



AZIENDA FORESTALE TRENTO – SOPRAMONTE

Azienda Speciale Consorziale



“BAR PRÀ DEL BÒTER”

**IN LOCALITÀ CANDRIAI - 38123 TRENTO
STRADA PRÀ DEL BÒTER N. 15
(MONTE BONDONE)**

PROGETTO DI FATTIBILITÀ DELL’AFFIDAMENTO IN GODIMENTO DELL’IMMOBILE E DEL SERVIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE



1. DESCRIZIONE TECNICA DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare denominato "Prà del Boter" è sito in località Candriai di Trento, sul Monte Bondone, lungo la strada provinciale 85 all'incrocio con la strada della Brigolina.

È composto da un edificio a destinazione di bar/ristorante di superficie complessiva pari a mq. 97,32 (consistenza mq 57).

Scheda tecnica edificio "Bar Prà del Bòter" (38123 Trento, località Candriai, Strada del Prà del Bòter n. 15)		
Dati identificati e di classamento catastale	355 – CC Sopramonte p.ed. 1185 (cat. C/1, classe 4, consistenza 56 mq, superficie 294)	E' in corso riordino particelle e proprietà da parte del Comune di Trento. La p.ed. 1185 verrà sostituita dalla neoformata p.ed. 1326 comprensiva di bar, servizi igienici e area di pertinenza esterna. In corso di contratto, a seguito della conclusione della sostituzione della p.ed. 1185 con la neoformata p.ed. 1326 C.C. Sopramonte, i diritti di godimento e di servizio si intenderanno trasferiti sulla nuova con parte delle pertinenze che verranno definite in apposita scrittura perfezionata per scambio di corrispondenza commerciale tra le parti. AFTS verificherà la necessità di revisione dell'agibilità dell'immobile a seguito di variazione catastale
Indirizzo	Trento, località Candriai, Strada Prà del Bòter n. 15	
Proprietario	Comune di Trento	
Gestore	Azienda speciale consorziale forestale Trento – Sopramonte (AFTS)	
Anno di costruzione e accatastamento	2009	
Altezza sul livello del mare	Circa 850 mt s.l.m.	
Posti a sedere	Interni: 20 Esterni: min 24	
Locali e spazi dell'edificio (edificio a un piano, con tetto a due falde, manufatto interamente in legno)	Veranda	Mq 42,60
	Locale ricettivo	Mq 36,34 arredato con banco bar completo di retro banco, panche ad angolo, tavoli e sedie
	Cucina	Mq 5,23 completamente arredata e piastrellata fino a un'altezza di m. 2
	Bagni	n. 2 bagni di mq 5,11 di cui 1 sbarrierato
	Antibagno	Mq 4,58
	Ripostiglio	Mq 3,46

	Legnaia lato est (ex deposito bombole gas)	
	Area prativa che circonda l'edificio	Mq 238
Rifiniture	I pavimenti sono in piastrelle porcellanate, mentre la veranda è in assi di larice. Le porte sono in legno massiccio. Le finestre sono in legno con scuri a battente. Le due porte esterne sono in legno massiccio con sistema di anti intrusione. Ringhiera esterna in legno di abete con corrimano in larice Pavimentazione esterna in lastre di porfido	
Dotazioni edificio	Corpi illuminanti in ogni stanza	
	Stufa in maiolica	
	Impianto smaltimento acque nere e bianche	
	Impianto gas per uso acqua calda	
	Acqua corrente collegata a acquedotto comunale	
	Illuminazione area esterna asfaltata	
	3 estintori	
	1 cassetta PS	
Parcheggi	Parcheggio pubblico lungo SP 85 di circa 100 posti auto, a valle del Bar, raggiungibile a piedi attraverso una scala dalla strada per la malga Brigolina	
Agibilità dell'edificio	Comune di Trento n. 74163/2009 del 23.06.2009	

2. BENI MOBILI DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA FORESTALE TRENTO - SOPRAMONTE CONSEGNATI AL GESTORE¹

