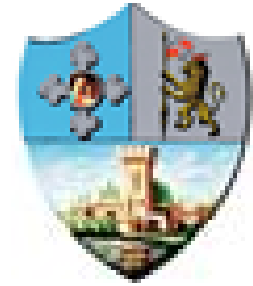


**Comune di Casalecchio  
di Reno**



**Progetto di affidamento della gestione pluriennale  
del Parco della Chiusa  
Risultati preliminari del modello finanziario**

09 novembre 2017

# Modello gestionale



## Gestione del Parco della Chiusa

### Investimento

- Ristrutturazione e messa in sicurezza degli edifici
- Finanziamento degli interventi

### Concessionario

### Parco pubblico

- Mantenimento fruibilità
- Manutenzione

### Azienda agricola

- Recupero delle coltivazioni
- Attività agricola
- Trasformazione prodotti

### Gestione altre attività

- Attività agrituristiche
- Ristorazione
- Didattica

## Edifici e interventi necessari

	Edifici	Stato attuale	Ipotesi di intervento
Corte Colonica S. Margherita	edificio principale	da ristrutturare	Ristrutturazione
	forno	ristrutturato	-
	edificio ricovero animali	rudere compromesso	Ristrutturazione
Corte Colonica Montagnola di Mezzo	edificio principale	ristrutturato nel 2014	-
	edificio accessorio-fienile	ristrutturato nel 2017	-
	edificio accessorio - annesso agricolo	ristrutturato nel 2014	-
Corte Colonica Montagnola di Sopra	edificio principale - centro visite	ristrutturato	-
	edificio principale - casa stalla fienile	da ristrutturare	Ristrutturazione
	edificio accessorio forno a legna	da mettere in sicurezza	Messa in sicurezza
Corte Colonica Montagnola di Sotto	edificio principale	collabente	Messa in sicurezza
	edificio accessorio	rudere fortemente compromesso	Messa in sicurezza
Corte Colonica S. Gaetano	edificio uso abitativo	rudere senza tetto	Messa in sicurezza
	edificio uso agricolo	tettoia aperta crollata	Messa in sicurezza
Villa Ada e Pertinenze	villa storica	rudere privo di tetto	Messa in sicurezza
	edificio uso abitativo	rudere fortemente compromesso	Messa in sicurezza
	edificio uso agricolo	rudere fortemente compromesso	Messa in sicurezza
Casa Dell'Orso	Casa dell'Orso	rudere	Messa in sicurezza
Romitorio	Romitorio	rudere collabente	Messa in sicurezza

# Impostazione del modello finanziario

---

- **Il modello finanziario ha lo scopo di quantificare i flussi di cassa generati dal progetto in capo al Concessionario e di individuare le condizioni di sostenibilità del progetto stesso**
- **I principali dati di input riguardano**
  - La marginalità generata dall'attività agricola (coltivazione e trasformazione)
  - La marginalità generata da attività agrituristiche, didattica e ristorazione
  - Gli investimenti necessari al recupero degli edifici e delle coltivazioni
  - I costi di manutenzione del parco pubblico
- **L'analisi è effettuata sulla base di 4 scenari**
  - Per ciascuno scenario si verifica in primo luogo la sostenibilità in assenza di contributi da parte del Comune e su una durata della concessione di 30 anni (Caso Base)
  - In secondo luogo, in caso di non sostenibilità, si quantifica il canone annuo teorico che sarebbe necessario per consentire la sostenibilità della gestione
  - Si effettua infine la simulazione su un orizzonte temporale più breve (25 anni)

## Riepilogo degli scenari analizzati

Oggetto	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	
<b>Montagnola di sopra</b>	<b>Ristrutturazione edificio principale</b>	Si A spese del gestore	Eventuale A spese del Comune in caso di ottenimento contributo PSR	No	No
	<b>Centro visite</b>	Centro visite -	Centro visite -	Centro visite + Didattica	Centro visite + Didattica
<b>Corte colonica S. Margherita</b>	<b>Ristrutturazione</b>	Si A spese del Concessionario	Si A spese del Concessionario	Si A spese del Concessionario	Si A spese del Concessionario
	<b>Destinazione</b>	Agriturismo 20 coperti + 4 posti letto + Didattica	Agriturismo 20 coperti + 4 posti letto + Didattica	Agriturismo 40 coperti + 4 posti letto -	Agriturismo 40 coperti + 4 posti letto -
	<b>Contributo PSR al Gestore</b>	No	No	No	200.000€ per Santa Margherita

Tutti gli scenari prevedono la gestione dell'azienda agricola (coltivazione, trasformazione prodotti, etc.), la manutenzione del parco pubblico, la gestione di Montagnola di Mezzo e gli interventi di messa in sicurezza degli altri edifici presenti

