



CITTÀ DI MARANO DI NAPOLI
(Città Metropolitana di Napoli)

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA
GESTIONE, IN CONCESSIONE, DELL'AREA COMUNALE DESTINATA A VERDE
PUBBLICO, CON ANNESSO CHIOSCO, UBICATA NEL PIAZZALE RABIN



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
ing. Giovanni Napoli

INDICE

1. Premessa	3
2. Ipotesi gestionale	3
3. Costi di investimento	3
4. Costi fissi di gestione.....	4
5. Ricavi.....	6
6. Conclusioni.....	7

ALLEGATO: Piano Economico Finanziario

1. Premessa

La presente relazione descrive il Piano economico e finanziario di massima, funzionale a verificare le condizioni di sostenibilità economica e finanziaria della gestione dell'area comunale destinata a verde pubblico, con annesso chiosco, ubicata nel piazzale Rabin.

Nel documento sono illustrate le ipotesi di gestione e le condizioni di equilibrio economico-finanziario in condizioni assunte come ordinarie e in assenza di limitazioni all'utilizzo dell'impianto.

2. Ipotesi gestionale

Nel presente piano economico e finanziario sono state valutate le seguenti attività:

- a) somministrazione secondo le tabelle - codice ATECO 56.30.00 (bar e altri esercizi simili senza cucina);
- b) eventi stagionali, organizzati allo scopo di animare lo spazio comunale e aumentare l'interesse alla fruizione dello stesso, con possibilità di includere musica dal vivo, piano bar e animazione per bambini, previa autorizzazione del competente Settore comunale;
- c) festicciole per compleanni e ricorrenze, organizzate con modalità compatibili con la destinazione d'uso dell'area, comprendenti eventuali servizi di animazione, piccoli allestimenti e buffet, da svolgersi nel rispetto delle prescrizioni comunali;
- d) utilizzo di attrezzature esterne (es. tavolini, sedute, tende ombreggianti, ombrelloni, etc.) previamente autorizzati dal competente Settore comunale;
- e) installazione di piccole giostrine a gettone, calcio balilla, ping pong e simili, **con espressa esclusione di attrezzature per il gioco d'azzardo, video-poker, slot machine, videogiochi, ed equivalenti**;
- f) altre attività compatibili con la destinazione d'uso dell'area, preventivamente autorizzate dal competente Settore comunale.

A carico del gestore sono previsti gli investimenti indicati nel presente documento e nel capitolato prestazionale.

La durata della concessione è stabilita in **5 (cinque) anni**.

Le manutenzioni ordinarie sono a carico del concessionario, mentre quelle straordinarie rimangono in carico all'ente concedente e proprietario dell'area.

Il concessionario si dovrà fare carico delle utenze, della custodia dell'area, delle pulizie, della manutenzione del verde, della manutenzione del chiosco e delle attrezzature presenti nell'area, delle assicurazioni e di ogni altro onere inerente alla gestione ordinaria dell'area comunale.

Il concessionario è tenuto a mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale, senza alcun onere, l'area oggetto di concessione **per un numero massimo di 12 (dodici) giornate all'anno**, da destinare a manifestazioni, eventi culturali, sociali o istituzionali promossi dall'Ente, ovvero da soggetti terzi operanti su mandato o con il patrocinio dell'Amministrazione. In tali giornate, il concessionario garantirà la piena fruibilità dell'area, assicurando condizioni di decoro, sicurezza e pulizia, nonché collaborando, ove richiesto, con l'Amministrazione per il corretto svolgimento dell'evento.

In considerazione delle condizioni meteo-climatiche, della stagionalità, dell'andamento del calendario scolastico, dei livelli di affluenza reale e dei fisiologici giorni di minor attività, si stima che il chiosco possa operare per un totale di **300 giornate effettive annue**. Tale valore costituisce la base di riferimento per l'elaborazione del presente Piano Economico-Finanziario, rappresentando il numero realistico di giornate utili alla produzione dei ricavi e alla copertura dei costi di gestione.

