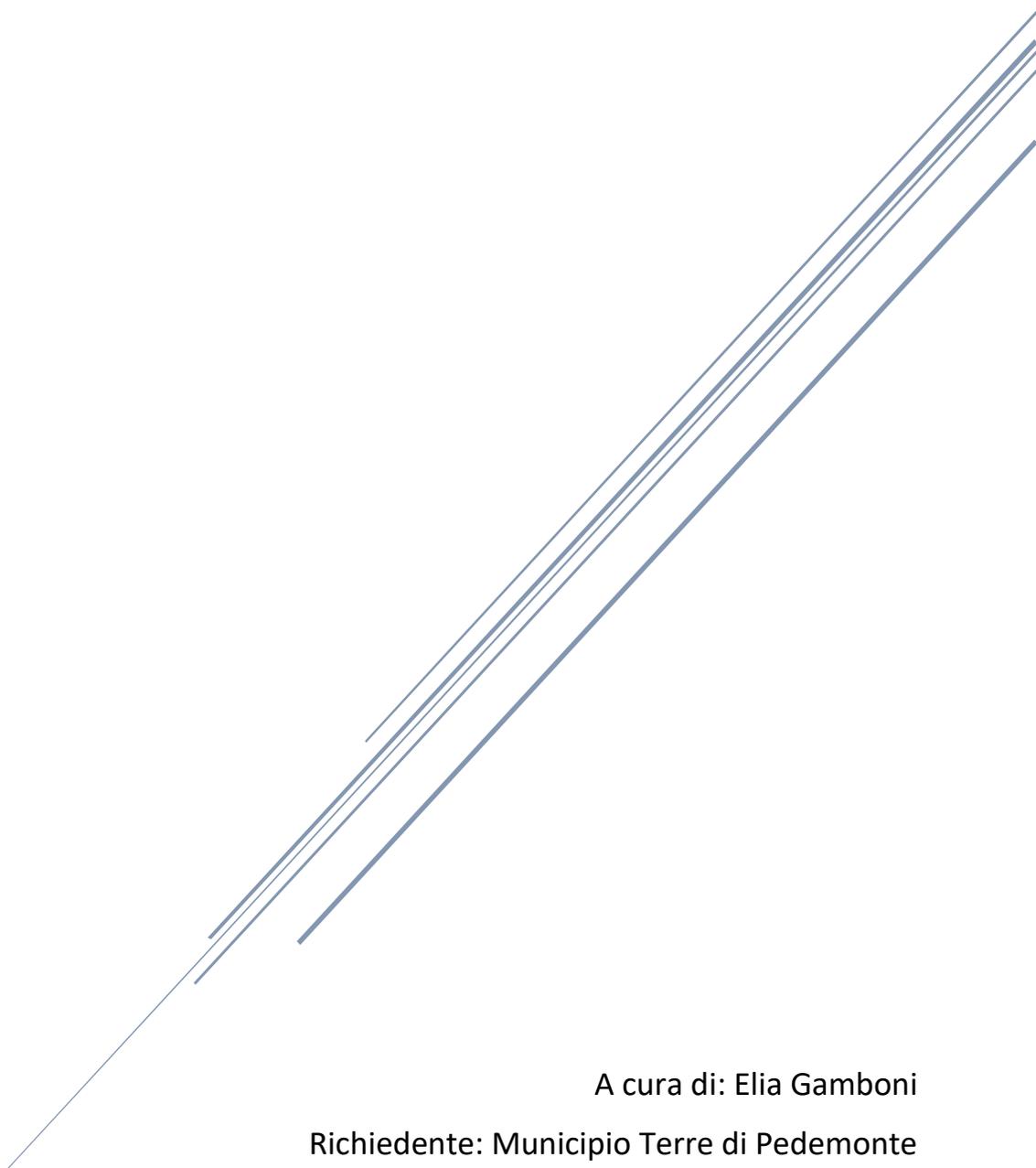


PIANO FINANZIARIO

IOTESI FINANZIARIA CENTRO POLIVALENTE - PONTE BROLLA



A cura di: Elia Gamboni

Richiedente: Municipio Terre di Pedemonte

Con il supporto di: Davide Righenzi (Studio T-Rex)

