

PIANO ECONOMICO MERCATINI DI NATALE 2024-2026

Il presente piano economico è finalizzato a stimare l'importo indicativo dei canoni di noleggio delle strutture destinate agli operatori dei mercatini, adeguati a garantire la sostenibilità economica dei servizi oggetto della concessione in termini di remunerabilità della concessione a fronte dei costi a carico del concessionario per l'organizzazione dell'iniziativa e verificare allo stesso tempo la congruità degli stessi al fine di garantire un equo sfruttamento del vantaggio economico oggetto della concessione.

Sulla base dei valori così determinati sarà inoltre stimato il valore complessivo della concessione ai fini delle quantificazioni necessarie agli atti di gara.

Osservazioni preliminari

1) l'oggetto della concessione - puntualmente individuato in termini di tipologia e natura delle prestazioni richieste al concessionario - rimane indeterminato con riferimento all'estensione in termini di numerosità delle strutture ed alla durata della manifestazione (tranne che per il primo anno). Per quanto concerne la durata questa può comunque essere assunta, per questo triennio, pari ad un valore di 30 giorni in base alla storicità degli ultimi anni della manifestazione (la durata per il 2024 è già stabilita in 30 giorni mentre per i due anni successivi è posto solo il limite che non sia inferiore alle 20 giornate) e con riferimento all'estensione del mercato - basandosi sulla serie storica degli ultimi anni che hanno visto sia congiunture sfavorevoli (COVID19) che di ripresa e rilancio delle attività (ed. 2023) - si può assumere una forbice tra le 60 e le 100 casette;

2) è oggetto dell'offerta la determinazione del mix di tipologie di attività (con il solo limite minimo del 60% del settore "no food") mentre la scelta della dimensione delle casette rimane legata all'adesione dei singoli operatori e della disponibilità delle aree;

3) l'arco triennale della concessione e le indeterminatezze sopra evidenziate al momento della formulazione del presente piano economico richiedono necessariamente una stima di valori medi, minimi e massimi dei canoni attesi;

4) non vengono presi in considerazione aspetti finanziari dell'operazione e di adeguamento dei prezzi in ragione della durata di breve termine della concessione e del fatto che i canoni verranno puntualmente determinati anno per anno. In ragione degli aumenti dei costi delle materie prime, utenze e servizi riscontrati nel ultimo triennio si è dato maggiore peso nella stima dei costi ai valori dell'ultimo anno disponibile (2023).

Metodo di lavoro

La stima dei costi annui per l'organizzazione dell'iniziativa è stata effettuata in base al modello parametrico dei costi, aggiornato in base alle ultime risultanze rispetto la versione precedentemente utilizzata, che si basa sulla durata della manifestazione espressa in giorni consecutivi e l'estensione del mercato in termini di numerosità delle strutture. Ciascuna voce di costo può prevedere una componente fissa e/o una variabile proporzionale ai due parametri o al loro prodotto sulla base di prezzi unitari. L'attendibilità della stima del modello è stata verificata sui valori dei costi desunti dai bilanci delle edizioni del triennio 2021-2023 dell'iniziativa.

I rapporti fissi tra i canoni per le strutture destinate alle diverse tipologie di attività (no food, alimentare e somministrazione) e tra le due dimensioni delle strutture (casetta standard e casetta grande) sono stati desunti dalle offerte agli operatori delle edizioni del triennio 2021-2023 come di seguito indicati:

$$\frac{\text{canonecasettaalimentare}}{\text{canonecasettanofood}} = 1.16 \quad \frac{\text{canonecasettasomministrazione}}{\text{canonecasettanofood}} = 1.51$$

$$\frac{\text{canonecasettanofoodgrande}}{\text{canonecasettanofoodstandard}} = 1.65 \quad \frac{\text{canonecasettaalimentaregrande}}{\text{canonecasettaalimentarestandard}} = 1.56$$

$$\frac{\text{canonecasettasomministrazionegrande}}{\text{canonecasettasomministrazionestandard}} = 1.26$$

Per mitigare il rischio di impresa trasferito al concessionario si è tenuto conto di un valore prudenziale pari al 2% di possibile insoluto nel pagamento dei canoni. Oltre alle spese generali, organizzative ed impreviste determinate in misura annua fissa, il pareggio è stato calcolato tenendo conto di un utile annuo pari al 2%.

Si sono quindi costruiti due quadranti di pareggio nelle due ipotesi corrispondenti ai limiti minimo e massimo di estensione sotto indicati

Durata (giorni)	30
Estensione (casette)	
minimo 60	60/30
massimo 100	100/30

Per calcolare i valori medi e i rispettivi minimi e massimi dei canoni necessari al pareggio, sono stati ipotizzati nove scenari per ciascuno dei due quadranti, corrispondenti a tre diverse composizioni dei mix di tipologie di attività e tre diverse distribuzioni delle dimensioni delle casette scelte. Ai nove scenari è stato attribuito peso uniforme nel calcolo delle medie.

