



COMUNE DI TERRICCIOLA

Provincia di Pisa

Via Roma, 37 – 56030 TERRICCIOLA (PI)

Tel. 0587-65651 fax 0587-655205

<http://www.comune.terricciola.pi.it> – E-Mail: segreteria@comune.terricciola.pi.it

<http://www.altavaldera.it>



allegato B

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PER LA CONCESSIONE DELLA STRUTTURA TURISTICA “ENOTECA”

Premesse

Il presente Piano Economico Finanziario ha lo scopo di valutare se, alle condizioni stabilite dal Capitolato di Gara e alle condizioni di mercato, la concessione in oggetto sia economicamente sostenibile ed in equilibrio.

La concessione è comunque soggetta alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni di costi e ricavi incidano significativamente sul valore netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e ricavi stimati e sull'equilibrio del piano economico finanziario (rischio operativo). Il rischio di impresa è in capo al concessionario. Il presente piano rappresenta uno strumento utile di informazione affinché l'offerta dei concorrenti in sede di gara sia il più possibile consapevole.

La costruzione di un Piano Economico Finanziario per la gestione della struttura turistica “Enoteca”, struttura che si attiva, di fatto, dopo un periodo di chiusura al pubblico, si basa sui dati che l'Amministrazione ha potuto reperire dalla precedente gestione che comunque sono limitati ad un breve periodo.

E' comunque opportuno elaborare il presente Piano ispirandosi ad un principio di precauzione, il quale suggerisce pertanto, restando ragionevolmente e correttamente entro le soglie previste dall'Art. 35 del D. Lgs. 50/2016, di tenere ogni dato per difetto evitando previsioni che risultino insostenibili economicamente.

Si procederà pertanto a fornire il massimo delle informazioni possibili con tutte le avvertenze dovute al fine di permettere ad ogni concorrente di produrre un'offerta consapevole e di evitare che vengano commessi errori di valutazione.

Si inizia con il definire l'ambito territoriale individuato come potenziale bacino di utenza per la gestione per procedere d un'analisi dei punti di forza e di criticità sul territorio stesso in modo da offrire ai concorrenti un ulteriore strumento di valutazione.

Bacino di utenza per la gestione

Il bacino di utenza per le attività di gestione della struttura è individuabile in tre tipologie.



COMUNE DI TERRICCIOLA

Provincia di Pisa

Via Roma, 37 – 56030 TERRICCIOLA (PI)

Tel. 0587-65651 fax 0587-655205

<http://www.comune.terricciola.pi.it> – E-Mail: segreteria@comune.terricciola.pi.it

<http://www.altavaldera.it>



- 1) Gestione del piano terra: bar/ristorante. Questa gestione può abbracciare un utenza variegata: utenti locali ma non solo, in quanto possono usufruire di tali servizi anche coloro che si trovano a Terricciola di passaggio per i motivi più disparati ad esempio per motivi di lavoro e/o turistici, o che raggiungono appositamente questo luogo.
- 2) Gestione del piano primo: sala convegni. La struttura può costituire un punto di riferimento per la programmazione di eventi, manifestazioni di promozione del territorio in collaborazione con l'Amministrazione comunale oppure utilizzata da terzi per la realizzazione di conferenze, workshop e altro.
- 3) Gestione del piano secondo: foresteria (n. 6 camere con bagni). Questa gestione è rivolta essenzialmente ad un'utenza turistica, anche se non può essere escluso la fruizione da parte di utenti che si trovano nel territorio per motivi di lavoro o altro.

Trasversale all'intera gestione è l'attivazione da parte del concessionario a propria cura e spese, all'interno della struttura data in concessione, di un Ufficio di informazioni e promozioni turistiche che dovrà svolgere i seguenti compiti:

- fornire informazioni sulle attrattive e sui servizi offerti sul territorio, comprese le altre strutture turistiche e le attività commerciali;
- fornire informazioni volte ad evidenziare i pregi e le caratteristiche della produzione locale in particolare agricola e vitivinicola nonché della cultura e tradizioni del territorio;
- offrire assistenza e accoglienza al turista allo scopo di favorirne il soggiorno;
- mettere a disposizione e distribuire aggiornato materiale informativo d'interesse turistico locale;
- interagire con gli Uffici Turistici territorialmente competenti.

