CONCESSIONE BAR COMUNALE | QUADRO ECONOMICO DI GARA

Durata (anni	5,00
Canone mensile (€)	1.000,00
Canone complessivo 5 anni	62.448,48
Valore concessione (ricavi lordi attesi)	**550.046,22**
Costi operativi complessivi	438.378,15
EBITDA cumulato	111.668,07
Utile netto cumulato (teorico)	80.401,01
Liquidità finale periodo	45.064,66
Controllo stato patrimoniale	–

Tipologia	Concessione servizio bar, beni attrezzati già messi a disposizione dal Comune
Durata	5 anni senza rinnovo automatico
Valore stimato	Fatturato concessionario, non introito dei canoni del Comune
AVVERTENZA	PEF PREVISIONALE ISTRUTTORIO: stato patrimoniale non ricavabile dai bilanci allegati.

DATI STORICI | Situazioni contabili allegate

Periodo	2024 (avvio)	2025	2026 al 31/08
Mesi del periodo		12,00	8,00
Ricavi	3.320,10	92.842,69	63.765,28
Costi totali	5.289,41	63.576,19	48.170,45
Risultato contabile	(1.969,31)	29.266,50	15.594,83
Acquisto merci 2026			21.493,95
Materiali consumo 2026			483,49
Acquisti vini/bevande 2026			5.881,43
Acquisti diretti aggregati 2026			27.858,87
Costi personale e connessi 2026			7.228,00
Locazione 2026			4.280,42
Altri costi 2026 (residuali)			8.803,16
Nota	Il dettaglio ricavi per categoria non figura nei bilanci: ripartizione successiva stimata.		

IPOTESI MODIFICABILI | valori blu

Anno di partenza	2.027,00
Durata anni	5,00
Canone mensile Comune	1.000,00
Crescita annua ricavi	7,0%
Inflazione acquisti merci e canone	2,0%
Crescita costo personale	2,0%
Crescita altri costi	2,0%
Aliquota imposte teoriche	28,0%
Ricavi bar da esercizio 2026	95.647,92
Acquisti merci annualizzati	41.788,31
Personale annualizzato	10.842,00
Altri costi annualizzati	13.204,74
Vecchia locazione annualizzata	6.420,63
Incassi a credito su ricavi	2,0%
Scorte su acquisti	4,0%
Debiti fornitori su acquisti	8,0%
Liquidità iniziale apportata	5.000,00
Investimenti iniziali a carico gestore	–
Investimenti successivi annui	–
Anni di ammortamento investimento	5,00
Utili distribuiti (% netto)	50,0%
Quota caffetteria / colazioni	36,0%
Quota bevande analcoliche	19,0%
Quota birra/vino/aperitivi	23,0%
Quota snack/piatti veloci	17,0%
Quota altri prodotti	5,0%
Controllo mix ricavi	100,0%
Scenario minore volume ricavi	-10,0%
Scenario maggiore costo acquisti	10,0%

RICAVI BAR | ricostruzione stimata, non ricavi analitici storici

Anno	2.027,00	2.028,00	2.029,00	2.030,00	2.031,00
Caffetteria e colazioni	34.433,25	36.843,58	39.422,63	42.182,21	45.134,97
Bevande analcoliche	18.173,10	19.445,22	20.806,39	22.262,83	23.821,23
Birra, vino e aperitivi	21.999,02	23.538,95	25.186,68	26.949,75	28.836,23
Snack e piatti veloci	16.260,15	17.398,36	18.616,24	19.919,38	21.313,74
Altre vendite	4.782,40	5.117,16	5.475,37	5.858,64	6.268,75
TOTALE RICAVI STIMATI	**95.647,92**	**102.343,27**	**109.507,30**	**117.172,81**	**125.374,91**

Avvertenza — Le quote per prodotto sono ipotesi ricostruttive. Il totale resta ancorato ai ricavi effettivi annualizzati 2026.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE | euro, 5 esercizi