Di seguito le matrici di distribuzione delle tipologie di attività e dimensioni delle casette nei nove scenari ipotizzati:

CARATTERIZZAZIONE MERCATO: (NO FOOD = 60%)				ELEVATA PRESENZA ALIMENTARE			BILANCIATO			ELEVATA PRESENZA NO FOOD		
UTILIZZO DI CASETTE DI GRANDE DIMENSIONI				VENDITA			VENDITA			VENDITA		
				NO FOOD	ALIM.	SOMM.	NO FOOD	ALIM.	SOMM.	NO FOOD	ALIM.	SOMM.
MINIMO	STANDARD	5%	20%	60%	25%	15%	70%	20%	10%	80%	15%	5%
	GRANDI											
SCENARIO 1				SCENARIO 2			SCENARIO 3			SCENARIO 4		
MEDIO	STANDARD	90%	70%	NO FOOD	ALIM.	SOMM.	NO FOOD	ALIM.	SOMM.	NO FOOD	ALIM.	SOMM.
	GRANDI	10%	30%	54,0%	22,5%	10,5%	63,0%	18,0%	7,5%	72,0%	15,5%	3,5%
SCENARIO 5				SCENARIO 6			SCENARIO 7			SCENARIO 8		
MASSIMO	STANDARD	85%	60%	NO FOOD	ALIM.	SOMM.	NO FOOD	ALIM.	SOMM.	NO FOOD	ALIM.	SOMM.
	GRANDI	15%	40%	51,0%	21,3%	9,0%	59,5%	17,0%	6,0%	68,0%	12,8%	3,0%
SCENARIO 9				SCENARIO 10			SCENARIO 11			SCENARIO 12		

Quadranti

Si riportano di seguito i costi stimati nei due quadranti ipotizzati, le matrici relative al numero delle casette nei nove scenari in base ai diversi mix di tipologie di attività e di dimensioni delle casette e i conseguenti canoni necessari al pareggio dell'iniziativa.

QUADRANTE I

DURATA: 30 giorni

ESTENSIONE: 60 cassette

Stima dei costi

Allestimento cassette		
	Noleggio cassette	€ 108.000
	Addobbi cassette	€ 3.900
Allestimento area mercato		
	Noleggio portali e strutture	€ 1.600
Utenze		
	Energia elettrica, acqua	€ 12.000
Servizi		
	Pulizie area	€ 17.700
	Servizi igienici area mercato	€ 4.800
	vigilanza e guardie giurate	€ 21.000
Piano promozione e comunicazione		
		€ 18.000
Animazione		
		€ 3.900
Spese tecniche		
	Progettazione e piano sicurezza	€ 4.500
Spese generali e utili		
	Segreteria e organizzazione	€ 32.000
	Assicurazione	€ 2.050
	Imprevisti	€ 2.500
	2% utile annuo	€ 4.639
	TOTALE	€ 236.589

QUADRANTE I

Distribuzione delle cassette

SCENARIO 1

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
34	14	7
2	1	2

SCENARIO 2

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
40	11	5
2	1	1

SCENARIO 3

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
46	9	2
2	0	1

SCENARIO 4

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
32	14	6
4	2	3

SCENARIO 5

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
38	11	4
4	1	2

SCENARIO 6

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
43	8	2
5	1	1

SCENARIO 7

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
31	13	5
5	2	4

SCENARIO 8

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
36	10	4
6	2	2

SCENARIO 9

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
41	8	2
7	1	1

Determinazione dei canoni

SCENARIO 1

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 3.481	€ 4.038	€ 5.236
€ 5.744	€ 6.299	€ 6.623

SCENARIO 2

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 3.592	€ 4.167	€ 5.424
€ 5.927	€ 6.500	€ 6.835

SCENARIO 6

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 3.711	€ 4.305	€ 5.603
€ 6.123	€ 6.715	€ 7.060

SCENARIO 4

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 3.383	€ 3.924	€ 5.108
€ 5.582	€ 6.122	€ 6.436

SCENARIO 5

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 3.489	€ 4.047	€ 5.268
€ 5.757	€ 6.313	€ 6.638

SCENARIO 3

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 3.602	€ 4.178	€ 5.439
€ 5.943	€ 6.518	€ 6.853

SCENARIO 7

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 3.290	€ 3.817	€ 4.968
€ 5.429	€ 5.954	€ 6.260

SCENARIO 8

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 3.391	€ 3.934	€ 5.121
€ 5.596	€ 6.137	€ 6.452

SCENARIO 9

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 3.499	€ 4.059	€ 5.283
€ 5.773	€ 6.332	€ 6.657