Analisi dei fattori di forza e di debolezza

Al fine di individuare e valutare a priori le molte variabili di natura generale e specifica che possono incidere sulla gestione è necessario procedere preventivamente ad un'analisi dei fattori di forza e di debolezza della struttura.

Si precisa che l'Enoteca è una struttura di proprietà comunale dotata di impianti e attrezzature sufficienti a renderla funzionante fin da subito senza necessità di particolari interventi se non quelli funzionali a dare un'impronta personalizzante alla gestione.

E' possibile individuare quali fattori di forza:

a) impronta turistica in costante crescita del Comune di Terricciola, con forti elementi di attrazione dei territori vicini e la posizione strategica che funge da trade union tra la Valdera e l'Alta Valdera. Hanno inoltre scelto questa struttura come sede delle proprie attività importanti marchi di qualità quali "La strada del vino delle colline pisane" e "L'associazione tartufai". Questa scelta costituisce



COMUNE DI TERRICCIOLA

Provincia di Pisa

Via Roma, 37 – 56030 TERRICCIOLA (PI)

Tel. 0587-65651 fax 0587-655205

<http://www.comune.terricciola.pi.it> – E-Mail: segreteria@comune.terricciola.pi.it

<http://www.altavaldera.it>



un vanto per l'Amministrazione: considerato che il prodotto locale, la cucina, la qualità del cibo sono, oggi, parte del prodotto turistico, tutto ciò può diventare mercato o favorire il mercato delle produzioni locali.

b) Carattere e vocazione vitivinicola del territorio di Terricciola caratterizzato dalla presenza di un importante numero di aziende di produzione che operano nel campo della vitivinicoltura.

c) Crescita numerica e di qualità delle aziende agricole/vitivinicole che investono nel territorio.

d) Scelte programmatiche dell'Amministrazione comunale verso il potenziamento della vocazione agricola/vitivinicola del territorio.

I fattori di debolezza possono essere individuati nella presenza nel territorio di altri operatori economici e quindi di potenziali concorrenti oltre alle difficoltà iniziali ad assumere un ruolo competitivo in un ambito di mercato aperto.

Un'opportunità di non poco rilievo è data dalla possibilità di attivare all'interno della struttura un punto di vendita diretto dei prodotti locali con possibili ricadute d'immagine a favore dei prodotti agricoli connesse all'appartenenza del Comune di Terricciola.

Conclusioni

L'analisi condotta mostra una potenzialità del territorio che sembra prospettare un quadro in grado di garantire l'equilibrio economico finanziario dell'Enoteca e, dunque, l'assunzione di un rischio di impresa sostenibile da parte di un concessionario del servizio di gestione della struttura.

Tuttavia si evidenzia quanto segue.

1) Il primo biennio o parte di esso appare quello più difficile per il concessionario a causa della mancanza di un mercato già esistente, la necessità di acquisire una clientela, le spese di promozione a fronte di presumibili bassi ricavi.

2) Il periodo successivo potrà, invece, essere un periodo di slancio per la struttura, in cui è possibile un salto quantitativo anche nei ricavi.

3) Appare quanto mai necessario un concessionario che assuma in maniera dinamica e moderna il servizio e che sia in grado di aggredire con impegno la sfida del mercato: questo impegno è sicuramente decisivo sia nel primo biennio per attivare la gestione della struttura e farsi spazio nel mercato, sia nel periodo successivo per mantenere ed accrescere il mercato stesso.

Alla luce di tali conclusioni e in ossequio ad un principio di precauzione, è necessario ed ineludibile monitorare, almeno semestralmente nel primo biennio, la consistenza e l'evoluzione del fatturato e di prevedere, allo scadere del biennio, una fase di valutazione su dati reali, consolidando le previsioni e rivedendo lo stesso Piano Economico Finanziario.

Elaborazione Piano Economico Finanziario

Ai fini della redazione del presente Piano Economico Finanziario si assumono a parametri i dati relativi alle voci spese/ricavi desumibili dalle relazioni presentate dalla precedente gestione, dando



COMUNE DI TERRICCIOLA

Provincia di Pisa

Via Roma, 37 – 56030 TERRICCIOLA (PI)

Tel. 0587-65651 fax 0587-655205

<http://www.comune.terricciola.pi.it> – E-Mail: segreteria@comune.terricciola.pi.it

<http://www.altavaldera.it>



risalto alle voci di spesa relative alle utenze che sono quelle che incidono significativamente nella gestione. Tutte le voci sono state arrotondate per difetto e considerando i primi sei mesi come un momento di ripartenza.