Esercizio	2.027,00	2.028,00	2.029,00	2.030,00	2.031,00
RICAVI DELLE VENDITE	**95.647,92**	**102.343,27**	**109.507,30**	**117.172,81**	**125.374,91**
Acquisti merci e consumabili	41.788,31	45.607,76	49.776,30	54.325,86	59.291,24
Personale e relativi oneri	10.842,00	11.058,84	11.280,02	11.505,62	11.735,73
Altri costi operativi (inclusi utenze)	13.204,74	13.468,83	13.738,21	14.012,98	14.293,24
Canone concessorio Comune	12.000,00	12.240,00	12.484,80	12.734,50	12.989,19
Totale costi operativi	**77.835,05**	**82.375,43**	**87.279,33**	**92.578,95**	**98.309,39**
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	**17.812,88**	**19.967,84**	**22.227,97**	**24.593,87**	**27.065,52**
Ammortamenti investimenti gestore	–	–	–	–	–
Risultato operativo (EBIT)	**17.812,88**	**19.967,84**	**22.227,97**	**24.593,87**	**27.065,52**
Oneri finanziari	–	–	–	–	–
Risultato ante imposte	17.812,88	19.967,84	22.227,97	24.593,87	27.065,52
Imposte teoriche	4.987,61	5.591,00	6.223,83	6.886,28	7.578,35
UTILE NETTO PREVISIONALE	**12.825,27**	**14.376,85**	**16.004,14**	**17.707,58**	**19.487,17**
Ricavi ripartiti in categorie: verifica	–	–	–	–	–
Incidenza canone / ricavi	12,5%	12,0%	11,4%	10,9%	10,4%

RENDICONTO FINANZIARIO | metodo indiretto, euro

Esercizio	2.027,00	2.028,00	2.029,00	2.030,00	2.031,00
Utile netto	12.825,27	14.376,85	16.004,14	17.707,58	19.487,17
+ Ammortamenti	–	–	–	–	–
Crediti commerciali finali	1.912,96	2.046,87	2.190,15	2.343,46	2.507,50
Magazzino finale	1.671,53	1.824,31	1.991,05	2.173,03	2.371,65
Debiti verso fornitori finali	3.343,06	3.648,62	3.982,10	4.346,07	4.743,30
Variazione crediti (cassa)	(1.912,96)	(133,91)	(143,28)	(153,31)	(164,04)
Variazione magazzino (cassa)	(1.671,53)	(152,78)	(166,74)	(181,98)	(198,62)
Variazione fornitori (cassa)	3.343,06	305,56	333,48	363,96	397,23
FLUSSO OPERATIVO (CFO)	**12.583,84**	**14.395,72**	**16.027,60**	**17.736,26**	**19.521,75**
Investimenti in attrezzature	–	–	–	–	–
FLUSSO INVESTIMENTI (CFI)	–	–	–	–	–
Apporto iniziale capitale	5.000,00	–	–	–	–
Prelievo / distribuzione utile	(6.412,64)	(7.188,42)	(8.002,07)	(8.853,79)	(9.743,59)
FLUSSO FINANZIAMENTO (CFF)	(1.412,64)	(7.188,42)	(8.002,07)	(8.853,79)	(9.743,59)
VARIAZIONE NETTA LIQUIDITÀ	**11.171,21**	**7.207,29**	**8.025,53**	**8.882,46**	**9.778,16**
Disponibilità iniziali	–	11.171,21	18.378,50	26.404,03	35.286,50
DISPONIBILITÀ FINALI	**11.171,21**	**18.378,50**	**26.404,03**	**35.286,50**	**45.064,66**

STATO PATRIMONIALE PREVISIONALE | euro, valori modellati

Esercizio	2.027,00	2.028,00	2.029,00	2.030,00	2.031,00
ATTIVO					
Liquidità	11.171,21	18.378,50	26.404,03	35.286,50	45.064,66
Crediti clienti	1.912,96	2.046,87	2.190,15	2.343,46	2.507,50
Rimanenze merci	1.671,53	1.824,31	1.991,05	2.173,03	2.371,65
Immobilizzazioni nette	–	–	–	–	–
TOTALE ATTIVO	**14.755,70**	**22.249,68**	**30.585,23**	**39.802,99**	**49.943,81**
PASSIVO E PATRIMONIO NETTO					
Debiti verso fornitori	3.343,06	3.648,62	3.982,10	4.346,07	4.743,30
Debiti finanziari	–	–	–	–	–
TOTALE PASSIVO	**3.343,06**	**3.648,62**	**3.982,10**	**4.346,07**	**4.743,30**
Capitale apportato	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Riserve e utili trattenuti	6.412,64	13.601,06	21.603,13	30.456,92	40.200,51
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**11.412,64**	**18.601,06**	**26.603,13**	**35.456,92**	**45.200,51**
TOTALE PASSIVO + PATRIMONIO	**14.755,70**	**22.249,68**	**30.585,23**	**39.802,99**	**49.943,81**
CONTROLLO QUADRATURA (deve essere 0)	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**