Obiettivo

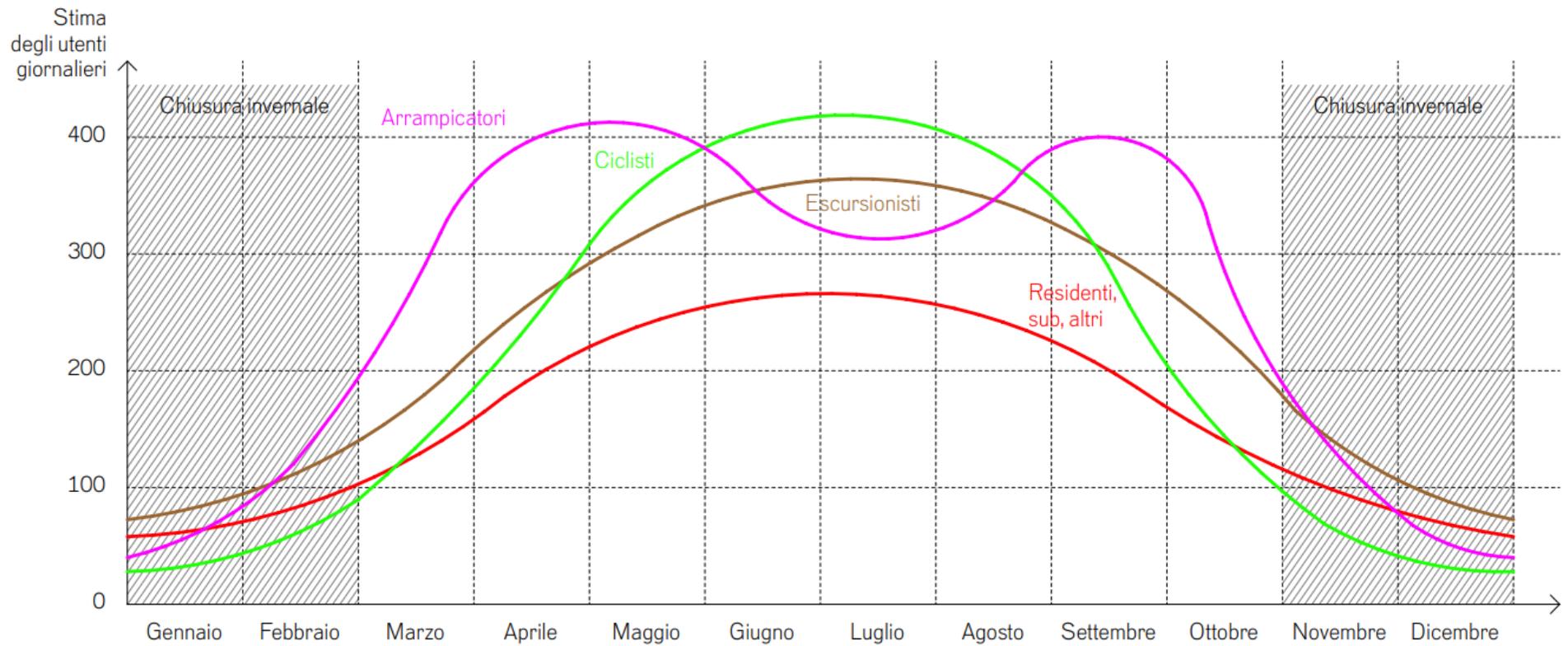
L'obiettivo di questo piccolo studio di previsione finanziaria è quello di ipotizzare uno scenario sui possibili guadagni e costi della futura struttura polivalente che sorgerà a Ponte Brolla. La struttura offrirà vari servizi ai molti avventori della zona.

Pubblico di riferimento

Sebbene la struttura sia stata inizialmente pensata per il pubblico dell'arrampicata sulle pareti di Ponte Brolla, è risultato subito chiaro che, grazie anche alla sua posizione strategica, potrà essere vissuta da molteplici utilizzatori, quali:

- Arrampicatori
- Ciclisti
- Escursionisti
- Subacquei
- Famiglie
- Abitanti e lavoratori della regione

Ipotesi di passaggi annuali per tipo d'avventori



Premessa per le cifre ipotizzate

Non vi sono dei dati registrati attendibili per poter creare uno scenario il più possibile uguale alla situazione reale. Per cui questo piano finanziario è stato redatto utilizzando i seguenti criteri:

1. Target dei vari possibili utilizzatori della struttura
2. Numero stimato dei passaggi giornalieri (quante persone ipoteticamente passano a fianco della struttura)
3. Numero stimato con tre previsioni degli effettivi consumatori (quanti dei passanti effettivamente si ferma a fare una consumazione)
4. 3 fasce di prezzo/consumo da parte degli avventori (campana di Gaus per stime statistiche)
5. Dati statistici del settore ristorativo per i costi in base alla cifra d'affari

Importante da sottolineare che si è considerato un periodo di chiusura dal mese di novembre alla fine del mese di febbraio. A colloquio con l'ingegner Galli, ci è stato comunque detto che a dipendenza della meteo l'arrampicata può essere svolta anche nei mesi di chiusura previsti. L'importante è che vi sia una meteo favorevole tra tempo e temperatura.

