



COMUNE DI VALLE CASTELLANA

Provincia di Teramo

RELAZIONE DESCRITTIVA SUL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

La seguente relazione ha il fine di illustrare il **Piano Economico Finanziario** relativo al fitto di gestione (corrispondente al contratto di affitto commerciale di anni “6+6”) dell’impianto di distribuzione carburanti esistente, sito in Via Dante Alighieri n. 38 del Comune di Valle Castellana, di proprietà della Sig.ra Bianchini Anna, oggetto dell’intervento.

Il **Piano Economico Finanziario** in allegato consiste nell’analisi e nella previsione dell’andamento dei Ricavi e dei Costi derivanti dalla gestione dell’impianto di distribuzione dei carburanti. Il periodo interessato dall’analisi va presumibilmente dal 01.03.2022 al 31.12.2033, corrispondente in complessivi 12 anni.

Nello specifico, la voce dei Ricavi, include i ricavi complessivi previsti dalla vendita dei litri di carburante nella prospettiva di vendita sia fra la popolazione residente che non residente. Considerando il bacino di influenza dell’impianto sul territorio, si stima una previsione di vendita di litri di carburante pari all’80% fra la clientela dei residenti e al 20% fra la clientela dei non residenti.

Nell’analisi considerata, si definisce la voce dei *Ricavi Annuì della Gestione* come la sommatoria del valore della vendita dei litri totali di carburante al prezzo per i *Residenti* con il valore della vendita dei litri totali di carburante al prezzo per i *non Residenti*.

Nel definire la voce dei Costi sono stati computati ed individuati i seguenti parametri: *Corrispettivo di Gestione (spettante all’attuale proprietaria)*; *Piano di Ammortamento* e *Costi di Gestione*.

Con il Corrispettivo di Gestione si indica la somma spettante alla proprietà e tale parametro subisce un incremento annuo dell’1%, come previsione annuale dai dati ISTAT, pertanto, il valore di 4.500,00 Euro, corrispondente al valore stimato del corrente anno 2022, viene incrementato dell’1% per ogni anno per i successivi 12 anni. Tale orizzonte temporale è equivalente al periodo del fitto di gestione corrispondente al contratto di affitto commerciale di anni “6+6”.

Con il Piano di Ammortamento si indica la previsione di spesa di adeguamento e ammodernamento dell’impianto di distribuzione di carburante e la previsione di spesa valutata ha come massimale 50.000 euro. Essa prevede, inoltre, sia le spese per il rinnovamento delle pompe e dell’area



COMUNE DI VALLE CASTELLANA

Provincia di Teramo

dell'impianto che le spese per l'installazione della colonnina *SELF* per la lettura delle *Card* riservate ai residenti, ai non residenti e ai clienti con tariffa agevolata.

Con i *Costi di Gestione* si indica il valore del costo relativo alle bollette delle utenze per il mantenimento dell'esercizio dell'erogazione del carburante, stimato in circa 1.500,00 Euro per anno.

Nel considerare il valore del *Prezzo*, si può notare che il suo valore può essere modificato in forma parametrica per valori espressi in percentuale. Pertanto, al variare del prezzo del carburante al litro ai prezzi di mercato, il costo parametrico consente di fissare i valori dei ricavi e costi di gestione a quelli stimati.

Il valore degli *Utili* è ottenuto dalla differenza fra il valore dei *Ricavi* e quello dei *Costi*.

Si stima che il valore finale degli *Utili* sia leggermente superiore al valore dello zero, quindi valore positivo. La stima si ottiene considerando l'eventuale oscillazione dei prezzi e dei litri, quest'ultimi stimati in circa 80.000 come da ultima lettura all'attuale impianto. Inoltre, stimando la possibile domanda/offerta e il guadagno relativo, si prevede un incremento di vendita per anno pari al 2%. Il trend positivo delle vendite previsto, deriva dall'offerta del prezzo finale al cliente del carburante e dalle stime nell'offrire prezzi inferiori rispetto ai competitor presenti nell'area d'influenza di mercato.

Valle Castellana lì 19.01.2022

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Katia D'Agostino