

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DI SINTESI

Di seguito si illustrano i risultati dell'elaborazione del Piano Economico e Finanziario per la valutazione del bando di concessione relativamente alle Mura e al Giardino Scotto e annesso Bastione Sangallo. Tali beni sono stati analizzati in maniera separata in relazione alle differenti linee di ricavo ad essi associate.

Il piano economico contenuto nelle pagine seguenti presenta un'analisi dei ricavi, dei costi e degli investimenti stimati per ciascun anno di attività.

Il documento è finalizzato a restituire stime effettuate relativamente ai ricavi, ai costi e agli investimenti associabili all'attivazione dei servizi oggetto di concessione. Tali stime sono state effettuate facendo ricorso a tre metodi di stima, quali: prezzari ufficiali, benchmark e valutazioni da parte di esperti. Le modalità di elaborazione delle stime hanno riguardato tanto stime parametriche quanto stime a corpo secondo un approccio di tipo prudenziale.

Si evidenzia che, dove non diversamente specificato, i valori espressi sono da intendersi IVA inclusa.

Di seguito si presentano le stime realizzare rispettivamente in merito alle linee di ricavo e di costo che si prevede possa sviluppare la concessione e l'attivazione, all'interno di ciascun bene, dei servizi messi a bando. Il documento è composto di tre sezioni: la prima illustra i ricavi stimati e i parametri in base ai quali sono state realizzate tali ipotesi (A - RICAVI), la seconda descrive le stime in merito ai costi per l'attivazione e l'erogazione di ciascun servizio oggetto della presente concessione (B - COSTI), la terza restituisce una rappresentazione sintetica della gestione economica integrata dei due siti (C - SINTESI GESTIONE INTEGRATA).

A - RICAVI

Di seguito si illustrano le stime in merito ai ricavi realizzabili attraverso l'attivazione delle linee di servizio oggetto del presente bando. Vengono restituiti prima i dati elaborati in merito alle Mura e di seguito quelli relativamente al Giardino Scotto e Bastione San Gallo.

MURA

LINEA DI RICAVO	EURO
VISITA	€ 319.733,50

GIARDINO SCOTTO E BASTIONE SAN GALLO

LINEA DI RICAVO	EURO
INIZIATIVE SOCIO-CULTURALI (CINEMA ALL'APERTO, CONCERTI, ECC.)	€ 78.900,00
CONVEGNI ED ALTRI EVENTI	€ 24.072,00
MATRIMONI (AFFITTO SPAZI PER CELEBRAZIONI E BANCHETTI)	€ 325.200,00
BAR (BAR, APERITIVI E RISTORAZIONE)	247.878,00

Linee di Ricavo

- Mura

- Per la stima dei ricavi è stata presa in considerazione la sola attività di visita ipotizzando un numero di utenti annui pari a circa 128.000 persone (10% della differenza tra coloro che in un anno visitano, con biglietto, il Duomo e coloro che visitano la Torre) con un prezzo medio del biglietto pari a € 2,50 per un totale di € 319.733,50 di ricavi.
- Giardino e Bastione
 - Iniziative socio-culturali (cinema all'aperto, concerti, ecc.) per circa 120 eventi all'anno con una media di 100 utenti per un totale di € 78.900,00
 - Affitto per convegni ed altri eventi per circa 12 eventi all'anno ad un prezzo di circa € 2.000 per un totale di € 24.072,00
 - Celebrazione di circa 28 matrimoni all'anno ad un costo di € 900,00 (in linea con il tariffario comunale) e organizzazione di circa 20 banchetti per un totale di € 325.200,00
 - Bar (bar, aperitivi e ristorazione) per circa 150 utenti al giorno con uno scontrino medio di circa 5 euro per un totale di 247.878,00

B - COSTI

Di seguito si illustrano le stime in merito alle voci di costo derivanti dall'attivazione delle linee di servizio poste a bando. Vengono restituiti prima i dati elaborati in merito alle Mura e di seguito quelli relativamente al Giardino Scotto e Bastione Sangallo.