# Assunzioni di base comuni a tutti gli scenari

## Ricavi e costi di gestione

- Ricavi attività agricola e di trasformazione per circa 230.000 euro/anno a regime
  - Integrazione ricavi (PAC, etc.) 4.900 euro/anno a regime
  - Costi diretti attività agricola e di trasformazione 135.000 euro/anno a regime
  - Costo del personale 72.800 euro/anno a regime
  - Costo di manutenzione del parco pubblico 60.000 euro/anno
  - Accantonamento al fondo per le manutenzioni straordinarie 6.000 euro/anno
  - Ricavi attività agrituristica e didattica compresi tra 110.000 e 116.000 euro/anno (vedi dettaglio successivo)
- Trasformazione: 175.000 € (birra, pane)  
Coltivazioni: 55.000 € (legumi, prato, lavandeto, carciofaia, orto)
- Costi trasformazione: 44.000 € (25% ricavi)  
Costi coltivazione: 91.000 € (colture, mezzi, imposte, spese generali)
- 3,13 unità lavorative (5.400 ore/anno) + imprenditore agricolo professionale  
Coltivazione, attività agrituristiche e didattiche (1)
- 2,5 unità lavorative equivalenti

## Altre assunzioni

- Rendimento obiettivo minimo (prima del debito) compreso tra il 4% e il 5%
- Nel caso base di ciascuno scenario non si prevedono contributi a carico del Comune
- L'eventuale contributo da PSR in favore del Concessionario si assume erogato a collaudo
- Il modello preliminare è elaborato al netto dell'inflazione

Note: (1) le ore di manodopera sono determinate sulla base della Det.ne Regione Emilia Romagna n° 7780 del 16/07/2010 per le attività agricole e la DPGR Regione Toscana n° 46/R/2004 aggiornato 2014 per le attività agrituristiche

## Assunzioni attività agrituristica e didattica

Edificio	Tipologia	Disponibili	Occupazione	gg/anno	Prezzo medio unitario	Ricavo annuo
S. Margherita	Posti letto	4	50% - 2	100	50	10.000
S. Margherita	Pasti	20 (40)	60% - 12 (60% - 24)	120	25	36.000 (72.000)
Casa per ferie	Posti letto	11	90% - 10	40	40	16.000
Didattica	Posti	48	50% - 24	36	45 (10)	38.880 (8.640)
Didattica scuole	Posti	50	50% - 25	36	10	9.000
<b>Totale</b>	-	-	-	-	-	<b>109.880 (115.640)</b>

I valori tra parentesi si riferiscono agli scenari che prevedono di svolgere l'attività didattica presso il centro visite. Il prezzo medio della didattica svolta in S. Margherita include il pasto, se svolta presso il centro visite il pasto è escluso con riduzione del prezzo medio.

## Assunzioni attività commerciale (ristorante)

Edificio	Tipologia	Disponibili	Occupazione	gg/anno	Prezzo medio unitario	Ricavo annuo
Montagnola di Sopra	Posti letto	6	70% - 4,2	100	50	21.000
Montagnola di Sopra	Pasti	40	70% - 28	100	30	84.000
<b>Totale</b>	-	-	-	-	-	<b>105.000</b>

I costi operativi sono stimati pari all'85% dei ricavi (margine operativo 15%). Il dato è desunto dal rapporto di ricerca «La valutazione finanziaria delle imprese di ristorazione e la valutazione del merito creditizio», dipartimento studi aziendali Università Roma Tre.



# Timing

	anno 1 (2018)	anno 2	anno 3	anno 4	anno 5	anno 6	anno 7	...	anno 25/30
Avvio concessione	♦								
Investimenti	2 anni								
Costi operativi	dall'avvio della concessione								
Avvio ricavi agricoli/ trasformazione		da luglio 2019							
Attività agricola a regime						dal sesto anno			
Attività agrituristica e didattica			dalla fine dei lavori						
Fine concessione									♦

Avvio della concessione ipotizzato nel secondo semestre del 2018  
 Durata massima compresa tra 25 e 30 anni

# Scenario 1

Voci	Valori
<b>Investimento complessivo</b>	<b>1.739.000</b>
<i>Di cui ristrutturazione Montagnola di Sopra</i>	850.000
<i>Di cui ristrutturazione corte colonica S. Margherita</i>	493.000
<i>Di cui messe in sicurezza</i>	242.000
<i>Di cui funzionali all'azienda agricola</i>	154.000
Ricavi (costi) da attività agricola e di trasformazione a regime	230.000 (135.000)
Ricavi (costi) da attività agrituristiche/didattiche	110.000 (22.800)
Ricavi (costi) da attività commerciale (ristorante Montagnola di Sopra)	105.000 (89.000)
Costi del personale	(72.800)
Contributo PSR al concessionario	0
Durata concessione	30 anni
<b>RENDIMENTO NEL CASO BASE</b>	<b>-1,81% - NON SOSTENIBILE</b>
Canone annuo per equilibrio - 30 anni	88.000 €/anno
Canone annuo per equilibrio - 25 anni	99.000 €/anno