Q.TA'	LOCALE BAR	NOTE
1	serie di panche in legno, solo seduta ml 14,60x45x45h	
3	tavoli cm 146,5x80x76 con basamento in metallo e colonne in legno con scatola quadrata, piani in legno spessore 5 cm	
8	sedie in legno di abete con gambe in frassino modello Campagnola	
1	allunga per i tavoli cm 35x75	
1	parete dietro la panca cm 259x115h sagomata e lavorata	
1	mensola di collegamento con teste di sostegno cm 259x21	
1	parete divisoria bifacciale lavorata cm 128,7x203 con mensola	
1	colonna cm 92,5x79,5x203 per inserimento vetrina gelati con piano di finitura	
1	colonna con antina, cassetto e ripiani spostabili cm 62,8x38,8x203h	
1	stufa a legna cm 80x64 modello Anthea Vogue rivestimento avorio con profili colore rosso	
1	estintore in polvere da Kg 6	
1	aspiratore a parete marca Vortice	
	BANCO BAR E RETRO BANCO	
1	struttura in travi con teste ed elemento di sostegno cm 420,3x30x15	
1	struttura in acciaio per ringhierina e supporto bottigliera cm 210x54	
1	piano in acciaio con lavandino rotondo saldato a filo ml 3,73x60/68 completo di alzatina	
1	pedana in MDF rivestita con tapiflex colore grigio mq 4,6	
1	base per macchina caffè fori per inserimento accessori in acciaio cm 107x62x112	
1	sportello in acciaio con cerniera a dx	
1	cassetto battifiltro per caffè in acciaio con cuffia in plastica per protezione vapori	
1	cassetto neutro in acciaio	
1	tramoggia rifiuti in acciaio	
1	lavabicchieri Zanussi LS5 cm 48	
1	cella frigorifero in acciaio con due vani (uno chiuso da antina e uno con due cassette) cm 100x64x75, predisposta per motore remoto	
1	motore per celle completo di mensola di supporto (antibagno)	
1	miscelatore finitura cromata modello Sesia finitura cromata	
8	maniglie in acciaio modello Goll 7342/128 cm finitura acciaio spazzolato da mm 128	
1	frontale lavorato per il bancone cm 252x115h con zoccolo in acciaio	
1	piano di mescita in legno sagomato con spazio per cassa cm 252x35/91	
2	sgabelli per il bancone modello 2300 in abete	
1	base per cassa con due cassette e un antina cm 50x64x110	
1	base con antina cm 34x64x97	
1	base per cella frigo cm 104x66x97	

¹ Inventario aggiornato al 31 marzo 2025.

1	fascie per tamponamento angolo	
1	base ad angolo con antina cm 119x62x97	
1	base per lavello con antina cm 45x62x97	
1	paretina in legno dietro la macchina caffè con mensola cm 107x91	
1	parete con mensola spostabile dietro lavello cm 175x78	
1	mensola sopra la parete collegata con la bottigliera cm 201x29	
1	mensola bottigliera in legno con predisposizione faretti cm 232x34	
	LOCALE CUCINA	
1	fascia per tamponamento laterale	
1	base per frigorifero da incasso cm 60x58x82	
1	base per lavello ad angolo con fisso e antine cm 132x58x82	
1	fascia per tamponamento angolo	
1	base con antina cm 49,4x58x82	
1	base con quattro cassette e un cassetto cm 77,6x58x82	
1	base per forno con cassetto cm 60x58x82	
1	fascia di tamponamento laterale	
1	serie di zoccoli ml 3,50	
1	piano ad angolo in acciaio con lavandino due vasche saldato a filo misure cm 400x60/64 con alzatine e foro per piano cottura	
1	schienale ad angolo in acciaio per zona cottura cm 50+90x70	
1	Fascia di tamponamento laterale per pensile	
1	pensile con antina cm 40x35x80,5	
1	mensola laterale sagomata cm 15x33	
3	pensile con antina cm 52,6x35x80,5	
1	fascia per tamponamento laterale pensile	
1	serie di mensole sottopensile ml 2,3	
1	mensola soprapensile cm 320x37	
15	maniglie in acciaio modello Goll 7342/128 cm finitura acciaio spazzolato da mm 128	
1	copertura sfiato cappa in cartongesso cm 18x28x147	
	ELETTRODOMESTICI CUCINA	
1	frigorifero da appoggio Neff con rivestimento in acciaio inox 221 litri totale e congelatore a cassette 88 lt, classe energia A, sistema no frost totale, Articolo K 5880	
1	forno multifunzione Neff articolo B6774: microonde a 900W e forno compatto con tre posizioni di inserimento, classe energetica A	
1	piano di cottura a gas Neff articolo T 2346 con griglie in ghisa	
1	frigorifero da incasso NEFF articolo K 4316, tripla classe A	
1	cappa in acciaio Rizzoli cm 90x50x68,5 con incastro per passaggio legno struttura cassetta	
1	miscelatore da sottofinestra con doccetta estraibile finitura cromata modello Blanco Elipso S-F	
1	pattumiera per la raccolta differenziata con tre vani da lt 1 e uno da lt 2 articolo 063	
2	vassoio portaposate art 772GS	
1	estintore in polvere da Kg. 6	
	ILLUMINAZIONI	