MURA

VOCE DI COSTO	EURO
COSTI DEL PERSONALE	€ 108.954,21
COSTI PER PULIZIA, VIGILANZA E TRIBUTI	€ 140.841,64
COSTI DI COMUNICAZIONE	€ 46.000,00
COSTI PER ASSICURAZIONI, SPESE GENERALI	€ 2.719,45
COSTI DI PRODUZIONE E COSTI PER SERVIZI	€ 9.595,94
MATERIALE DI CONSUMO	€ 1.598,67
INVESTIMENTI (QUOTA AMMORTAMENTO)	€ 9.293,33
COSTI DI CONCESSIONE	€ 6.394,67

GIARDINO SCOTTO E BASTIONE SANGALLO

VOCE DI COSTO	EURO
COSTI DEL PERSONALE	€ 157.219,06
COSTI PER PULIZIA, VIGILANZA E TRIBUTI	€ 127.184,01
COSTI DI COMUNICAZIONE	€ 46.500,00
COSTI PER ASSICURAZIONI, SPESE GENERALI, SIAE	€ 62.650,72
COSTI DI PRODUZIONE E COSTI PER SERVIZI	€ 46.147,77
MATERIALE DI CONSUMO	€ 262.095,30
INVESTIMENTI (QUOTA AMMORTAMENTO)	€ 13.750,50
COSTI DI CONCESSIONE	€ 6.000

Costi del personale

Per la stima dei costi del personale è stato utilizzato il CCNL Federculture considerando livelli differenti (tra A e D) in coerenza con le mansioni ipotizzate e le definizioni contenute all'interno del CCNL.

- Mura
 - impiego di 5 risorse umane, per un totale di 3,5 full time equivalent, dedicate all'attività di custodia e biglietteria, nonché di amministrazione per un totale di € 108.954,21
- Giardino e Bastione
 - impiego di 9 risorse umane, per un totale di 5 full time equivalent, dedicate all'attività di custodia, organizzazione eventi e amministrazione, nonché gestione del bar e punto ristoro per un totale di € 157.219,06

Costi per pulizia, vigilanza e tributi

Per quanto riguarda i costi per pulizia, nel caso delle Mura, essi sono da intendersi come determinati da un'attività di rimozione dei rifiuti e della vegetazione infestante lungo l'intero percorso. In tale attività non sono stati inclusi i costi relativi alle operazioni di restauro di paramenti murari poiché non sono da intendersi a carico del concessionario.

Nella pulizia del Giardino e del Bastione si include sia quella di carattere ordinario e sia le piccole manutenzioni straordinarie anche con riguardo all'area giochi.

Sono stati previsti, per entrambi i beni, costi per un passaggio notturno al dì di effettuato da vigilanti armati.

Per quanto concerne il pagamento dei tributi si è immaginato che questo potesse essere ricondotto, nel caso di entrambi i beni, ad oneri legati all'affissione di materiale pubblicitario e di segnalazione.

- Mura
 - Costi di pulizia per un totale di € 131.112,44, così ripartiti:
 - Rimozione vegetazione infestante e pulizia del camminamento (5.000 mq) € 34.157,00
 - Pulizia e rimozione scritte da mura e altre superfici € 64.675,44
 - Manutenzione (ascensori inclusi) e piccole riparazioni per un totale di € 32.280,00
 - Vigilanza e sicurezza per un totale di € 8.462,00;
 - Tributi stimati pari a euro € 1.267,20
- Giardino e Bastione
 - Costi di pulizia per un totale di € 81.923,46 così ripartiti:
 - Manutenzione ordinaria giardino e aree gioco € 35.702,34
 - Pulizia straordinaria in occasione di eventi per un totale di € 46.221,12
 - Manutenzione ordinaria stimata per un totale di € 30.000,00 a corpo
 - Vigilanza e sicurezza per un totale di € 8.462,00
 - Tributi stimati pari a euro € 6.798,55

Costi comunicazione

Si ritiene che la comunicazione ricopra un ruolo primario nell'ambito del successo della strategia di rifunzionalizzazione e riposizionamento dei beni. Per tale ragione si è ipotizzato che un budget di rilievo ad esso dedicato.

Nello specifico è stata configurata una strategia composita e articolata che possa prevedere l'utilizzo di una comunicazione multicanale e interattiva. Si è immaginato un onere maggiore sul primo anno legato ad un'attività di lancio mentre, già a partire dal secondo anno, tali costi si riducono del 50 %.

Si noti che il costo per la realizzazione dei rispettivi siti internet è stato incluso tra gli investimenti e pertanto non è riportato tra le seguenti voci di costo.

- Mura
 - Elaborazione campagna grafica e creatività e produzione materiale promozionale e cartellonistica € 25.000,00
 - Campagna stampa nazionale e internazionale e social media per circa € 20.000,00
 - Realizzazione materiale fotografico € 1.000,00
- Giardino e Bastione
 - Elaborazione campagna grafica e creatività e produzione materiale promozionale e cartellonistica € 29.000,00
 - Campagna stampa nazionale e internazionale e social media per circa € 17.000,00
 - Realizzazione materiale fotografico € 500,00

Costi per assicurazioni, spese generali, SIAE

Si è scelto di prevedere la destinazione di un fondo minimo di spesa da poter utilizzare per attività quali consulenze diverse (fiscali, lavoro, amministrazione, legali) e per varie ed eventuali.