Ristrutturazione ristorante 40 coperti

Ristrutturazione agriturismo 20 coperti



Importi in euro IVA esclusa

## Scenario 2

Voci	Valori
<b>Investimento complessivo</b>	<b>889.000</b>
<i>Di cui ristrutturazione Montagnola di Sopra</i>	0
<i>Di cui ristrutturazione corte colonica S. Margherita</i>	493.000
<i>Di cui messe in sicurezza</i>	242.000
<i>Di cui funzionali all'azienda agricola</i>	154.000
Ricavi (costi) da attività agricola e di trasformazione a regime	230.000 (135.000)
Ricavi (costi) da attività agrituristiche/ didattiche	110.000 (22.800)
Ricavi (costi) da attività commerciale (ristorante Montagnola di Sopra)	0 (0)
Costi del personale	(72.800)
Contributo PSR al concessionario	0
Durata concessione	30 anni
<b>RENDIMENTO NEL CASO BASE</b>	<b>-0,43% - NON SOSTENIBILE</b>
Canone annuo per equilibrio - 30 anni	44.000 €/anno
Canone annuo per equilibrio - 25 anni	50.000 €/anno

Ristrutturazione eventuale in caso di accesso al PSR

Ristrutturazione agriturismo 20 coperti



Importi in euro IVA esclusa

## Scenario 3

Voci	Valori
<b>Investimento complessivo</b>	<b>939.000</b>
<i>Di cui ristrutturazione Montagnola di Sopra</i>	0
<i>Di cui ristrutturazione corte colonica S. Margherita</i>	543.000
<i>Di cui messe in sicurezza</i>	242.000
<i>Di cui funzionali all'azienda agricola</i>	154.000
Ricavi (costi) da attività agricola e di trasformazione a regime	230.000 (135.000)
Ricavi (costi) da attività agrituristiche/didattiche	116.000 (22.800)
Ricavi (costi) da attività commerciale (ristorante Montagnola di Sopra)	0 (0)
Costi del personale	(72.800)
Contributo PSR al concessionario	0
Durata concessione	30 anni
<b>RENDIMENTO NEL CASO BASE</b>	<b>0,12%. - NON SOSTENIBILE</b>
Canone annuo per equilibrio - 30 anni	42.000 €/anno
Canone annuo per equilibrio - 25 anni	48.000 €/anno


Nessun intervento

Ristrutturazione agriturismo 20 + 20 coperti (investimento +50.000€)



Importi in euro IVA esclusa

## Scenario 4

Voci	Valori	
<b>Investimento complessivo</b>	<b>939.000</b>	Nessun intervento
<i>Di cui ristrutturazione Montagnola di Sopra</i>	0	
<i>Di cui ristrutturazione corte colonica S. Margherita</i>	543.000	Ristrutturazione agriturismo 20 + 20 coperti (investimento +50.000€)
<i>Di cui messe in sicurezza</i>	242.000	
<i>Di cui funzionali all'azienda agricola</i>	154.000	
Ricavi (costi) da attività agricola e di trasformazione a regime	230.000 (135.000)	
Ricavi (costi) da attività agrituristiche/didattiche	116.000 (22.800)	
Ricavi (costi) da attività commerciale (ristorante Montagnola di Sopra)	0 (0)	
Costi del personale	(72.800)	Contributo a collaudo (anno 3)
Contributo PSR al concessionario	200.000	
Durata concessione	30 anni	
<b>RENDIMENTO NEL CASO BASE</b>	<b>1,15% - NON SOSTENIBILE</b>	
Canone annuo per equilibrio - 30 anni	30.000 €/anno	
Canone annuo per equilibrio - 25 anni	36.000 €/anno	

Importi in euro IVA esclusa

## Considerazioni conclusive

---

- Nessuno degli scenari considerati risulta sostenibile a meno di prevedere una integrazione dei ricavi di esercizio sotto forma di canone
- L'eliminazione dell'investimento su Montagnola di Sopra conduce in generale ad un miglioramento della redditività complessiva in quanto la marginalità operativa generata dal ristorante non è sufficiente a consentire il rientro del relativo investimento, pari a 850.000 euro
- Lo scenario 4, che prevede l'accesso a contributi PSR da parte del concessionario, costituisce allo stato attuale la soluzione che presenta le condizioni più favorevoli

## Contatti

---

- Dott.ssa Roberta Rava  
[robertarava.fa@gmail.com](mailto:robertarava.fa@gmail.com)