

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO A 5 ANNI PALAZZO EX-ENAL					
DESCRIZIONE	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno
ENTRATE FINANZIARIE OPERATIVE	710.505,50 €	742.145,00 €	775.428,68 €	811.962,63 €	849.174,27 €
Fatturato medio annuo Libreria	631.000,00 €	662.400,00 €	695.519,50 €	730.295,13 €	766.809,38 €
Fatturato medio annuo Bar	14.000,00 €	14.420,00 €	14.852,60 €	15.298,18 €	15.757,12 €
Altri ricavi vari (affitto sala a terzi)	3.505,50 €	3.325,00 €	3.056,58 €	4.369,33 €	4.607,77 €
<i>Contributo pubblico a favore del concessionario</i>	<i>62.000,00 €</i>	<i>62.000,00 €</i>	<i>62.000,00 €</i>	<i>62.000,00 €</i>	<i>62.000,00 €</i>
USCITE FINANZIARIE OPERATIVE	693.504,12 €	721.879,93 €	753.120,23 €	785.259,95 €	818.744,15 €
Costo annuo acquisti libri e materiali vari	414.000,00 €	434.700,00 €	456.435,00 €	479.256,75 €	503.219,59 €
Costo annuo acquisti materie prime bar	8.000,00 €	11.566,00 €	12.258,50 €	12.951,00 €	13.643,50 €
Costi generali annui	12.856,00 €	14.284,80 €	16.185,04 €	17.662,44 €	19.094,40 €
Utenze (metano, luce, collegamento internet, telefono)	14.500,00 €	14.935,00 €	15.383,05 €	15.844,54 €	16.319,88 €
Servizio pulizia bagni comprensivo di personale	29.742,98 €	31.230,13 €	32.791,64 €	34.431,22 €	36.152,78 €
Spese contrattuali	4.000,00 €				
Costo annuo personale	158.661,14 €	163.420,00 €	168.323,00 €	173.370,00 €	178.570,00 €
<i>Canone di concessione a favore del Comune</i>	<i>51.744,00 €</i>	<i>51.744,00 €</i>	<i>51.744,00 €</i>	<i>51.744,00 €</i>	<i>51.744,00 €</i>
AMMORTAMENTO	13.400,00 €	13.400,00 €	13.400,00 €	13.400,00 €	13.400,00 €
Ammortamenti	13.400,00 €	13.400,00 €	13.400,00 €	13.400,00 €	13.400,00 €
EBIT REDDITO OPERATIVO	3.601,38 €	6.865,07 €	8.908,45 €	13.302,68 €	17.030,13 €
Imposte figurative (30%)	1.080,41 €	2.059,52 €	2.672,54 €	3.990,80 €	5.109,04 €
RISULTATO NETTO	2.520,97 €	4.805,55 €	6.235,92 €	9.311,88 €	11.921,09 €

Il piano economico finanziario è stato predisposto sulle base delle seguenti assunzioni:

- **COSTI GENERALI ANNUI**

La voce comprende i costi generici di gestione relativi a manutenzioni, cancelleria, stampe, trasporti, spedizioni ed assicurazioni.

- **COSTO DEL PERSONALE**

Il costo annuo totale del personale è stato definito utilizzando le tabelle retributive contenute nei CCNL CONFCOMMERCIO per i settori commercio e pubblici esercizi al fine di definire la paga lorda e i relativi costi aggiuntivi del personale sostenuti dall'azienda. Nella tabella seguente è indicato il dettaglio delle voci che compongono il costo del personale:

TABELLA DELLE RETRIBUZIONI PER I DIPENDENTI										
CCNL	LIVELLO	ORARIO	N. DIP.	RETRIBUZIONE LORDA	CONTRIBUTI C/DITTA	QUOTA TFR ANNUA	INAIL	MENSILITA	TOT. ANNUO	TOT. COSTO PERSONALE
COMMERCIO - CONF.COM.	1	FULL 40H	1	2.246,00 €	788,00 €	2.329,00 €	755,00 €	14	45.560,00 €	45.560,00 €
COMMERCIO - CONF.COM.	4	FULL 40H	3	1.616,68 €	487,00 €	1.676,00 €	1.630,00 €	14	32.757,52 €	98.272,56 €
PUBB. ESERC. - CONF.COM.	5	PART-TIME 20H	1	731,00 €	256,50 €	758,08 €	245,50 €	14	14.828,58 €	14.828,58 €
									TOTALE	158.661,14 €

- **AMMORTAMENTI**

Il costo figurativo degli ammortamenti è stato calcolato ipotizzando il costo che il concessionario dovrà sostenere per l'acquisto delle macchine d'ufficio e delle attrezzature e per l'arredamento dello spazio adibito alla libreria (circa 250mq), comprensiva di un piccolo bar, e di quello adibito alla sala eventi (circa 100mq).

COSTI ARREDAMENTO LIBRERIA - BAR ED ALLESTIMENTO SALA PER EVENTI	
ARREDI LIBRERIA (scaffali, banconi)	40.000,00 €
ARREDI BAR (bancone ed attrezzature)	10.000,00 €
ARREDI SALA EVENTI (sedie, allestimento esposizioni)	8.000,00 €
PC/REGISTRATORI DI CASSA (per libreria e bar)	5.000,00 €
IMPIANTI VIDEO/STEREO PER SALA EVENTI	4.000,00 €
TOTALE	67.000,00 €
AMMORTAMENTO 20%	13.400,00 €

È stata ipotizzata un'aliquota di ammortamento del 20% coerentemente con la durata del PEF di anni 5, in modo tale da completare il processo di ammortamento dell'investimento al termine del quinquennio.

- **SERVIZIO PULIZIA BAGNI COMPRENSIVO DI PERSONALE**

COSTO PER SERVIZIO PULIZIA BAGNI COMPRENSIVO DI PERSONALE	
COMPONENTI	VALORE
COSTO IMPRESA PULIZIE (personale e materiali di pulizia)	25.333,06 €
ILLUMINAZIONE	1.216,12 €
ACQUA	3.193,80 €
COSTI TOTALI GESTIONE	29.742,98 €

Il costo del personale è stato calcolato considerando la presenza di due lavoratori part-time di II livello CCNL IMPRESE DI PULIZIA E SERVIZI impiegati in maniera alternata per una fascia oraria 6h giornaliera 7 giorni su 7 al fine di garantire il servizio di bagni pubblici.

- **CANONE DI CONCESSIONE A FAVORE DEL COMUNE**

Il canone di concessione da corrispondere al comune è stato assunto come da documentazione fornita dal Geom. Emidio Celani.