

Allegato A al disciplinare

Piano economico finanziario

Piano economico finanziario

A determinare il valore presunto del fatturato concorrono tutti i servizi di ristorazione oggetto della concessione sulla base della media degli incassi relativi agli anni 2017, 2018, 2019 per i servizi di bar e ristorante e sulla base della media dei partecipanti ad eventi esterni per gli anni 2017, 2018, 2019 imputando un prezzo medio di Euro 80 a persona, per i servizi di catering. Il servizio minimo richiesto per Cascina Medici del Vascello per la parte dei servizi di bar e ristorante è da considerarsi compresa nell'analisi del Patio dei giardini. La previsione per i servizi di catering presso Cascina Medici del Vascello è meglio dettagliata in relazione.

Facendo una valutazione sulla base della crisi che ha creato la pandemia Covid-19, si è ritenuto d'imputare valori prudenziali per i primi anni di esercizio.

Le stime di sostenibilità economica riportate nelle tabelle allegate tengono conto di questa prudenza e pertanto non possono basarsi su dati certi; i dati sono stati tarati ad una media del 60% rispetto agli anni indicati, per il primo anno di gestione, una media dell'80% per il secondo anno di gestione; dal terzo all'eventuale sesto anno il calcolo è stato fatto considerando il 100% dei valori medi.

Le spese per il piano di comunicazione sono da considerarsi valutate all'interno delle spese variabili ed impreviste valutate in ciascun servizio.

Fatturato	1° anno	2° anno	3° anno	4°/5°/6° anno*
Catering ed eventi	374.400,00 €	666.240,00 €	1.041.600,00 €	1.041.600,00 €
Bar degli Argenti	181.207,80 €	241.610,40 €	302.013,00 €	302.013,00 €
Patio dei Giardini	173.613,20 €	231.484,27 €	289.355,33 €	289.355,33 €
Chiosco delle Rose	9.774,76 €	13.033,01 €	16.291,26 €	16.291,26 €
Cascina Medici	85.000,00 €	113.333,60 €	141.667,00 €	141.667,00 €
Totale anno	823.995,76 €	1.265.701,20 €	1.790.926,50 €	1.790.926,59 €
Totale bando		3.880.623,63 €		5.372.779,60 €

*importi annuali

UTILI PREVISIONALI	1° anno	2° anno	3° anno	4°/5°/6° anno*
Catering ed eventi	67.051,64 €	89.033,89 €	139.195,64 €	139.195,64 €
Bar degli Argenti	36.735,76 €	44.588,10 €	50.243,98 €	50.243,98 €
Patio dei Giardini	35.196,13 €	42.719,37 €	48.138,21 €	48.138,21 €
Chiosco delle Rose	2.728,05 €	3.637,39 €	4.546,74 €	4.546,74 €
Cascina Medici**	14.450,00 €	13.600,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €
Totale Anno	156.161,58 €	193.578,75 €	259.124,57 €	259.124,57 €
Totale bando		608.864,90 €		777.373,71 €

*importi annuali

	1° anno	2° anno	3° anno	4°/5°/6° Anno *
Utile previsionale	156.161,58 €	193.578,75 €	259.124,57 €	259.124,57 €
Canone concessione (base d'asta)	-12.000,00 €	-24.000,00 €	-36.000,00 €	-36.000,00 €
Costi forfettari utenze	-36.000,00 €	-36.000,00 €	-36.000,00 €	-36.000,00 €
Utile previsionale anno	108.161,58 €	133.578,75 €	187.124,57 €	187.124,57 €
Totale bando		428.864,90		561.373,71 €

*importi annuali

EVENTIE CATERING ALL'INTERNO DELLA REGGIA

	2017	2018	2019	PREVISIONE 2022 (MEDIA AL 60%)	PREVISIONE 2023 (MEDIA AL 80%)	PREVISIONE 2024 (MEDIA AL 100%)
PARTECIPANTI	14.960	10.815	12.110	4.684	8.328	13.020
NUMERO EVENTI	34	21	35	18	24	30
MEDIA PARTECIPANTI	440	515	346	260	347	434
PREZZO MEDIO	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €

CONTO ECONOMICO

	2017	2018	2019	CONTO ECONOMICO 2022 (60%)	CONTO ECONOMICO 2023 (80%)	CONTO ECONOMICO 2024 (100%)
RICAVI	1.196.800,00 €	865.200,00 €	968.800,00 €	374.400,00 €	666.240,00 €	1.041.600,00 €
MATERIE PRIME 29%	347.072,00 €	250.908,00 €	280.952,00 €	108.576,00 €	193.209,60 €	302.064,00 €
PERSONALE 36%	430.848,00 €	311.472,00 €	348.768,00 €	134.784,00 €	239.846,40 €	374.976,00 €
COSTI VARIABILI 8%	95.744,00 €	69.216,00 €	77.504,00 €	29.952,00 €	53.299,20 €	83.328,00 €

ROYALTY 10% nettoiva	108.800,00 €	78.654,55 €	88.072,73 €	34.036,36 €
UTILE	214.336,00 €	154.949,45 €	173.503,27 €	67.051,64 €

ROYALTY 15% nettoiva	163.200,00 €	117.981,82 €	132.109,09 €
UTILE	159.936,00 €	115.622,18 €	129.466,91 €

90.850,91 €	142.036,36 €
89.033,89 €	139.195,64 €

Conto Economico Caffetteria degli Argenti

	2017	2018	2019	media previsionale (60%)
RICAVI	296.741,00 €	307.730,00 €	301.568,00 €	181.207,80 €
MATERIE PRIME 25 %	74.185,25 €	76.932,50 €	75.392,00 €	45.301,95 €
IMPREVISTI 3 %	8.902,23 €	9.231,90 €	9.047,04 €	5.436,23 €
PERSONALE 35 %	103.859,35 €	107.705,50 €	105.548,80 €	63.422,73 €
MATERIALE DI CONSUMO 9 %	26.706,69 €	27.695,70 €	27.141,12 €	16.308,70 €
ADEMPIMENTI FISCALI 5%	14.837,05 €	15.386,50 €	15.078,40 €	9.060,39 €
UTILE 23 %	68.250,43 €	70.777,90 €	69.360,64 €	41.677,79 €
ROYALTY 3% NETTO IVA SUI RICAVI - 1° ANNO	8.092,94 €	8.392,64 €	8.224,58 €	4.942,03 €
UTILE al netto delle Royalty	60.157,49 €	62.385,26 €	61.136,06 €	36.735,76 €

	2017	2018	2019	media previsionale (80%)
RICAVI	296.741,00 €	307.730,00 €	301.568,00 €	241.610,40 €
MATERIE PRIME 25 %	74.185,25 €	76.932,50 €	75.392,00 €	60.402,60 €
IMPREVISTI 3 %	8.902,23 €	9.231,90 €	9.047,04 €	7.248,31 €
PERSONALE 35 %	103.859,35 €	107.705,50 €	105.548,80 €	84.563,64 €
MATERIALE DI CONSUMO 9 %	26.706,69 €	27.695,70 €	27.141,12 €	21.744,94 €
ADEMPIMENTI FISCALI 5%	14.837,05 €	15.386,50 €	15.078,40 €	12.080,52 €
UTILE 23 %	68.250,43 €	70.777,90 €	69.360,64 €	55.570,39 €
ROYALTY 5% NETTO IVA SUI RICAVI - 2° ANNO	13.488,23 €	13.987,73 €	13.707,64 €	10.982,29 €
UTILE al netto delle Royalty	54.762,20 €	56.790,17 €	55.653,00 €	44.588,10 €

	2017	2018	2019	media previsionale (100%)
RICAVI	296.741,00 €	307.730,00 €	301.568,00 €	302.013,00 €
MATERIE PRIME 25 %	74.185,25 €	76.932,50 €	75.392,00 €	75.503,25 €
IMPREVISTI 3 %	8.902,23 €	9.231,90 €	9.047,04 €	9.060,39 €
PERSONALE 35 %	103.859,35 €	107.705,50 €	105.548,80 €	105.704,55 €
MATERIALE DI CONSUMO 9 %	26.706,69 €	27.695,70 €	27.141,12 €	27.181,17 €
ADEMPIMENTI FISCALI 5%	14.837,05 €	15.386,50 €	15.078,40 €	15.100,65 €
UTILE 23 %	68.250,43 €	70.777,90 €	69.360,64 €	69.462,99 €
ROYALTY 7% NETTO IVA SUI RICAVI - 3° ANNO	18.883,52 €	19.582,82 €	19.190,69 €	19.219,01 €
UTILE al netto delle Royalty	49.366,91 €	51.195,08 €	50.169,95 €	50.243,98 €

