



**Oggetto: Convenzione per la concessione del complesso denominato "area feste di Villa Fiorita" - Relazione tecnico-economica -**

Le attività relative ai servizi di somministrazione alimenti e bevande ed attività culturali si svilupperanno sull'area sopra descritta avente le seguenti consistenze:

- Locali in concessione mq lordi 186 circa;
- Servizi igienici esterni mq lordi 23;
- Area per feste mq 2400;
- Area a verde mq 600;
- Parcheggio esistente mq 1000
- PER UN TOTALE DI SUPERFICIE IN CONCESSIONE DI 4209 MQ CIRCA

L'attività in oggetto potrà quindi svilupparsi sull'intero anno per un numero minimo di giorni stimato 304 comunque aumentabili a discrezione del Concessionario. L'Utenza si rivolge sia a frequentatori di passaggio diretti alla vicina Stazione della MM2 negli orari diurni mentre negli orari serali e festivi si prevede l'affluenza di pubblico connesso con le attività ludiche del fine settimana. Sono inoltre previste sino ad un massimo di 27 feste o manifestazioni durante le quali l'area e le relative attrezzature potranno essere locate a soggetti terzi restando la gestione degli eventi affidata al Concessionario secondo le condizioni previste dalla convenzione. Oltre a ciò è prevista l'effettuazione di 3 feste/manifestazioni a favore dell'Amministrazione Comunale che userà la struttura a titolo gratuito, fermo restando che gli introiti derivanti dall'attività di somministrazione alimenti e bevande resteranno a favore del Concessionario.

Posto quanto sopra l'investimento necessario ad attivare l'esercizio è stimato in 202.000 euro. Tale cifra deve essere ammortizzata in 12 anni. La ricarica media sul prezzo di acquisto delle merci in un bar è del 66%. Si è quindi stimato che il bar possa incassare mediamente euro 590 al giorno cui vanno aggiunti i ricavi derivanti dalle 27 feste annue. Ne consegue quindi un ricavo annuo di euro 260.360,00

Nelle tabelle allegate sono descritti i costi di impianto, di gestione, i ricavi della gestione ed il Conto economico previsionale e il flusso di cassa.

Le stime economiche descritte sono basate su una durata di anni 12 di concessione che sono da ritenersi il corretto equilibrio tra costi e ricavi. Una riduzione della durata comporterebbe a fronte dell'aumento della voce ammortamento attrezzature un peggioramento della percentuale di redditività che la porterebbe a scendere sotto il 10% per i primi anni con la conseguente riduzione del reddito di esercizio già comunque ridotto.

Cernusco sul Naviglio li 14.03.2014

Il Direttore dell'Area Tecnica  
arch. Marco Acquati

COSTI DI IMPIANTO (INVESTIMENTO)

(si ipotizza il finanziamento creditizio a 12 anni)

ristrutturazione (v. computo Comune)	147.000,00
arredo	40.000,00
attrezzatura esterna	15.000,00

TOTALE	202.000,00
--------	------------



## COSTI GESTIONE

oneri finanziari costi di impianto (capitale + interessi) si ipotizza un mutuo 12 anni a tasso fisso 4%	€ 21.462,50
ammortamento attrezzature (arredo+attrezz.esterna) periodo 12 anni	€ 4.583,33
canone affitto (non indicizzato)	€ 1.000,00
personale (n.2 addetti full time + avventizi)	€ 85.000,00
assicurazioni immobile e attrezzatura	€ 2.500,00
consulenze fiscali e tributarie	€ 3.500,00
tasse (rifiuti, affissioni, registro, camera commercio)	€ 6.000,00
utenze (energ.elettr, riscaldam, telefono)	€ 12.000,00
manutenz.ordinaria	€ 2.500,00
acquisto merce (33% ricavi)	€ 85.918,80



## RICAVI GESTIONE

ricavi ordinari (304 giorni/anno)

incasso medio € 590 /giorno

€ 179.360,00

ricavi aggiuntivi (n.27 feste/anno)

incasso suppletivo € 3.000/festa

€ 81.000,00

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a cursive representation of a name.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE E FLUSSO DI CASSA