1	bar: coppia di supporti cavo di alimentazione, tendicavo, attacchi per alimentazione, e tre corpi illuminati completi di lampada	
3	bar: applique per area davanti al banco bar	
2	bar: barra a led da incasso sotto la bottigliera con 5 led da 2 W completa di trasformatore	
3	bar: applique per il retrobanco, sulla parete sopra le porte della cucina e del disbrigo, complete di lampade	
1	anti bagno: applique finitura cromata completa di lampadina a risparmio energia	
2	cucina: luci luminella sotto i pensili da 13 W	
3	servizi igienici: plafoniere finitura cromata da cm 30 complete di lampadina a risparmio energetico	
1	servizi igienici: luci per specchiera da cm 65 cromo e vetro complete di lampadina smerigliata	
1	plafoniera esterna sopra ingresso servizi igienici	
6	tettoia esterna: luci modello E27 antracite L 61 cm	
2	tettoia esterna: applique modello 13WG24D-1 colore antracite a fianco della porta	
5	lampioni esterni a led lungo vialetto e parcheggi	
	SERVIZI IGIENICI	
2	specchio	
2	portacarta	
2	scopini per water	
2	porta salviette	
2	erogatori liquido lavamani	
1	armadio spogliatoio in lamiera con anta cm 50x40x180	
1	caldaia a gas produzione acqua calda (locale antibagno)	
1	aspiratore a parete marca Vortice (locale antibagno)	
	ESTERNI	
2	estintore a polvere da Kg. 6	
1	armadio a due ante per estintori	chiusura ante difettosa
1	gruppo tavolo-panche, struttura in ferro, piani in legno	
6	tende paravento trasparenti, avvolgibili manualmente, marca Gibus (tettoia esterna)	
1	antenna TV (tetto)	
1	antenna a rete parabolica (tetto)	

3. BENI MOBILI E BENI DI CONSUMO A CARICO DI GESTORE

BENI MOBILI A CURA E SPESE DEL GESTORE	
Stoviglie, posate, tovaglie, vassoi	Piatti, bicchieri, tazze, posate, pentole, taglieri,
Macchina caffè	
Microonde, fornetti per toast e panini	
Frigorifero gelati (vano in legno in sala bar)	
Arredi per veranda e spazi esterni	Tavoli, sedie, ombrelloni, funghi per riscaldamento, banco gelati.....
Bidoni per raccolta differenziata	Interni ed esterni
Fiori e piante per fioriere	
Tende per finestre; tovaglie	
Armadietto per deposito indumenti del personale	
Altri beni <u>solo se offerti in sede di gara con offerta tecnica</u>	• Giochi da bar quali freccette, biliardino (calciobalilla) purché non costituenti giochi d'azzardo • Due o più colonnine per ricarica bici elettriche • Rastrelliera porta biciclette • Sdraio e/o lettini e/o stuoie-teli per noleggio • Defribillatore • eventuali altre dotazioni come da offerta tecnica

BENI DI CONSUMO A CARICO DEL GESTORE	
Prodotti per la preparazione di bevande e di alimenti	
Tovaglioli, carta igienica, salviette mani, bag,,,,	
Materiali, prodotti e detergenti per la pulizia	
Legna da ardere per stufa	

