



# COMUNE DI RAVENNA

## Servizio Patrimonio UFFICIO IMMOBILIARE

Oggetto: valutazione della sostenibilità economica/finanziaria per la gestione del parco "Rocca Brancaleone" con rifunzionalizzazione del punto di ristoro.

Nella determinazione sostenibilità economica/finanziaria, per la gestione indicata in oggetto, si è ritenuto di considerare quanto segue:

- che attualmente il locale ristoro esistente, da ristrutturare, ha una superficie commerciale di 85,00mq.;
- che la superficie commerciale del punto ristoro con il progetto di rifunzionalizzazione diventerà, una volta completato tale progetto, di 195,00mq. circa;
- che il costo previsto per l'intervento è di €214.750,00;
- che la concessione dei servizi avrà una durata di 15 anni;
- che l'Amministrazione Comunale verserà un contributo complessivo di €40.000,00 oltre ad I.V.A.;
- che nell'ipotesi contrattuale vengono riversate verso l'affidatario tutte le spese di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sia della struttura di ristoro che del parco;
- che di tutti gli oneri aggiuntivi si deve tenere conto nel calcolo della sostenibilità economica;
- che i costi previsti per la manutenzione del parco, area verde ed arredi, è pari a €46.520,00
- che il Comune concederà gratuitamente i locali, per un periodo di 15 anni, per garantire l'equilibrio economico;
- che l'attività di punto di ristoro potrà avere un fruibilità di 11 mesi l'anno, con dei picchi di massima affluenza per 5 mesi;
- che tale attività può essere incrementata, nei periodi di bassa affluenza, con iniziative mirate per la promozione del parco;

➤ schema sintetico dei valori economici/finanziari

Costi annui manutenzione parco ed arredi	€	46.520,00
Ammortamenti investimenti sul parco	€	6.000,00
Costi di gestione	€	50.000,00
Costi generali e consumi	€	10.000,00
Quota annua ampliamento comprensiva di interessi	€	7.000,00
Totale costi gestione attività	€	119.520,00
Contributo totale ampliamento (una tantum)	€	40.000,00
Costi effettivi annui depurati dai contributi	€	116.853,33
Fatturato mediamente realizzabile	€	165.000,00
Utile lordo	€	48.146,67

si ritiene, per i motivi sopra riportati ed i valori sopra stimati, sostenibile da punto di vista economico/finanziario la gestione del parco “Rocca Brancaleone” con rifunzionalizzazione del punto di ristoro, da porre a base d’asta per l’affidamento.

Ravenna, martedì 17 luglio 2018