Come già detto, solo allo scadere del primo biennio si potrà, con dati storici acquisiti durante lo stesso biennio, ricalibrare con precisione l'equilibrio economico e finanziario.

Si precisa che la variabile "utile di impresa" è legata anche alla variabile "efficacia dell'azione dell'impresario" e che la carenza di quest'ultima può determinare il mancato raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario le cui cause possono essere sia oggettive che soggettive e saranno oggetto di attenta valutazione.

Il canone di concessione è stato fissato nel Capitolato di servizio a cui si rimanda.

La concessione avrà la durata di anni 5 decorrenti dalla stipula del contratto, con possibilità di rinnovo per ulteriori 5 anni.

Di seguito si riporta la proiezione ipotetica della concessione. Gli importi sono indicati al netto dell'IVA.

Anno	Uscite/Spese presunte	€	Entrate/fatturato presunto	€
2018 (previsione di 6 mesi)	Spese generali di amministrazione (commercialista, imposte, assicurazioni ecc.)	2.000,00	B&B	2.000,00
	Utenze (gas, enel comprese spese telefoniche)	5.500,00	Ristorazione	31.000,00
	Acquisto merci	8.500,00	Vendita prodotti locali	2.000,00

Comune Antitransgenico

Deliberazione del Consiglio comunale n. 45 dell'8 giugno 2000

"... di vietare su tutto il territorio comunale la sperimentazione, coltivazione e allevamento di organismi viventi, sia vegetali che animali, ottenuti mediante manipolazione genetica ..."



COMUNE DI TERRICCIOLA

Provincia di Pisa

Via Roma, 37 – 56030 TERRICCIOLA (PI)

Tel. 0587-65651 fax 0587-655205

<http://www.comune.terricciola.pi.it> – E-Mail: segreteria@comune.terricciola.pi.it

<http://www.altavaldera.it>



	Canone	4.900,00		
	Spese di personale	11.100,00		
	Spese varie	2.000,00		
	Totale	34.000,00	Totale	35.000,00
2019	Spese generali di amministrazione (commercialista, imposte, assicurazioni ecc.)	4.000,00	B&B	9.000,00
	Utenze (gas, enel comprese spese telefoniche)	12.000,00	Ristorazione	67.500,00
	Acquisto merci	20.200,00	Vendita prodotti locali	4.500,00
	Canone	16.380,00		
	Spese di personale	22.200,00		
	Spese varie	4.220,00		
	Totale	79.000,00	Totale	81.000,00
2020 e seguenti	Spese generali di amministrazione (commercialista,	7.000,00	B&B	12.000,00

Comune Antitransgenico

Deliberazione del Consiglio comunale n. 45 dell'8 giugno 2000

“... di vietare su tutto il territorio comunale la sperimentazione, coltivazione e allevamento di organismi viventi, sia vegetali che animali, ottenuti mediante manipolazione genetica ...”



COMUNE DI TERRICCIOLA

Provincia di Pisa

Via Roma, 37 – 56030 TERRICCIOLA (PI)

Tel. 0587-65651 fax 0587-655205

<http://www.comune.terricciola.pi.it> – E-Mail: segreteria@comune.terricciola.pi.it

<http://www.altavaldera.it>



	imposte, assicurazioni ecc.)			
	Utenze (gas, enel comprese spese telefoniche)	16.000,00	Ristorazione	90.000,00
	Acquisto merci	27.000,00	Vendita prodotti locali	6.000,00
	Canone	16.800,00		
	Spese di personale	30.000,00		
	Spese varie	8.200,00		
	Totale	105.000,00	Totale	108.000,00

Comune Antitransgenico

Deliberazione del Consiglio comunale n. 45 dell'8 giugno 2000

“... di vietare su tutto il territorio comunale la sperimentazione, coltivazione e allevamento di organismi viventi, sia vegetali che animali, ottenuti mediante manipolazione genetica ...”