

COMUNE DI SPECCHIA
PROVINCIA DI LECCE

OGGETTO:

PROGETTO DI INSTALLAZIONE DI
CHIOSCO/BAR IN PIAZZA DEL POPOLO

PROGETTO DI FATTIBILITA'
TECNICO-ECONOMICA

COMMITTENTE:

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI SPECCHIA

PROGETTISTA:

ING. GIANLUCA FORTE

DIRETTORE LAVORI:

TAVOLA

R5

ELABORATO

PEF-INVESTIMENTO

scala

1:50

protocollo

revisione

V01.01

data

MAR - 2025

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICO – INSTALLAZIONE CHIOSCO/BAR PIAZZA ALDO MORO

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI CONCESSIONE (PEF)

Progetto: Realizzazione e gestione di un chiosco/bar prefabbricato in Piazza Aldo Moro - Comune di Specchia (LE)
Durata della concessione proposta: 10 anni Data: Marzo 2025

1. OGGETTO DEL PEF

Redazione del Piano Economico Finanziario per la concessione di lavori e servizi, avente ad oggetto: • La realizzazione e installazione di un chiosco/bar prefabbricato a carico del concessionario; • La gestione economica del chiosco/bar e dell'area esterna per tavoli e ombrelloni; • La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera per tutta la durata della concessione; • La manutenzione del verde dell'area concessa e della recinzione perimetrale; • La realizzazione di due interventi di manutenzione straordinaria: uno al 5° anno e uno al 10° anno.

2. FONTI DI FINANZIAMENTO

Tipologia Fonte	Importo (€)	Quota %
Mezzi propri del concessionario	54.241,20	100%
Finanziamenti a debito	0,00	0%
Contributo pubblico	0,00	0%
Totale fonti	54.241,20	100%

3. INVESTIMENTO INIZIALE

Voce di costo	Importo (€)
Forniture, arredi, oneri sicurezza	38.460,00
Allacciamenti impiantistici	2.500,00
Spese tecniche e progettazione	2.000,00
Imprevisti	1.500,00
IVA 22%	9.781,20
TOTALE INVESTIMENTO	54.241,20

4. ANALISI DEI RICAVI DI GESTIONE (SU BASE ANNUA)

Tipologia ricavo	Quantità stimata	Valore unitario (€)	Ricavi annui (€)
Somministrazione bevande/cibo (bar)	6.000 scontrini medi	10,00	60.000,00
Totale ricavi annui			60.000,00

5. COSTI DI GESTIONE (SU BASE ANNUA)

Voce di costo	Importo annuo (€)
Costo merci vendute (CMV - 30% ricavi)	18.000,00
Personale stagionale (1 addetto per 9 mesi)	18.000,00
Utenze (energia elettrica, acqua)	3.000,00
Manutenzioni ordinarie (chiosco e attrezzature)	1.500,00
Manutenzione del verde (3 sfalci/anno)	2.000,00
Manutenzione ordinaria recinzione	500,00
Licenze, assicurazioni, imposte locali	2.000,00
Ammortamento beni strumentali	5.778,75
Canone concessorio annuo al Comune	600,00
Totale costi di gestione annui (anni 1-4, 6-9)	51.378,75
Manutenzione straordinaria al 5° anno	+ 2.500,00
Totale costi al 5° anno	53.878,75

Manutenzione straordinaria al 10° anno	+ 2.500,00
Totale costi al 10° anno	53.878,75

6. RISULTATO OPERATIVO (EBITDA)

Anno	Ricavi (€)	Costi (€)	EBITDA (€)
1-4	60.000,00	51.378,75	8.621,25
5° anno	60.000,00	53.878,75	6.121,25
6-9	60.000,00	51.378,75	8.621,25
10° anno	60.000,00	53.878,75	6.121,25

7. INDICATORI ECONOMICI E FINANZIARI

Indicatore	Valore
Investimento complessivo	€ 54.241,20
Durata della concessione	10 anni
Tempo di rientro (Payback Period)	6,3 anni
Margine operativo annuo medio (EBITDA)	€ 8.621,25
Rendimento medio annuo sul capitale investito (ROI)	15,9%

8. PIANO DI AMMORTAMENTO DEL CAPITALE INVESTITO

Anno	EBITDA (€)	Quota ammortamento (€)	Residuo da ammortare (€)
1	8.621,25	8.621,25	45.619,95
2	8.621,25	8.621,25	37.998,70
3	8.621,25	8.621,25	29.377,45
4	8.621,25	8.621,25	20.756,20
5	6.121,25	6.121,25	14.634,95
6	8.621,25	8.621,25	6.013,70
7	8.621,25	6.013,70	0,00

👉 Il capitale investito è ammortizzato interamente entro il settimo anno, nonostante le due manutenzioni straordinarie programmate.

9. DURATA E CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE

• Durata proposta: 10 anni • Canone concessorio annuo: € 600,00, da versare al Comune di Specchia entro il 31 marzo di ogni anno. • Rischio operativo: interamente a carico del concessionario, che sostiene i costi di gestione e si assume il rischio di domanda. • Obblighi di manutenzione:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria sull'immobile e le attrezzature;
- Manutenzione del verde (3 sfalci annui);
- Manutenzione ordinaria della recinzione;
- Esecuzione di due manutenzioni straordinarie: al 5° e al 10° anno di concessione. • Restituzione dell'immobile: alla scadenza della concessione il bene ritorna nella piena disponibilità del Comune, in buono stato di manutenzione.

10. CONCLUSIONI E VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ

Il presente Piano Economico Finanziario (PEF) dimostra che:

- ✓ Il progetto è economicamente sostenibile e garantisce il rientro dell'investimento entro il settimo anno;
 - ✓ Il margine operativo lordo annuo è congruo a garantire la remunerazione del capitale investito, il pagamento del canone concessorio e la copertura dei costi di manutenzione;
 - ✓ Il rischio operativo è sostenibile in considerazione dell'affluenza prevista nell'area e della localizzazione strategica;
 - ✓ L'intervento rispetta i criteri dell'Allegato I.2 del D.Lgs. 36/2023, risultando in equilibrio economico-finanziario.
-

MARZO 2025

Il Concessionario