4. PROGETTO DI FATTIBILITA' - CONDIZIONI CONTRATTUALI DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE²

Condizioni contrattuali di esecuzione del servizio per la somministrazione di alimenti e bevande <u>“Bar Prà del Bòter”</u> (Trento, località Candriai, Strada del Prà del Bòter n. 15)		
Tipologia di esercizio pubblico	Esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico con: • somministrazione pasti veloci (cioè i piatti freddi e i piatti riscaldati che riguardano solo prodotti acquistati già pronti per la consumazione, confezionati e precotti) • somministrazione di bevande alcoliche ed analcoliche di qualsiasi gradazione (ai quali è anche permessa la somministrazione di latte, dolciumi, pasticceria, gelateria, prodotti gastronomia quali sandwiches, pizzette, tramezzini, panini, salatini e similari) L'esercizio ricade nelle tipologie B1, B2, Cd, Ce: somministrazione di bevande anche annessa ad altra attività prevalente di intrattenimento e svago	Apertura nuova SCIA presso SUAP Comune di Trento a cura del Gestore
Eventuale modifica dell'esercizio pubblico (ove proposta in offerta tecnica)	Esercizio pubblico per la somministrazione di pizze con appositi forni di cottura (al quale è consentita anche la somministrazione di pasti veloci)	
Classificazione ai sensi dell'art. 3 del D.P.P. 14/6/2001, n. 21-72/Leg. (regolamento di esecuzione della L.P. PAT 9/2000)	L'esercizio ha i requisiti per la classificazione a esercizio ad almeno una stella	
Insegna	Bar Prà del Bòter	Non modificabile
Periodo di apertura obbligatorio e minimo	Dal 25/04 al 31/10 di ciascun anno Per un totale di 190 giorni al lordo del giorno di chiusura settimanale. I giorni di sabato, domenica e festivi sono calcolati 59 dei 190	Giorno di chiusura collocato in giorni non festivi e diverso dal sabato. Giorno festivo di Trento per Santo Patrono (San Vigilio 26 giugno) Durante questa apertura stagionale non sono ammesse chiusure per ferie
Periodo di apertura facoltativo	Periodi ulteriori da quello indicati quale periodo di apertura obbligatorio (come proposto in <u>offerta tecnica</u> depositata in sede di gara)	Giorno di chiusura collocato in giorni non festivi e diverso dal sabato
Orario di apertura obbligatorio	09 - 17	
Orario di apertura facoltativo	Orari ulteriori rispetto a quello indicato quale orario di apertura obbligatorio (come proposto in <u>offerta tecnica</u> depositata in sede di gara)	
Numero minimo di addetti al bar	Giorni feriali (escluso sabato): min 1 addetto/a Giorni festivi e sabato: min 1 addetto/a 9-17 con	

² Le condizioni indicate di colore blu scuro sono obbligatorie solo se proposte dal Gestore con l'offerta tecnica depositata in sede di gara.

	personale di supporto in una fascia oraria da individuare secondo la frequentazione e le attività da porre in essere (solo se proposto in <u>offerta tecnica</u> depositata in sede di gara)	
Servizi obbligatori	Orari e listino prezzi: esposti dentro e fuori il complesso	Listino prezzi bevande e prodotti disponibile su tutti i tavoli interni ed esterni, anche in modalità codice QR
Altri servizi ai clienti (obbligatori solo se proposti in <u>offerta tecnica</u> depositata in sede di gara)	Offerta di: • cestino da asporto per la colazione/merenda • cestino da asporto per il pranzo con possibilità di prenotazione on line Convenzionamento con almeno un'azienda fornitrice di buoni pasto e operante sul territorio provinciale WI-FI gratuito per clienti Sito web dell'esercizio: da creare e mantenere aggiornato	
Servizi igienici con accesso da esterno	Da mantenere aperti e puliti a regola d'arte per tutti i giorni e gli orari di apertura dell'esercizio Liberamente accessibili anche per persone che non fanno consumazioni se proposto con <u>offerta tecnica</u> depositata in sede di gara	
Altri servizi ai clienti obbligatori (solo se proposti in <u>offerta tecnica</u> depositata in sede di gara)	1. Info point dedicato a materiale e operatori di APT Trento 2. Service point dedicato escursioni con accompagnatori di media montagna o di territorio 3. Presenza di giochi da bar quali freccette, biliardino (calciobalilla) purché non costituenti giochi d'azzardo 4. Posizionamento di almeno due colonnine per ricarica bici elettriche 5. Presenza di rastrelliere porta biciclette 6. Servizio di noleggio sdraio e/o lettini e/o stuoie-teli 7. Dotazione DAE	Solo sugli spazi esterni
Utenze a carico del Gestore	Energia elettrica: codice POD IT221E00807853 (potenza kW 7) Gas per acqua calda: codice PDR 07990001029880 Acqua: codice PDC H1072000829172 (Novareti spa) TARI: fare denuncia e attivare utenza (Dolomiti Ambiente spa) Rete Wi-fi ospiti Legna da combustione per stufa da acquistare	Le utenze di energia elettrica, gas e acqua devono essere volturate dal precedente Gestore
Canoni e imposte a carico del Gestore	SIAE: in caso di installazione di apparecchi con diffusione Canone TV: in caso di installazione di tv Imposta comunale di pubblicità: in caso di esposizione di marchi e/o sponsor diversi da quelli dell'insegna del bar Imposta di registro per registrazione contratto (2% importo di contratto) Imposta sul valore aggiunto ove dovuta sul canone di concessione Imposta di bollo su contratto (in misura fissa di Euro 120,00)	

