

Allegato A5

Comune di Acceglio



**CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CAMPEGGIO SORGENTI DEL
MAIRA dal 2022/2037**

Il Responsabile del Procedimento

.....

FATTIBILITA' E SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEL CAMPEGGIO SORGENTI DEL MAIRA

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la valutazione economica afferente alla gestione del Campeggio sorgenti del Maira ad Acceglio.

Il Campeggio Sorgenti del Maira è il fulcro attrattivo rispetto a cui vi è la possibilità di effettuare una serie di attività parallele e complementari, in particolare: possibilità di realizzare un'area di piccola ristorazione e bar, un noleggio di biciclette e altre attrezzature sportive, un'area attrezzata per ospitare turisti con il camper.

L'analisi economica esposta prende in considerazione i ricavi e i costi delle singole attività distintamente, ma va precisato che ogni area di business è assolutamente complementare alle altre e che il risultato economico complessivo, può raggiungere le potenzialità previste nella sua dimensione complessiva, ossia con tutte le attività realizzate e ben condotte e dopo un congruo tempo di start up e crescita.

Sempre nell'ambito delle considerazioni generali di premessa va detto che si è considerato, ai fini dell'analisi economica, indipendentemente dalla durata della concessione, un orizzonte temporale di cinque anni, che è stato assunto come tempo congruo affinché tutte le business unit (in seguito B.U.) possano avviarsi e realizzare quel necessario e fisiologico periodo di crescita e allargamento del proprio volume di affari, intercettando la potenziale domanda disponibile, ammortizzando l'investimento iniziale.

Entrando nel merito operativo delle varie attività (B.U.) si è ipotizzato per ciascuna di esse il periodo stagionale di svolgimento di mesi 3 da giugno a settembre. Precede l'analisi delle singole aree di business e della loro profittabilità, una tabella riassuntiva che mira a considerare il risultato economico complessivo del Campeggio e in sintesi per singola area di affari, con l'indicazione dell'utile per anno, della marginalità economica, oltre che dell'incidenza dell'impatto fiscale.

TABELLA A				
FATTURATO / UTILE (Per attività)				
ATTIVITA'	FATTURATO		UTILE	MARGINE %
1 - CAMPING	€ 33.000,00	63%	€ 9800	30%
2 - NOLEGGIO BICICLETTE	€ 5.000,00	9%	€ 1.750	35%
3 - RISTORANTE E BAR	€ 12.000,00	23%	€ 1610	13%
5 – SERVIZIO DI GUIDA ALPINA ED ESCURSIONISMO	€ 2.500,00	4%	€ 1.050	42%
TOTALE	52.500,00	100 %	14.210	27%
Margine % = Rapporto tra Utile / Fatturato				

Dall'analisi complessiva delle attività (tabella A) appare evidente come queste presentino utili differenti, con una netta prevalenza sul dato complessivo dell'attività di affitto delle piazzuole (pari all'30 per cento del totale del fatturato) seguita dal noleggio bici, che presenta complessivamente una marginalità pari al 35% circa .

Al momento l'investimento previsto a carico del gestore riguardano:

- La realizzazione dell'area reception e bar di tipo temporaneo
- La realizzazione della recinzione area campeggio ed area umida (come da planimetria A1)
- L'illuminazione dei percorsi interni
- La realizzazione dell'area barbecue
- La realizzazione della stazione di pompaggio per miglioramento pressione acqua presso i bagni
- La realizzazione delle piazzuole in legno come da planimetria Allegato A1
- La gestione dell'impianto di fito-depurazione Allegato A2
- La realizzazione di servizi igienici aggiuntivi
- La fornitura degli arredi e le attrezzature di base per l'avvio delle singole attività per un costo complessivo 80.000,00 euro, tenendo conto che tutte le attrezzature ed arredi sono di tipo temporaneo e che verranno nolleggiate rispetto a cui si è

considerato nell'ambito della gestione generale il punto di pareggio (cd. "break even") complessivo, previsto nel quarto anno di attività a partire dal quale si otterrà la piena copertura dei costi per l'acquisto dei beni strumentali necessari e dei costi fissi e semi variabili di gestione.