Conto Economico Patio dei Giardini

	2017	2018	2019	media previsionale (60%)
RICAVI	309.073,00 €	294.036,00 €	264.957,00 €	173.613,20 €
MATERIE PRIME 28 %	86.540,44 €	82.330,08 €	74.187,96 €	48.611,70 €
IMPREVISTI 3 %	9.272,19 €	8.821,08 €	7.948,71 €	5.208,40 €
PERSONALE 37%	114.357,01 €	108.793,32 €	98.034,09 €	64.236,88 €
MATERIALE DI CONSUMO 4%	12.362,92 €	11.761,44 €	10.598,28 €	6.944,53 €
ADEMPIMENTI FISCALI 5 %	15.453,65 €	14.701,80 €	13.247,85 €	8.680,66 €
UTILE LORDO 23 %	71.086,79 €	67.628,28 €	60.940,11 €	39.931,04 €
ROYALTY 3% NETTO IVA SUI RICAVI - 1° ANNO	8.429,26 €	8.019,16 €	7.226,10 €	4.734,91 €
UTILE al netto delle Royalty	62.657,53 €	59.609,12 €	53.714,01 €	35.196,13 €

	2017	2018	2019	media previsionale (80%)
RICAVI	309.073,00 €	294.036,00 €	264.957,00 €	231.484,27 €
MATERIE PRIME 28 %	86.540,44 €	82.330,08 €	74.187,96 €	64.815,59 €
IMPREVISTI 3 %	9.272,19 €	8.821,08 €	7.948,71 €	6.944,53 €
PERSONALE 37%	114.357,01 €	108.793,32 €	98.034,09 €	85.649,18 €
MATERIALE DI CONSUMO 4%	12.362,92 €	11.761,44 €	10.598,28 €	9.259,37 €
ADEMPIMENTI FISCALI 5 %	15.453,65 €	14.701,80 €	13.247,85 €	11.574,21 €
UTILE LORDO 23 %	71.086,79 €	67.628,28 €	60.940,11 €	53.241,38 €
ROYALTY 5% NETTO IVA SUI RICAVI - 2° ANNO	14.048,77 €	13.365,27 €	12.043,50 €	10.522,01 €
UTILE al netto delle Royalty	57.038,02 €	54.263,01 €	48.896,61 €	42.719,37 €

	2017	2018	2019	media previsionale (100%)
RICAVI	309.073,00 €	294.036,00 €	264.957,00 €	289.355,33 €
MATERIE PRIME 28 %	86.540,44 €	82.330,08 €	74.187,96 €	81.019,49 €
IMPREVISTI 3 %	9.272,19 €	8.821,08 €	7.948,71 €	8.680,66 €
PERSONALE 37%	114.357,01 €	108.793,32 €	98.034,09 €	107.061,47 €
MATERIALE DI CONSUMO 4%	12.362,92 €	11.761,44 €	10.598,28 €	11.574,21 €
ADEMPIMENTI FISCALI 5 %	15.453,65 €	14.701,80 €	13.247,85 €	14.467,77 €
UTILE LORDO 23 %	71.086,79 €	67.628,28 €	60.940,11 €	66.551,73 €
ROYALTY 7% NETTO IVA SUI RICAVI - 3° ANNO	19.668,28 €	18.711,38 €	16.860,90 €	18.413,52 €
UTILE al netto delle Royalty	51.418,51 €	48.916,90 €	44.079,21 €	48.138,21 €