COSTI

	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno
oneri finanziari costi di impianto (capitale + interessi)	€ 21.462,50	€ 21.462,50	€ 21.462,50	€ 21.462,50	€ 21.462,50	€ 21.462,50	€ 21.462,50	€ 21.462,50	€ 21.462,50	€ 21.462,50	€ 21.462,50	€ 21.462,50
ammortamento attrezzature	€ 4.583,33	€ 4.583,33	€ 4.583,33	€ 4.583,33	€ 4.583,33	€ 4.583,33	€ 4.583,33	€ 4.583,33	€ 4.583,33	€ 4.583,33	€ 4.583,33	€ 4.583,33
canone affitto (non indicizzato)	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
personale (n.2 addetti full time + avventizi)	€ 85.000,00	€ 87.550,00	€ 90.176,50	€ 92.881,80	€ 95.668,25	€ 98.538,30	€ 101.494,45	€ 104.539,28	€ 107.675,46	€ 110.905,72	€ 114.232,89	€ 117.659,88
assicurazioni immobile e attrezzatura	€ 2.500,00	€ 2.575,00	€ 2.652,25	€ 2.731,82	€ 2.813,77	€ 2.898,19	€ 2.985,13	€ 3.074,68	€ 3.166,93	€ 3.261,93	€ 3.359,79	€ 3.460,58
consulenze fiscali e tributarie	€ 3.500,00	€ 3.605,00	€ 3.713,15	€ 3.824,54	€ 3.939,28	€ 4.057,46	€ 4.179,18	€ 4.304,36	€ 4.433,70	€ 4.566,71	€ 4.703,71	€ 4.844,82
tasse (rifiuti, affissioni, registro, camera commercio)	€ 6.000,00	€ 6.180,00	€ 6.365,40	€ 6.556,36	€ 6.753,05	€ 6.955,64	€ 7.164,31	€ 7.379,24	€ 7.600,62	€ 7.828,64	€ 8.063,50	€ 8.305,40
utenze (energie elettr, riscaldamento, telefono)	€ 12.000,00	€ 12.360,00	€ 12.730,80	€ 13.112,72	€ 13.506,11	€ 13.911,29	€ 14.328,63	€ 14.758,49	€ 15.201,24	€ 15.657,28	€ 16.127,00	€ 16.610,81
manutenz. ordinaria	€ 2.500,00	€ 2.575,00	€ 2.652,25	€ 2.731,82	€ 2.813,77	€ 2.898,19	€ 2.985,13	€ 3.074,68	€ 3.166,93	€ 3.261,93	€ 3.359,79	€ 3.460,58
acquisto merce (33% ricavi)	€ 85.918,80	€ 88.496,36	€ 91.151,25	€ 93.885,79	€ 96.702,37	€ 99.603,44	€ 102.591,54	€ 105.669,29	€ 108.839,37	€ 112.104,55	€ 115.467,68	€ 118.931,71
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 224.464,63</b>	<b>€ 230.387,20</b>	<b>€ 236.487,44</b>	<b>€ 242.770,69</b>	<b>€ 249.242,43</b>	<b>€ 255.908,33</b>	<b>€ 262.774,20</b>	<b>€ 269.846,06</b>	<b>€ 277.130,06</b>	<b>€ 284.632,59</b>	<b>€ 292.360,19</b>	<b>€ 300.319,62</b>

RICAVI

ricavi ordinari (304 giorni/anno)	€ 179.350,00	€ 184.740,80	€ 190.283,02	€ 195.991,51	€ 201.871,26	€ 207.927,40	€ 214.165,22	€ 220.590,18	€ 227.207,88	€ 234.024,12	€ 241.044,84	€ 248.276,19
ricavi aggiuntivi (n.27 feste/anno)	€ 81.000,00	€ 83.490,00	€ 85.992,90	€ 88.510,89	€ 91.166,21	€ 93.901,20	€ 96.718,24	€ 99.619,78	€ 102.608,38	€ 105.686,63	€ 108.857,23	€ 112.122,94
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€ 260.350,00</b>	<b>€ 268.230,80</b>	<b>€ 276.275,92</b>	<b>€ 284.502,40</b>	<b>€ 293.037,47</b>	<b>€ 301.828,60</b>	<b>€ 310.883,46</b>	<b>€ 320.209,96</b>	<b>€ 329.816,26</b>	<b>€ 339.710,75</b>	<b>€ 349.902,07</b>	<b>€ 360.399,13</b>
REDDITO ANTE IMPOSTE	€ 35.895,37	€ 37.783,60	€ 39.728,49	€ 41.731,72	€ 43.795,04	€ 45.920,27	€ 48.109,25	€ 50.363,90	€ 52.686,20	€ 55.078,16	€ 57.541,88	€ 60.079,51
IMPOSTE (30%)	€ 10.768,61	€ 11.335,08	€ 11.918,55	€ 12.519,51	€ 13.138,51	€ 13.775,08	€ 14.432,78	€ 15.109,17	€ 15.805,86	€ 16.523,45	€ 17.262,56	€ 18.023,85
<b>REDDITO ESERCIZIO</b>	<b>€ 25.126,76</b>	<b>€ 26.448,52</b>	<b>€ 27.809,94</b>	<b>€ 29.212,20</b>	<b>€ 30.656,53</b>	<b>€ 32.145,19</b>	<b>€ 33.676,48</b>	<b>€ 35.254,73</b>	<b>€ 36.880,34</b>	<b>€ 38.554,71</b>	<b>€ 40.279,31</b>	<b>€ 42.055,66</b>
<b>PERCENTUALE REDDITIVITA'</b>	<b>11,19</b>	<b>11,48</b>	<b>11,76</b>	<b>12,03</b>	<b>12,30</b>	<b>12,56</b>	<b>12,82</b>	<b>13,06</b>	<b>13,31</b>	<b>13,55</b>	<b>13,78</b>	<b>14,00</b>

essione

essione

essione

ipotesi indice di rivalutazione Istat)

ipotesi indice di rivalutazione Istat)

ipotesi indice di rivalutazione Istat)

ipotesi indice di rivalutazione Istat)

ipotesi indice di rivalutazione Istat)

ipotesi indice di rivalutazione Istat)

ipotesi indice di rivalutazione Istat)

ipotesi indice di rivalutazione Istat)

ipotesi indice di rivalutazione Istat)