Garanzie richieste al Gestore per tutta la durata del contratto	1. Garanzia definitiva: garanzia definitiva per l'esecuzione del contratto nella misura del 5% dell'importo contrattuale senza possibilità di aumenti o riduzioni 2. Polizza assicurativa responsabilità civile verso terzi con un massimale pari a Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) per la copertura dei rischi derivanti dall'effettuazione dell'attività di esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande 3. Polizza assicurativa responsabilità per rischio locativo (valori da assicurare: immobile di proprietà del Comune di Trento Euro 150.000,00 e beni mobili di proprietà dell'Azienda forestale: Euro 30.000,00)	
Distributori automatici di alimenti, bevande e altri prodotti (giocattoli, gadget....)	Non ammessi	
Giochi d'azzardo di qualsiasi natura (slot, gratta e vinci, definiti ai sensi dell'art. 721 codice penale)	Non ammessi	
	Ove proposto in sede di offerta tecnica, ottenimento del riconoscimento formale assegnato dal Comune di Trento a nome dell'Alleanza per la tutela e la responsabilità condivisa nel contrasto e nella prevenzione del gioco d'azzardo patologico	
Eventuali ulteriori prestazioni e/o dotazioni	Come da <u>offerta tecnica</u> depositata in sede di gara	
Obblighi in tema di personale impiegato nell'esecuzione della concessione	1. Applicazione delle condizioni economiche e normative del CCNL e del CCPL per i dipendenti da aziende del settore turismo (ai sensi dell'art. 32, comma 1, della L.P. 2/2016 e della deliberazione della Giunta provinciale n. 1746 del 29.9.2023); 2. Impiego di lavoratori svantaggiati ai sensi dell'art. 32, comma 3, limitato al solo caso di contemporanea presenza delle seguenti due condizioni: addetti in servizio uguale o superiore a due e solo un soggetto svantaggiato in turno; 3. Si applicano - per quanto compatibili - i contenuti del Codice di comportamento dei dipendenti dell'Azienda forestale, approvato con deliberazione n. 53/2024 dell'8 ottobre 2024 della Commissione Amministratrice e pubblicato sul sito istituzionale dell'Azienda forestale. Il contratto sarà risolto in caso di violazione degli obblighi derivanti da detto Codice	https://www.aziendaforestale.tn.it/Documenti/Codici-disciplinari-e-di-comportamento/Codice-di-comportamento-dei-dipendenti-area-non-dirigenziale-e-area-dirigenziale
Manutenzione ordinaria in capo al Gestore	Sfalcio e costante pulizia dell'area prativa circostante (circa 238 mq)	

	Mantenere completa e conforme la cassetta di pronto soccorso Tenere a disposizione un telefono per i casi di emergenza Pulizia, sgombero neve e conferimento/smaltimento rifiuti (cfr. art. 9 contratto di concessione) Le manutenzioni ordinarie come definite dall'art. 10 del contratto di concessione	
--	---	--

5. PROGETTO DI FATTIBILITA' - PIANO GESTIONALE, ECONOMICO E FINANZIARIO DI MASSIMA

Premessa

L'Azienda forestale Trento – Sopramonte (AFTS) intende affidare in concessione, ai sensi del libro IV del D.Lgs. 31.03.2023, n. 36 e successive modifiche e integrazioni, il servizio di gestione dell'esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande "Bar Prà del Bòter".