Conto Economico Chiosco delle Rose

	2017	2018	2019	PREVISIONE 2022 (60%)
RICAVI	15.518,18 €	8.657,60 €	24.698,00 €	9.774,76 €
MATERIE PRIME 22 %	3.414,00 €	1.904,67 €	5.433,56 €	2.150,45 €
PERSONALE 33 %	5.121,00 €	2.857,01 €	8.150,34 €	3.225,67 €
MATERIALE DI CONSUMO 8 %	1.241,45 €	692,61 €	1.975,84 €	781,98 €
UTILE LORDO	5.741,73 €	3.203,31 €	9.138,26 €	3.616,66 €
ROYALTY 3% NETTO IVA SUI RICAVI	423,22 €	236,12 €	673,58 €	888,61 €
UTILE al netto delle Royalty	5.318,50 €	2.967,20 €	8.464,68 €	2.728,05 €

			2019	PREVISIONE 2023 (80%)
RICAVI	15.518,18 €	8.657,60 €	24.698,00 €	13.033,01 €
MATERIE PRIME 22 %	3.414,00 €	1.904,67 €	5.433,56 €	2.867,26 €
PERSONALE 33 %	5.121,00 €	2.857,01 €	8.150,34 €	4.300,89 €
MATERIALE DI CONSUMO 8 %	1.241,45 €	692,61 €	1.975,84 €	1.042,64 €
UTILE LORDO	5.741,73 €	3.203,31 €	9.138,26 €	4.822,21 €
ROYALTY 5% NETTO IVA SUI RICAVI	705,37 €	393,53 €	1.122,64 €	1.184,82 €
UTILE al netto delle Royalty	5.036,35 €	2.809,78 €	8.015,62 €	3.637,39 €

			2019	PREVISIONE 2024 (100%)
RICAVI	15.518,18 €	8.657,60 €	24.698,00 €	16.291,26 €
MATERIE PRIME 22 %	3.414,00 €	1.904,67 €	5.433,56 €	3.584,08 €
PERSONALE 33 %	5.121,00 €	2.857,01 €	8.150,34 €	5.376,12 €
MATERIALE DI CONSUMO 8 %	1.241,45 €	692,61 €	1.975,84 €	1.303,30 €
UTILE LORDO	5.741,73 €	3.203,31 €	9.138,26 €	6.027,77 €
ROYALTY 7% NETTO IVA SUI RICAVI	987,52 €	550,94 €	1.571,69 €	1.481,02 €
UTILE al netto delle Royalty	4.754,21 €	2.652,37 €	7.566,57 €	4.546,74 €

Cascina Medici del Vascello – Servizi di catering

Previsione di eventi alla Cascina dei Medici del Vascello, con la previsione di 2 eventi alla settimana suddivisi nelle sale come qui sotto riportate, vista la capacità delle stesse.

Sala principale piano terra con 70 posti	>	42
Sala al primo piano con 50 posti	>	30
Sala conferenze con 99 posti	>	60

Posti a sedere per evento 132 su tutte le sale a disposizione.

Considerando le 36 settimane in un anno x 2 eventi = 72 eventi al 60% > 44 eventi
I 44 eventi sono suddivisi per categoria e numero.

Primo anno di concessione	eventi	Persone/ evento	Persone totale	prezzo	Fatturato
Pranzi/Cene Ricevimento	5	60	300	80,00 €	24.000,00 €
Pranzi/Cene Buffet	10	50	500	55,00 €	27.500,00 €
Aperitivi e rinfreschi	15	35	525	20,00 €	10.500,00 €
Eventi di lavoro	6	60	360	35,00 €	12.600,00 €
Serate a tema	8	65	520	20,00 €	10.400,00 €
TOTALE	44	/	2700	/	85.000,00 €

Costo del personale	36%	30.600,00 €	fisso + extra per ogni evento
Costo delle materie prime	29%	24.650,00 €	food end beverage
Costi variabili	8%	6.800,00 €	noleggio, articoli pulizia, trasporti.
Royalty	10%	8.500,00 €	su incasso al netto dell'iva 10%

14.450,00 € RICAVO

Sulla base di questi dati per gli anni successivi al primo si prevede, con una riduzione all' 80% degli eventi un fatturato di Euro 113.333,60 e un ricavo di Euro 13.600 (aumento del 15 % delle royalties a base d'asta), e per il terzo anno (oltre agli eventuali 3 dell'opzione aggiuntiva) con il 100 % degli eventi presunti un fatturato di Euro 141.667,00 con un utile previsionale di Euro 17.000.