Ricavi stimati (compreso margine di insoluto): € 241.417

CANONE MEDIO

	NO FOOD	ALIM.	SOMM.
STANDARD	€ 3.493	€ 4.052	€ 5.275
GRANDI	€ 5.764	€ 6.321	€ 6.646

CANONI MINIMI

	NO FOOD	ALIM.	SOMM.
STANDARD	€ 3.290	€ 3.817	€ 4.968
GRANDI	€ 5.429	€ 5.954	€ 6.260

CANONI MASSIMI

	NO FOOD	ALIM.	SOMM.
STANDARD	€ 3.711	€ 4.305	€ 5.603
GRANDI	€ 6.123	€ 6.715	€ 7.060

QUADRANTE 2

DURATA: 30 giorni

ESTENSIONE: 100 casette

Stima dei costi

Allestimento casette		
	Noleggio casette	€ 180.000
	Addobbi casette	€ 6.500
Allestimento area mercato		
	Noleggio portali e strutture	€ 1.600
Utenze		
	Energia elettrica, acqua	€ 18.000
Servizi		
	Pulizie area	€ 28.500
	Servizi igienici area mercato	€ 4.800
	vigilanza e guardie giurate	€ 21.000
Piano promozione e comunicazione		
		€ 18.000
Animazione		
		€ 3.900
Spese tecniche		
	Progettazione e piano sicurezza	€ 4.500
Spese generali e utili		
	Segreteria e organizzazione	€ 32.000
	Assicurazione	€ 2.050
	Imprevisti	€ 2.500
	2% utile annuo	€ 6.467
	TOTALE	€ 329.817

QUADRANTE 2

Distribuzione delle casette

SCENARIO 1

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
57	24	12
3	1	3

SCENARIO 4

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
54	23	11
6	3	5

SCENARIO 7

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
51	21	9
9	4	6

SCENARIO 2

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
67	19	8
4	1	2

SCENARIO 5

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
63	18	7
7	2	3

SCENARIO 8

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
60	17	6
11	3	4

SCENARIO 3

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
76	14	4
4	1	1

SCENARIO 6

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
72	14	4
8	2	2

SCENARIO 9

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
68	13	3
12	2	2

Determinazione dei canoni

SCENARIO 1

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 2.912	€ 3.377	€ 4.396
€ 4.804	€ 5.269	€ 5.540

SCENARIO 4

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 2.830	€ 3.282	€ 4.273
€ 4.669	€ 5.120	€ 5.383

SCENARIO 7

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 2.752	€ 3.192	€ 4.156
€ 4.541	€ 4.980	€ 5.236

SCENARIO 2

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 3.005	€ 3.485	€ 4.537
€ 4.958	€ 5.437	€ 5.717

SCENARIO 5

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 2.918	€ 3.385	€ 4.406
€ 4.815	€ 5.281	€ 5.552

SCENARIO 8

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 2.837	€ 3.290	€ 4.283
€ 4.680	€ 5.133	€ 5.397

SCENARIO 6

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 3.104	€ 3.600	€ 4.687
€ 5.121	€ 5.617	€ 5.905

SCENARIO 3

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 3.013	€ 3.495	€ 4.549
€ 4.971	€ 5.452	€ 5.732

SCENARIO 9

NO FOOD	ALIM.	SOMM.
€ 2.927	€ 3.395	€ 4.419
€ 4.829	€ 5.296	€ 5.568

Ricavi stimati (compreso margine di insoluto): € 336.548

CANONE MEDIO

	NO FOOD	ALIM.	SOMM.
STANDARD	€ 2.922	€ 3.389	€ 4.412
GRANDI	€ 4.821	€ 5.287	€ 5.559

CANONI MINIMI

	NO FOOD	ALIM.	SOMM.
STANDARD	€ 2.752	€ 3.192	€ 4.156
GRANDI	€ 4.541	€ 4.980	€ 5.236

CANONI MASSIMI

	NO FOOD	ALIM.	SOMM.
STANDARD	€ 3.104	€ 3.600	€ 4.687
GRANDI	€ 5.121	€ 5.617	€ 5.905

RIEPILOGO QUADRANTI

Di seguito il riepilogo dei canoni medi e del ricavo stimato nei due quadranti in condizioni di pareggio (comprensivo del margine di potenziale insoluto).

		DURATA IN GIORNI CONSECUTIVI			
		30			
ESTENSIONE	60	€ 241.417	NO FOOD	ALIM.	SOMM.
		STANDARD	€ 3.493	€ 4.052	€ 5.275
		GRANDI	€ 5.764	€ 6.321	€ 6.646
	100	€ 336.548	NO FOOD	ALIM.	SOMM.
		STANDARD	€ 2.922	€ 3.389	€ 4.412
		GRANDI	€ 4.821	€ 5.287	€ 5.559

La verifica di congruità viene effettuata sul canone medio rispetto i due quadranti per la casetta “no food” standard e per quella destinata alla somministrazione di grandi dimensioni che risultano rispettivamente:

CANONE MEDIO NO FOOD STANDARD	€ 3.207
CANONE MEDIO SOMMINISTRAZIONE GRANDE	€ 6.102

I canoni sono in linea con quelli corrisposti per le edizioni del triennio precedente e possono quindi essere considerati congrui.

Il valore annuo della concessione viene determinato calcolando il valore annuo come la media del ricavo rispetto i due quadranti che moltiplicato per le tre annualità determina il valore complessivo della concessione che risultano rispettivamente:

VALORE ANNUO MEDIO DELLA CONCESSIONE	€ 288.983
VALORE COMPLESSIVO DELLA CONCESSIONE	€ 866.948

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: FRANCESCA DAMBROSI

CODICE FISCALE: *****

DATA FIRMA: 16/05/2024 13:34:10