanziario. Il concessionario assume su di sé il rischio di domanda.

Questo trasferimento di rischi a carico del concessionario, costituisce uno dei motivi principali per l'adozione del modello della concessione di servizi. Il piano economico-finanziario di massima elaborato dall'Amministrazione ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" dell'iniziativa. Rispetto a tale piano i concorrenti hanno il compito di sviluppare una propria proposta gestionale che ne possa migliorare i risultati economici.



Allegato A