L'affidamento dà luogo ad un contratto anche di concessione di servizi che comporta il trasferimento al Gestore (concessionario) del rischio operativo legato alla gestione del servizio di somministrazione, sia dal lato della domanda effettiva del servizio oggetto del contratto sia dal lato della offerta effettiva di servizi intesa come fornitura di servizi non corrispondente al livello qualitativo e quantitativo convenuto in contratto (cfr. art. 177 del D.Lgs. 36/2023).

La controprestazione a favore del Concessionario consiste nel diritto di gestire il servizio bar e di introitare i proventi derivanti dall'esercizio di tale attività da parte dell'utenza, con completa assunzione del rischio operativo definito come il rischio che, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione del servizio.

Il Concessionario è tenuto a corrispondere ad AFTS, per l'esercizio della concessione, un canone come da offerta economica presentata in sede di gara.

Nelle pagine precedenti, sono stati indicati gli elementi conoscitivi analitici e approfonditi utili per una *ponderazione autonoma da parte dei concorrenti in gara* dei profitti potenzialmente ricavabili dalla gestione del servizio.

Di seguito si offre una stima di massima del valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del Concessionario.

Location

La struttura ricettiva nasce quale intervento pubblico del Patto territoriale del Monte Bondone con l'intento di riqualificare la località denominata Prà del Boter, situata dopo l'abitato della frazione di Sopramonte di Trento e a valle della località Candriai del Monte Bondone.

Si tratta dunque di una struttura collocata in un *territorio di prossimità*, con un parcheggio adiacente a libera fruizione, all'incrocio tra la strada provinciale del Monte Bondone e la strada forestale Malga Brigolina.

Potenziale bacino di utenza

Storicamente, l'area è frequentata:

1. durante il periodo estivo – con picchi di elevata intensità nei festivi e nei fine settimana – da persone che sostano nei prati lungo la SP 85;
2. da primavera a autunno da escursionisti che, lasciato il mezzo al parcheggio posto all'imbocco della strada per la Brigolina, raggiungono l'area della Brigolina, Mezavia e Malghet a piedi;
3. tutto l'anno da viaggiatori, turisti e pendolari, residenti e non, sulla strada provinciale del Monte Bondone che da Trento sale fino a Vason e Viote;
4. durante il periodo invernale di apertura delle piste da sci da discesa e della piste di sci nordico da sportivi, famiglie e gruppi.

Al Gestore è richiesto impegno per:

1. comunicare in breve la riapertura e l'offerta di prodotti e servizi con canali di comunicazione on line;
2. caratterizzazione del luogo, con disponibilità a offrire servizi a passanti ma anche a persone e famiglie interessate al trekking, al cicloturismo e alle passeggiate o a un momento di relax nelle vicinanze di città e sobborghi affinché l'autonoma iniziativa del Gestore generi frequentazione, fatturato e condivisione della struttura ricettiva.

In quest'ottica il progetto di gestione del bar introduce il concetto di un'offerta di servizio che assista, oltre alla platea di avventori della frequentazione storicamente rilevata, anche le nuove tendenze del vivere la montagna:

1. punto di ristoro, di sosta e di ricarica bike per persone in viaggio o transito;

2. escursionisti di mezza montagna alla ricerca di un punto di ristoro e info point (es. APT) per escursioni e trekking in autonomia oppure per escursioni con l'accompagnamento di guide professionalmente riconosciute per la mezza montagna e il territorio (service point);
3. da lavoratori muniti di buono pasto aziendale interessati ad un pasto veloce (convenzionamento con imprese di buoni pasto aziendali);
4. offerta di cestini d'asporto per merende o pranzi sul Monte Bondone, anche su prenotazione;
5. accoglienza delle persone con necessità d'uso dei bagni al pubblico.

La location potrebbe ospitare anche momenti di relax e/o di uscite e/o sosta per gruppi di media-piccola dimensione.

Si auspica che il Gestore declini le potenzialità della struttura con altri impegni e target di utenti.

Equilibrio economico-finanziario

Questo assetto di offerta di servizio, ampliata per prodotto e per utenti rispetto a quella storicamente verificata, è anche funzionale e propedeutico a garantire la conservazione dell'equilibrio economico-finanziario, inteso come contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria.

Ai sensi dell'art. 177, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, l'equilibrio economico-finanziario sussiste quando i ricavi attesi del progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio.