È di fondamentale importanza capire quindi che i ricavi reali dipenderanno molto dal tipo di gestione che il gerente deciderà di seguire.

La seguente previsione finanziaria è stata per cui redatta con un carattere veritiero e prudentiale.

Il Piano finanziario

Il seguente piano previsionale di cifra d'affari è stato redatto utilizzando i seguenti parametri:

1. Ipotetico numero di passaggi giornaliero attorno alla struttura (**marzo – ottobre 7 giorni su 7**)
2. Tre previsioni di quanti dei passaggi giornalieri si fermano e effettuano una consumazione (worst case: 40%, normal case: 60% , best case 80%)
3. Spesa degli avventori: 5 Chf; 15 Chf e 30 Chf (cifre di consumo medio)
4. Utilizzando la teoria della "campana di Gauss" si ipotizza che:
 - a. il 25% degli avventori effettivi consumerà per 5 Chf
 - b. il 50% degli avventori effettivi consumerà per 15 Chf
 - c. il 25% degli avventori effettivi consumerà per 30 Chf
5. Ipotesi d'incasso con tre tassi d'occupazione dei parcheggi per i camper
 - a. 20 Chf al giorno su 8 mesi
6. Ipotesi d'incasso con tre tassi d'occupazione da affitto sala polivalente
 - a. 100 Chf al giorno per 8 mesi

Da considerare come possibile buona fonte di guadagno, ma non qui contemplata, sono gli eventi pubblici o privati (eventi con musica, grigliate, compleanni, matrimoni, ecc) che il gerente potrebbe organizzare nel corso della stagione d'apertura. Questo in base anche agli accordi contrattuali con il Comune.

Preventivo d'incasso mensile

% di persone che si fermeranno a consumare e relativa cifra d'affari mensile					Consumo medio	
Mese	40%	60%	80%	N° di passaggi in zona struttura		
Gennaio	0	0	0	0	5,00	Chf
Febbraio	0	0	0	0	15,00	Chf
Marzo	20.150,00	30.225,00	40.300,00	100	30,00	Chf
Aprile	23.400,00	35.100,00	46.800,00	120		
Maggio	48.360,00	72.540,00	96.720,00	240		
Giugno	78.000,00	117.000,00	161.200,00	400		
Luglio	80.600,00	120.900,00	161.200,00	400		
Agosto	80.600,00	120.900,00	161.200,00	400		
Settembre	60.450,00	90.675,00	120.900,00	300		
Ottobre	30.225,00	90.675,00	120.900,00	150		
Novembre	0	0	0	0		
Dicembre	0	0	0	0		
CA annua	421.785,00	678.015,00	909.220,00	792.740,00		

**previsione maggiormente probabile di CA in base al periodo*

Ipotesi d'incasso per parcheggio camper

Incassi mensili da Parking Camper		
20%	40%	60%
720,00	1.440,00	2.160,00
*8 mesi (apertura Bar)		

Incasso annuale parcheggio camper		
5.760,00	11.520,00	17.280,00
*8 mesi (apertura Bar)		

Ipotesi d'incasso da affitto sala

Incassi da affitto saletta		
20%	40%	60%
4.800,00	9.600,00	14.400,00
*8 mesi (apertura Bar)		

Ipotesi di Cifra d'Affari annuale totale (considerando le varianti verdi)

Cifra d'affari previsionale		
Ristorazione		792.740,00 Chf
Parcheggio Camper		11.520,00 Chf
Affitto sala multiuso		9.600,00 Chf
Totale		813.860,00 Chf

Preventivo dei costi

In base alla statistica dei costi della ristorazione in Ticino per dei bar si possono ipotizzare i seguenti costi basati sulla cifra d'affari prevista.

Cifra d'affari previsionale		100%	813.860,00	Chf
Costi del personale (compresi oneri sociali DL)		30%	244.158,00	Chf
Costi merceologici		20%	162.772,00	Chf
Altri costi generali		20%	162.772,00	Chf
Costi affitto		10%	81.386,00	Chf
Utilizzo sedime (per SES)		1.5%	12.208,00	Chf
Giorni di chiusura per brutto tempo		5%	40.693,00	Chf
Utile ipotetico		13.5%	109.871,00	Chf

In media i costi per affitto in Ticino ammontano tra il 20 e il 30% della cifra d'affari. Considerando che non è intenzione del Comune lucrare sull'iniziativa e ipotizzando un affitto del 10% basato sulla previsione di cifra d'affari, il Comune potrebbe chiedere circa 6'700 Chf/mensili.