

Prospetto economico informativo

Premessa

Il documento ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale indicativa dell'investimento e proporre una stima della sostenibilità dello Spazio Te, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi e i ricavi e l'equilibrio economico e finanziario dell'iniziativa. Nello specifico, è stata effettuata una stima di fatturato parametrata sulla base del numero di visitatori del periodo 2016-2024, integrata da una quota estimativa di proventi da consumatori "abituali", personale del Museo, ricavi da eventi, aperture serali e da vendita di prodotti enogastronomici.

Infine, sono stati calcolati i costi di gestione, ossia le materie prime (alimenti e bevande), il personale necessario a espletare il servizio sia in relazione alle dimensioni e al numero di clienti attesi, sia in relazione alla copertura oraria giornaliera e settimanale. Sono poi stimate le spese amministrative e le spese varie e accessorie, nonché indicati i costi relativi al canone e alle royalties paramtrate sulla stima del fatturato.

Tale modello ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo la Fondazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti e spese per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente la gestione dei servizi in concessione. Stante infatti lo schema di affidamento - caratterizzato dall'assunzione del rischio operativo di gestione a carico del Concessionario - si precisa che il valore stimato per l'intera durata della concessione è pari a € 737.050,36 (euro settecentotrentasettemilaecinquanta), di cui € 550,00 (cinquecentocinquanta/00) quali oneri per la sicurezza e costituisce il valore presunto della concessione; è da intendersi quindi meramente indicativo, stimato ai soli fini della determinazione degli elementi legati alla procedura.

Detto importo, potrà variare sia in aumento che in diminuzione in ragione della capacità e dell'offerta proposta dall'operatore economico, e della qualità e attrattività delle proposte formulate.

Art. 1 - Dati economici e di affluenza del periodo 2016-2020 relativi a Palazzo Te

Ai fini della determinazione dei proventi da parte del Concessionario, si riportano in tabella i dati relativi alla media dei visitatori annui di Palazzo Te nel decennio 2015-2024.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	MEDIA
Gennaio	25.305	13.868	9.811	-	17.205	10.113	9.269	15.189	11.336	9.432	13.503
Febbraio	10.324	10.166	10.210	2.399	8.736	7.831	8.639	9.423	9.151	7.211	8.409
Marzo	22.226	18.982	11.884	-	806	25.089	15.347	21.469	27.311	17.928	17.894
Aprile	34.203	41.860	28.169	258	-	42.403	38.846	47.244	44.417	31.675	34.342
Maggio	26.322	25.625	23.755	8.368	1.460	31.204	28.957	33.698	33.994	26.174	23.956
Giugno	12.613	13.562	13.754	9.855	3.842	12.446	11.630	12.365	17.583	10.549	11.820
Luglio	9.719	9.284	8.126	10.830	6.544	8.506	9.367	10.019	13.620	5.961	9.198
Agosto	10.787	12.183	15.485	15.847	10.885	14.054	12.347	13.540	17.292	12.782	13.520
Settembre	20.034	13.305	13.692	14.398	10.609	15.022	14.914	14.136	17.057	12.352	14.552
Ottobre	25.537	22.924	22.308	19.964	6.917	22.236	15.981	18.822	25.222	12.460	19.237
Novembre	30.000	28.837	13.247	13.099	405	25.416	15.771	11.156	10.463	11.308	15.970
Dicembre	28.000	31.256	13.273	10.279	-	25.137	13.919	12.497	14.900	11.753	17.890
	255.070	241.852	183.714	105.297	67.409	239.457	194.987	219.558	242.346	169.585	191.928

Art. 2 - Ripartizione estimativa previsionale del Servizi

La tabella sotto riportata presenta, nel dettaglio, il prospetto economico informativo riclassificato derivante dal contratto di Concessione.

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3
A) VALORE DELLA PRODUZIONE al netto di IVA			
Ricavi da attività di caffetteria , bar, ristoro	224.566,38	235.279,09	239.704,90
Ricavi da eventi privati e catering	8.000,00	9.000,00	10.000,00
Vendite prodotti enogastronomici	3.000,00	3.500,00	4.000,00
Fatturato netto	235.566,38	247.779,09	253.704,90
B) COSTI DELLA PRODUZIONE al netto di IVA			
Personale	100.316,00	100.316,00	100.316,00
Acquisti materie prime, semilavorati, prodotti	79.613,25	82.206,64	84.018,91
Materiali di consumo, deperibile, a noleggio	2.200,00	2.300,00	2.600,00
Spese amministrative e consulenze	5.000,00	4.500,00	4.500,00
Imposte, permessi, licenze, assicurazioni	5.500,00	5.500,00	5.500,00
Servizi	1.750,00	3.000,00	3.000,00
Ammortamenti	500,00	1.500,00	1.500,00
Servizio pulizia	10.374,00	10.374,00	10.374,00
Royalties	16.489,65	17.344,54	17.759,34
Canone concessione	8.400,00	8.400,00	8.400,00
	230.142,89	235.441,18	237.968,25
DIFFERENZA (A-B)	5.423,48	12.337,91	15.736,64
C) ONERI E PROVENTI FINANZIARI			
Proventi finanziari			
Interessi passivi e oneri vari	1.000,00	1.000,00	1.000,00
UTILE ANTE IMPOSTE (A-B-C)	4.423,48	11.337,91	14.736,64
D) IMPOSTE			
IRES 24%	1.061,64	2.721,10	3.536,79
IRAP 3,9%	211,52	481,18	613,73
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO (A-B-C-D)	3.150,33	8.135,63	10.586,12

Art. 3 - Corrispettivo della concessione e rendicontazione

Il corrispettivo della Concessione previsto a favore del Concessionario è costituito dal diritto di gestire direttamente tutti i servizi oggetto del contratto, con assunzione in capo al Concessionario medesimo del rischio operativo legato alla loro gestione.

Pertanto il corrispettivo per l'attività svolta dal Concessionario da tutti i proventi derivanti dallo svolgimento dei servizi oggetto della presente Concessione, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, proventi da attività di caffetteria e ristorazione, vendita di prodotti tipici, da organizzazione di eventi, etc.

Il risultato di tale attività dovrà essere rendicontato semestralmente dal Concessionario, che fornirà, con le modalità previste dal Capitolato Tecnico un rendiconto analitico delle attività e delle passività della Concessione.

Art. 4 – Presentazione del Piano Economico Finanziario

Il Concessionario sarà chiamato, in sede di offerta economica, a presentare un proprio Piano Economico Finanziario (PEF) che dovrà essere finanziariamente sostenibile ed economicamente conveniente. Il PEF del Concessionario sarà oggetto di revisione solo alle condizioni e secondo le modalità indicate dall'art. 192 del D. lgs 36/2023.

N.B.: Il PEF presentato dal Concorrente dovrà riportare le medesime voci di costo e ricavo indicate nel modello gestionale di cui all'art. 2, possibilmente articolate ed espanse con il maggior grado di dettaglio possibile.