Al fine di illustrare la fattibilità economico – finanziaria e gestionale di massima della concessione, agevolando in tal modo la partecipazione alla procedura di gara nonché la formulazione di un'offerta consapevole e ponderata autonomamente da parte dei concorrenti, AFTS ha redatto un piano economico finanziario di massima sulla base di stime di fatturato, del costo del personale secondo il CCNL per i dipendenti da aziende del settore turismo³ per l'orario/periodo obbligatorio, del canone annuo posto a base di gara e di ulteriori elementi che normalmente incidono sui flussi finanziari di un gestore di bar.

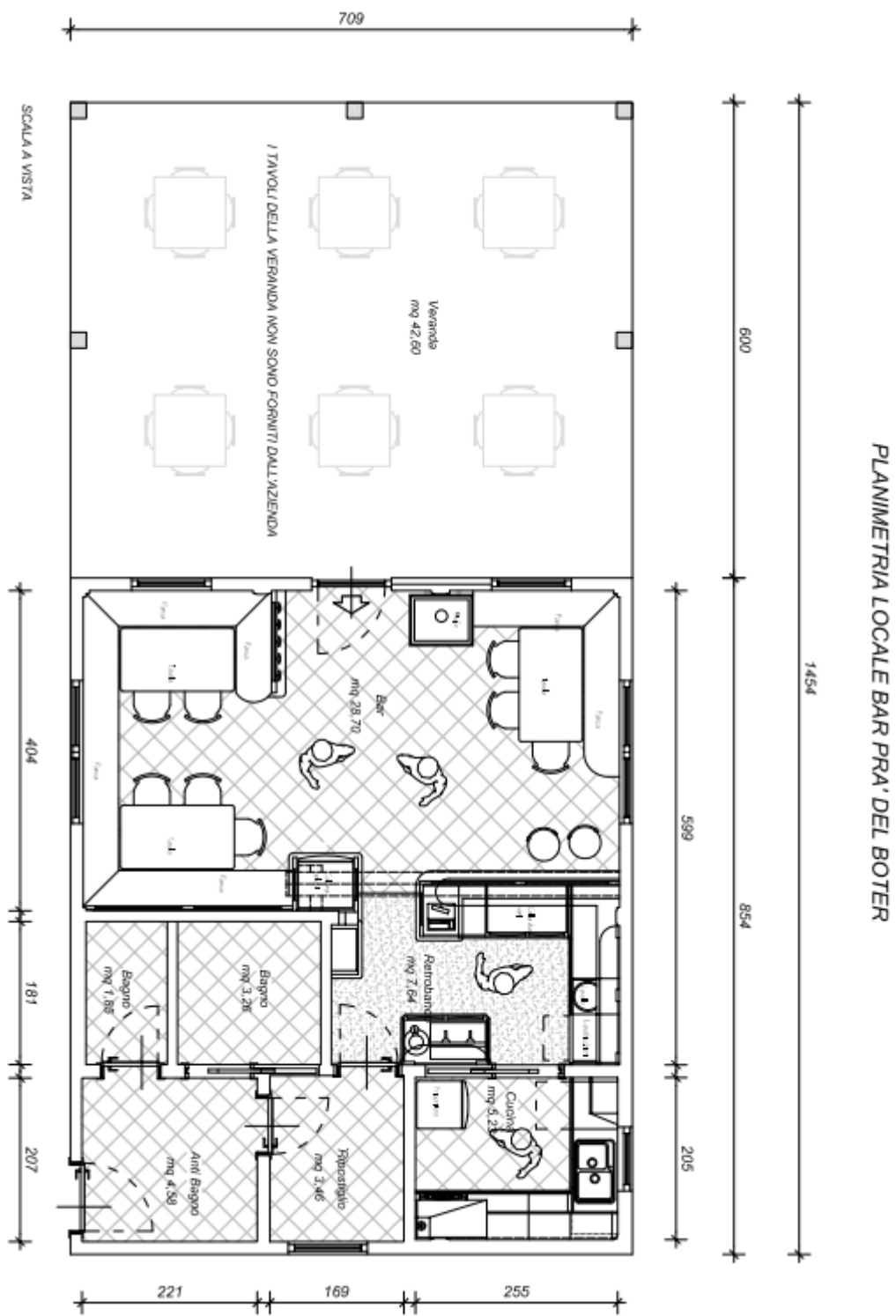
Si sottolinea che l'equilibrio economico-finanziario va valutato e perseguito in un'ottica gestione di cinque anni. Il primo anno di gestione potrebbe risentire dell'affidamento successivo ad aprile e della necessità di fidelizzare e comunicare la riapertura.