Per quanto concerne le attività del Giardino e del Bastione sono state previste spese legate al pagamento degli oneri SIAE. Gli oneri Siae sono calcolati con un'aliquota media del 10% su tutti gli incassi da eventi e ristorazione e con l'IVA al 10%.

La stima degli oneri assicurativi è stata fatta sulle principali voci di rischio che riguardano l'integrità gli immobili e il loro contenuto, la sottrazione di beni e valori contenuti, la responsabilità civile in occasione soprattutto delle attività che si svolgono.

- Mura
 - Consulente fiscale, consulente del lavoro, varie ed eventuali per un totale di € 2.000,00
 - Assicurazioni stimate pari a € 719,45
- Giardino e Bastione
 - Consulente fiscale, consulente del lavoro, varie ed eventuali per un totale di € 1.500,00
 - Siae per concerti, proiezioni, spettacoli, eventi, ecc. un totale stimato di euro € 40.410,00
 - Assicurazioni stimate pari a € 740,72
 - Utenze stimate pari a € 20.000

Costi di produzione e costi per servizi

Per quanto concerne la definizione di tali costi, oltre a prevedere delle percentuali di incidenza sul fatturato degli stessi sono stati stimati i costi di produzione degli eventi e delle attività e i costi per l'acquisto di servizi esternalizzati.

- Mura

- Costo personale aggiuntivo per eventi € 9.595,94
- Giardino e Bastione
 - Costo operatori e personale aggiuntivo per eventi 39.547,77
 - Costo noleggi e ospitalità € 6.600

Costi per materiale di consumo

La definizione di tali costi è stata computata in percentuale sul fatturato di ciascuna linea di attività. Il valore elevato della percentuale relativamente ai costi sostenuti per banchetti per matrimoni considera anche i costi per l'affitto della «mise en place».

- Mura
 - Materiale di consumo € 1.598,67
- Giardino e Bastione
 - Materiale di consumo per iniziative socio culturali € 9.873,60
 - Materiale di consumo per bar e caffetteria € 37.181,70
 - Materiale di consumo per organizzazione e realizzazione banchetti per matrimoni € 215.040,00.

Investimenti (quota ammortamento)

La valutazione degli investimenti necessari ha previsto un computo basato su alcuni adeguamenti tecnici e funzionali essenziali per l'avvio delle attività.

Nel caso delle Mura sono stati ipotizzati interventi minimi di installazione di sistemi di controllo degli accessi al percorso in quota. Nel caso del Giardino e del Bastione sono stati presi in considerazione interventi di adeguamento da realizzarsi in locali di servizio quali bagni e depositi. Ad essi si aggiungono altri investimenti legati all'allestimento degli spazi per la realizzazione delle attività e all'acquisto di arredi.

Gli ammortamenti sono stati computati secondo le aliquote definite dal Decreto ministeriale n° 27 del 31 dicembre 1988, "Coefficienti di ammortamento del costo dei beni materiali strumentali impiegati nell'esercizio di attività commerciali, arti e professioni".

- Mura
 - Quota ammortamento installazione tornelli € 4.960,00
 - Quota ammortamento sito internet e strumentazione informatica € 4.333,33
- Giardino e Bastione
 - Quota ammortamento per acquisto strumentazione per proiezioni, sito internet e strumentazione informatica € 8.492,50
 - Quota ammortamento arredi per bar e caffetteria € 4.458,00
 - Quota ammortamento lavori di ristrutturazione bagni, deposito, ecc. € 800,00

Costi di concessione

Si è ipotizzato che, per quanto concerne le Mura, fosse opportuno prevedere royalties a favore dell'Amministrazione pari al 2% delle entrate da biglietteria. Diversamente, nel caso del Giardino Scotto e del Bastione Sangallo si è ritenuto opportuno prevedere il pagamento di un canone fisso.

- Mura

- Royalties € 6.394,67
- Giardino e Bastione
 - Canone di concessione € 6.000

C - SINTESI GESTIONE INTEGRATA

Di seguito si restituisce la rappresentazione sintetica dei risultati economici derivanti dalla gestione integrata dei due beni.

In particolare si stima che, assumendo un incremento medio annuo dei ricavi da gestione integrata di circa il 2,4% e un incremento medio annuo dei costi da gestione integrata di circa il 1,2%, il margine operativo lordo della gestione restituisca un risultato positivo già a partire dal secondo anno di concessione.