3. Costi di investimento

Il concessionario dovrà sostenere i costi per l'avvio del chiosco-bar stimati in € 15.000,00:

- € 7.000,00 per spese di installazione del serbatoio interrato di irrigazione (almeno 4.000 litri), per le opere edili/impiantistiche necessarie per l'allacciamento delle utenze (idriche, elettriche, etc.);
- € 2.000,00 per mobili e arredi;

- € 6.000,00 per allestimento bar.

Si ipotizza che la spesa venga coperta con un finanziamento bancario con tasso di interesse pari a circa il 5% e si riporta il piano di ammortamento per l'estinzione del debito in 5 anni con rate annuali costanti:

Anno	Importo Rata	Quota Interessi	Quota Capitale	Interessi Residui	Debito residuo
1	€ 3.464,62	€ 750,00	€ 2.714,62	€ 1.573,11	€ 12.285,38
2	€ 3.464,62	€ 614,27	€ 2.850,35	€ 958,84	€ 9.435,02
3	€ 3.464,62	€ 471,75	€ 2.992,87	€ 487,09	€ 6.442,15
4	€ 3.464,62	€ 322,11	€ 3.142,51	€ 164,98	€ 3.299,64
5	€ 3.464,62	€ 164,98	€ 3.299,64	-	-
TOTALI	€ 17.323,11	€ 2.323,11	€ 15.000,00		

4. Costi fissi di gestione

Nel seguito vengono analizzati i principali costi di gestione generale della struttura e quelli legati alle attività dell'impianto.

4.1) Canone di concessione

In assenza di una specifica disciplina per la determinazione del corrispettivo relativo alla concessione di strutture analoghe, si ritiene appropriato fare riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), banca dati ufficiale dell'Agenzia delle Entrate.

Il ricorso all'OMI consente di individuare un parametro oggettivo e verificabile, assumendo la destinazione commerciale quale categoria omogenea rispetto alla funzione del chiosco, e di conseguenza di determinare il valore della locazione commerciale da utilizzare ai fini della stima del canone concessorio.

L'interrogazione per l'ultimo periodo disponibile (anno 2025 – 2° semestre) restituisce i seguenti risultati:

- **Provincia:** NAPOLI
- **Comune:** MARANO DI NAPOLI (E906)
- **Fascia:** Centrale
- **Zona:** CENTRO NUOVO - CORSO ITALIA, CORSO EUROPA, CORSO MEDITERRANEO
- **Codice zona:** B1
- **Destinazione:** Commerciale
- **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
- **Destinazione prevalente:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Mq per
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	610	L	1,3	2,5	L
Negozi	NORMALE	1050	2150	L	5,3	10,8	L

In considerazione della localizzazione dell'area, della prossimità agli istituti scolastici, nonché della presenza della zona a verde in cui è inserito il chiosco, si ritiene congruo assumere quale parametro di riferimento il valore massimo di locazione OMI pari a €/mq per mese 10,80.

Sulla base di tale criterio, il canone annuo di concessione viene determinato come segue:

$$€ 10,80 \times 10 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 1.296,00$$

4.2) Costo del personale

Per la **gestione del chiosco-bar** si ipotizza l'impiego di una figura professionale con mansioni di barista, operativa per 6 ore giornaliere per 300 giornate annue di attività.

Ai fini della quantificazione del costo del lavoro, si fa riferimento al Costo Medio Orario del personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione e servizi integrati/multiservizi, elaborato dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, aggiornato a ottobre 2026, assumendo quale parametro la figura di operaio di 3° livello, con costo medio orario pari a € 20,77.

Il costo annuo della prestazione lavorativa è pertanto determinato come segue:

$$€ 20,77 \times 6 \text{ ore giornaliere} \times 300 \text{ giornate} = € \mathbf{37.386,00}$$

Per le **operazioni di pulizia** si ipotizza l'impiego di una figura professionale con mansioni di addetto alle pulizie, operativo per 1 ora al giorno per 300 giornate annue di attività.