In proposito si evidenzia come l'attività, in particolare per le B.U. con più elevato apporto lavorativo, è gravata da costi che non sono in relazione diretta e proporzionale con il numero di servizi svolti, e neppure variano con la stessa proporzionalità dei costi variabili tradizionali, com'è per esempio il consumo di energia, il consumo di acqua potabile, o il consumo di generi alimentari nell'ambito della ristorazione.

Quindi oltre ai consueti costi fissi strumentali e ai costi fissi di gestione, il calcolo del punto di pareggio ha incluso anche la copertura dei suddetti costi di gestione semivariabili.

La gestione complessiva del Campeggio evidenzia la presenza di due distinte macroaree di business con caratteristiche differenti.

La prima corrispondente alle attività di noleggio biciclette e camping, con più elevate marginalità (dal 30% al 35%), ma con volumi di servizi svolti più contenuti che vanno dalle 156 prestazioni per l'attività di noleggio bici, ai 4680 ingressi nell'area campeggio. Queste attività raggiungono ampiamente il loro punto di pareggio tra il primo e il terzo anno di attività.

La natura strategica di queste B.U. nell'ambito generale della gestione non risiede solo nella complementarità e nel maggior valore reso all'utente dell'area Campeggio in termini di offerta di servizi, ma anche nel favorire il raggiungimento anticipato del punto di pareggio complessivo dell'investimento.

La seconda macroarea comprende le gestioni dell'bar piccola ristorazione, dell'attività di guida turistica ed escursionistica che, per loro natura, maggiori volumi di servizi svolti a fronte di una minore marginalità.

Un'ulteriore considerazione va fatta su un limite oggettivo che contraddistingue tipicamente una valutazione "sulla carta" di natura economica riguardo alla quantificazione della produttività della componente lavoro, ma anche di altri fattori produttivi, nell'ambito delle varie aree specie quelle con più alta intensità di tali componenti. Ci riferiamo cioè a quella visuale privilegiata che si ha nella gestione sul campo che consente di realizzare economie organizzative e sinergie, ad esempio tra gli addetti delle varie aree di business, non facili da individuare, ma soprattutto quantificare ragionevolmente, nelle analisi teoriche.

E' corretto però considerare, che specie a "règime", nel corso della stagioni successive di svolgimento delle attività, pur incrementando il numero di ore occupate per fare fronte all'aumento di domanda, si realizzi un aumento della produttività per singola ora di lavoro per occupato, a diretto beneficio

dell'efficienza complessiva e della marginalità media, che nella tabella A riporta i dati calcolati sulle prime 5 stagioni.

CONTO ECONOMICO	ANNO TIPO
Fatturato	52500
Totale Costi	32200
Materie prime	1.000
Materiale di consumo	1.500
Utenza acqua	700
Utenza energia	1.500
<i>Pubblicità</i>	500
<i>Servizio Contabilita-Paghe</i>	2.000
Costo personale	1000
<i>Assicurazione Rc</i>	500
<i>Servizio di funazionamento impianto di fitodepurazione</i>	3.000
Manutenzione	1.500
<i>Canone affitto</i>	3000
Quota ammortamento	16.000
Utile ante imposte	20300
Tasse	6.090
Utile dopo le imposte	14.210

evidenziate in **rosso** le spese generali comuni

CONTO ECONOMICO AREA CAMPING				
Fatturato	33000			
Totale Costi	19.000			
Utenza acqua	500			
Utenza energia	1000			
Materiale di consumo	500			
Servizio per funzionamento impianto di fitodepurazione	3.000			
Manutenzione	1.000			
Canone affitto comune	3.000			
Quota annua ammortamento	10.000			
Utile ante imposte	14000			
Tasse	4200			
Utile dopo le imposte	9800			
DATI di BASE - IPOTESI				
N° Piazzuole con tende montate	15	Dato di base costo 23 €/giorno		
N° piazzole senza tende	12	Dato di base costo €/giorno 7		
N° Persone	4.680	Dato di base €/giorno 6		
Numero piazzole sosta camper	6	Dato di base €/giorno 8		
Contributo energia per persona	€ 1,50	Ipotesi		
Periodo di apertura	01/06 – 01/09	Ipotesi		
COSTO del PERSONALE				
IPOTESI				
Titolare impegnato direttamente nella gestione materiale delle incombenze sul posto				
Personale: Impiego di N°1 persona di supporto al titolare per 3 ore al giorno				
ATTREZZATURE e CESPITI				
Recinzione area, realizzazione barbecue, stazione di pompaggio, implementazione servizi igienici, realizzazione piazzuole in legno, acquisto tende, realizzazione base per reception, noleggio reception				
AMMONTARE INVESTIMENTO			€ 50000	