Piano economico finanziario di massima

³ Vedasi delibera Giunta provinciale n. 1746 del 29 settembre 2023 e il D.M. Ministero del lavoro e delle politiche sociali n. 44 del 27.6.2019 – tabella Trento – novembre 2021.

Conto economico	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	tot sessennio
A. RICAVI (fatturato)	€ 67.534,90	€ 73.628,39	€ 74.968,96	€ 74.968,96	€ 74.968,96	€ 74.968,96	€ 441.039,12
> Vendite sabato, domenica e festivi	€ 37.494,50	€ 41.243,95	€ 42.068,83	€ 42.068,83	€ 42.068,83	€ 42.068,83	€ 247.013,77
> Vendite in altri giorni	€ 10.932,40	€ 12.025,64	€ 12.266,15	€ 12.266,15	€ 12.266,15	€ 12.266,15	€ 72.022,65
> Bag da asporto	€ 12.508,00	€ 13.758,80	€ 14.033,98	€ 14.033,98	€ 14.033,98	€ 14.033,98	€ 82.402,70
> Buoni pasto in giornate lavorative	€ 2.800,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00	€ 16.800,00
> Noleggi e giochi da bar	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 4.800,00
> Collaborazioni per point	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 3.000,00
Collaborazioni con associazioni, colonie estive, altre realtà del territorio	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 9.000,00
> Sponsor (anche in conto merce)	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 6.000,00
B. COSTI	€ 64.852,30	€ 66.038,93	€ 66.574,06	€ 66.710,01	€ 66.710,01	€ 66.849,04	€ 397.734,36
Materie prime e prodotti di consumo	€ 19.120,47	€ 20.948,52	€ 21.350,69	€ 21.350,69	€ 21.350,69	€ 21.350,69	€ 125.471,74
Personale CCNL per i dipendenti da aziende del settore turismo (+ accordo provinciale)	€ 35.966,22	€ 35.966,22	€ 35.966,22	€ 35.966,22	€ 35.966,22	€ 35.966,22	€ 215.797,32
Utenze (acqua, gas, energia elettrica, wi-fi, tari)	€ 1.634,17	€ 1.683,20	€ 1.733,69	€ 1.785,70	€ 1.785,70	€ 1.839,28	€ 10.461,75
> Manutenzione	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 2.400,00
Canone concessorio indicizzato a tasso di inflazione programmato	€ 4.500,00	€ 4.581,00	€ 4.663,46	€ 4.747,40	€ 4.747,40	€ 4.832,85	€ 28.072,11
Ammortamenti su Euro 12.000 di beni strumentali (20%)	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 12.000,00
> Noleggi servizi / beni di terzi	€ 250,00	€ 250,00	€ 250,00	€ 250,00	€ 250,00	€ 250,00	€ 1.500,00
> Canone TV, SIAE,	€ 210,00	€ 210,00	€ 210,00	€ 210,00	€ 210,00	€ 210,00	€ 1.260,00
Imposte su contratto e contributo > ANAC	€ 771,44	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 771,44
C. Spese generali (hccp, sicurezza e formazione dipendenti, servizi paghe e commercialista, assicurazione,)	€ 2.240,00	€ 1.500,00	€ 2.240,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 10.480,00
D. Utile ante imposte	€ 442,60	€ 6.089,46	€ 6.154,90	€ 6.758,95	€ 6.758,95	€ 6.619,92	€ 32.824,76
E. Imposte	€ 101,80	€ 1.400,57	€ 1.415,63	€ 1.554,56	€ 1.554,56	€ 1.522,58	€ 7.549,70
F. UTILE NETTO	€ 340,80	€ 4.688,88	€ 4.739,27	€ 5.204,39	€ 5.204,39	€ 5.097,34	€ 25.275,07

Allegati:





Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: Maurizio Fraizingher

CODICE FISCALE: TINIT-FRZMRZ63P24E565K

DATA FIRMA: 22/04/2025 07:32:06

IMPRONTA: 66303264396266316232383763303930636539656632303263343631666665333636663165653834