Ai fini della quantificazione del costo del lavoro, si fa riferimento al Costo Medio Orario del personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione e servizi integrati/multiservizi, elaborato dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, aggiornato a ottobre 2026, assumendo quale parametro la figura di operaio di 2° livello, con costo medio orario pari a € 20,39

Il costo annuo della prestazione lavorativa è pertanto determinato come segue:

$$€ 20,39 \times 1 \text{ ora al giorno} \times 300 \text{ giornate} = € \mathbf{6.117,00}$$

Il costo annuo complessivo del personale ammonta a € 43.503,00.

4.3) Costo delle manutenzioni

La **manutenzione del verde pubblico** si compone delle seguenti attività elencate in via esemplificativa e non esaustiva:

Manutenzione ordinaria del verde

- sfalcatura dell'erba (taglio periodico, 6–12 interventi/anno a seconda della stagione);
- rifinitura bordi e cordoli (decespugliatore);
- raccolta e smaltimento del verde (ramaglie, sfalci, fogliame);
- pulizia delle aiuole e delle superfici a verde;
- irrigazione delle essenze arboree e arbustive (manuale o automatica);
- controllo infestanti;
- ripristino piccole aree danneggiate (risemine, livellamenti, integrazione terriccio).

Manutenzione di alberi e arbusti

- potature di contenimento e formazione;
- rimozione rami secchi o pericolanti;
- monitoraggio fitosanitario (verifica stabilità, parassiti, malattie);
- trattamenti fitosanitari autorizzati quando necessari;
- verifica apparato radicale e interferenze con pavimentazioni o sottoservizi.

Per tali attività si considera un costo annuo pari a € **1.200,00**.

La **manutenzione delle attrezzature** presenti (giostre e panchine), prevede le seguenti attività elencate in via esemplificativa e non esaustiva:

Giostrine

- controllo bulloneria, ancoraggi e stabilità;

- verifica e lubrificazione parti mobili (cuscinetti, catene, snodi);
- controllo superfici di scorrimento e componenti plastiche/metalliche;
- sostituzione elementi danneggiati (sedili, cestelli, maniglie), previa autorizzazione del Settore competente;
- verifica aree di caduta e sicurezza circostante;
- pulizia ordinaria e rimozione scritte/residui.

Panchine in legno

- verifica stabilità e serraggio bulloneria;
- sostituzione listelli danneggiati;
- trattamento protettivo annuale del legno;
- controllo e ritocco parti metalliche (ossidazione, verniciatura).
- pulizia periodica e rimozione residui.

Per tali attività, trattandosi di attrezzature di nuova installazione, si considera un costo annuo pari a **€ 480,00**.

Sono altresì previste operazioni di piccola manutenzione presso il chiosco/bar valutate in **€/anno 200,00**.

4.4) Utenze

Il costo delle utenze per energia elettrica e acqua (si esclude il gas) è stimato in **€/anno 1.200,00**.

4.5) Tasse e Assicurazioni

Per il pagamento della TARI e per l'assicurazione connessa allo svolgimento dell'attività si stima un costo annuo pari a **€ 450,00**.

4.6) Altre Spese

Per la gestione si stimano altri costi (consulenza fiscale, sicurezza sui luoghi di lavoro, HACCP, oneri tecnici, spese per pratiche ASL, varie, etc.) per complessivi **€/anno 200,00**.

5. Ricavi

L'analisi della potenzialità di realizzo di ricavi dalla gestione dell'area è stata fatta considerando le voci di seguito indicate.

5.1) Ricavi da attività di bar

La stima dei ricavi giornalieri è stata elaborata sulla base delle quantità medie vendute, del prezzo unitario (IVA esclusa) e del margine operativo applicabile alle diverse tipologie di prodotto, determinando il ricavo netto giornaliero come differenza tra incasso e costo di acquisto del prodotto.