CONTO ECONOMICO RISTORANTE - BAR				
Fatturato	12.000			
Totale Costi	9.700			
Materie prime	1000			
Materiale di consumo	1000			
Utenza energia	500			
Utenza acqua	200			
<i>Pubblicità</i>	500			
<i>Servizi contabilita' e paghe</i>	2000			
<i>Assicurazione R.c</i>	500			
Quota annua ammortamento	4.000			
Utile ante imposte	2.300			
Tasse	690			
Utile dopo le imposte	1.610			
DATI di BASE - IPOTESI				
Totale coperti/avventori di bar -ristorante				
Periodo di apertura bar				
Periodo di apertura piccola ristorazione – pranzo	1500			
Periodo di apertura piccola ristorazione - cena	90 gg	Ipotesi		
SCONTRINO per piccola ristorazione (Pranzo)	90 gg	Ipotesi		
SCONTRINO per piccola ristorazione (Cena)	01/06 – 01/09	Ipotesi		
SCONTRINO BAR (SEDUTI)	€	Ipotesi		
	€	12		
	€	15	Ipotesi	
COSTO del PERSONALE	4	Ipotesi		
IPOTESI		Ipotesi		
Titolare impegnato direttamente nella gestione materiale delle incombenze sul posto				
Personale Bar				
a) stagione estiva				
-				
- 1 addetto cassa/bancone per 3 ore al giorno nel week end	Ipotesi			
ATTREZZATURE e CESPITI				
Realizzazione base per montaggio bar reception				
- sedie				
- tavoli				
Cucina				
Attrezzature e minuteria per cucina				
Vetovaglie bar- cucina				
Bancone bar				
Attrezzature e minuteria per bar				
AMMONTARE INVESTIMENTO				
	€ 20000			

CONTO ECONOMICO ATTIVITA' DI GUIDA ESCURSIONISTICA			
Fatturato	2500		
Totale Costi	1000		
<i>Costi personale</i>	1000		
Utile ante imposte	1.500		
Tasse	450		
Utile dopo le imposte	1.050		
DATI di BASE - IPOTESI			
Periodo di attivita	01/06 - 01/09	Ipotesi	
TOTALE CLIENTI/UTENTI ANNUI	50	Ipotesi	
PREZZO per escursione	20 €	Adulti/bambini - Ipotesi	
NOLEGGIO ATTREZZATURA	5 €	Ipotesi	
COSTO del PERSONALE			
- 1 persona a richiesta	Ipotesi		
	Ipotesi		
ATTREZZATURE e CESPITI			

CONTO ECONOMICO NOLEGGIO BICI			
Fatturato	5.000		
Totale costi	2500		
Manutenzione	500		
Quota annua ammortamento	2000		
Utile ante imposte	2500		
Imposte	750		
Utile dopo le imposte	1750		
DATI di BASE - IPOTESI			
Periodo di apertura noleggio bici	01/06- 01/09	Ipotesi	
PREZZO per PERSONA	€ 32	Ipotesi	
TOTALE CLIENTI/UTENTI ANNUI	156	Ipotesi	
COSTO del PERSONALE			
Titolare impegnato direttamente nella gestione materiale delle incombenze sul posto			
Personale: Impiego di N°1 persona di supporto al titolare per 3 ore al giorno			
Il costo di tale persona polivalente è stata inserita nell'area business "Camping"			
ATTREZZATURE e CESPITI		N°	
Mountain bike	2	Ipotesi	
Bici pedalata assistita	2	Ipotesi	
AMMONTARE INVESTIMENTO	€1 0 0 0 0		