Tipologia prodotto	Quantità	Prezzo medio	Totale	Margine	Ricavo netto giornaliero
Caffè	60	1,00	60,00	60%	36,00
Acqua e bibite	50	1,20	60,00	60%	36,00
Succhi/ tè freddo	30	1,50	45,00	50%	22,50
Snack confezionati	30	1,50	45,00	60%	27,00
Pizzette	20	1,20	24,00	50%	12,00
Panini/Tramazzini/Toast	20	2,50	50,00	50%	25,00
Gelati confezionati (stagionale)	25	2,00	50,00	45%	22,50

Il ricavo netto giornaliero stimato è pari a € 181,00, valore coerente con un chiosco di piccole dimensioni inserito in un'area verde con utenza scolastica, familiare e di quartiere.

Il ricavo netto annuo è il seguente:

$$€ 181,00 \times 300 \text{ giornate} = € 54.300,00$$

Tale ricavo è considerato a regime, ossia a partire dal terzo anno di concessione, quando l'attività risulta stabilizzata e pienamente operativa. Per i primi due anni viene considerata una riduzione progressiva, al fine di tenere conto della fase di avvio e consolidamento dell'utenza:

- 1° anno: 85% del ricavo a regime, ovvero € 46.155,00;
- 2° anno: 95% del ricavo a regime, ovvero € 51.585,00.

5.2) Ricavi per eventi stagionali

Si prevede che il Gestore possa organizzare eventi tematici stagionali (Natale, Befana, Halloween, estate bambini, giornate a tema, laboratori ludici), con una capacità di generare un ricavo medio pari a € 400,00 per evento.

Ipotizzando n. 8 eventi all'anno il ricavo annuo risulta essere il seguente:

$$8 \text{ eventi} \times € 400,00 = € 3.200,00$$

5.3) Ricavi per feste di compleanno

La villetta, dotata di area giochi e spazi attrezzati, risulta idonea all'organizzazione di feste di compleanno con servizi di animazione, buffet e allestimenti.

Il ricavo medio stimato per singola festa è pari a € 150,00 per festa.

Ipotizzando n. 18 eventi all'anno il ricavo annuo risulta essere il seguente:

$$18 \text{ feste} \times € 150,00 = € 2.700,00$$

6. Conclusioni

Come è possibile evincere dal Piano Economico Finanziario di massima allegato, si raggiunge un equilibrio economico e finanziario del contratto.

Il valore della concessione, stimato ai sensi degli artt. 14 e 179 del D.Lgs. 36/2023, è definito in presunti € 290.140,00 per n. 5 anni. Il costo per il personale per cinque anni ammonta a € 217.515,00.

Si precisa che il piano economico-finanziario previsionale di massima ha la finalità di rappresentare la ragionevole sostenibilità economica del contratto nel breve e medio periodo e non è volto a determinare la migliore redditività possibile né la redditività finale dell'intera gestione, la cui quantificazione, come previsto dal D.Lgs. 36/2023, **competete esclusivamente al Gestore, in relazione alle proprie scelte organizzative, commerciali e imprenditoriali.**

ALLEGATO: Piano Economico Finanziario

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
COSTI DI INVESTIMENTO					
Ammortamento	3.464,62	3.464,62	3.464,62	3.464,62	3.464,62
COSTI DI GESTIONE					
Canone concessione	1.296,00	1.296,00	1.296,00	1.296,00	1.296,00
Personale addetto al bar	37.386,00	37.386,00	37.386,00	37.386,00	37.386,00
Personale addetto pulizia	6.117,00	6.117,00	6.117,00	6.117,00	6.117,00
Manutenzione del verde	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Manutenzione attrezzature	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00
Piccola manutenzione	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Utenze	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Tasse e assicurazioni	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00
Altre spese	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
TOTALE COSTI	51.993,62	51.993,62	51.993,62	51.993,62	51.993,62
RICAVI					
Ricavi bar	46.155,00	51.585,00	54.300,00	54.300,00	54.300,00
Ricavi per eventi stagionali	3.200,00	3.200,00	3.200,00	3.200,00	3.200,00
Ricavi feste di compleanno	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00
TOTALE RICAVI	52.055,00	57.485,00	60.200,00	60.200,00	60.200,00
UTILE/PERDITA D'IMPRESA	61,38	5.491,38	8.206,38	8.206,38	8.206,38
VALORE DELLA CONCESSIONE	290.140,00				