

# NOTA METODOLOGICA - BOZZA

## STIMA DEI RICAVI E DEI COSTI

### RICAVI

#### 1. Ricavi da noleggi

I ricavi provenienti dall'attività di noleggio bici sono stati stimati sulla base di:

- numero di biciclette verosimilmente disponibili in struttura, suddivise per tipologia;
- numero di attrezzature accessorie varie verosimilmente disponibili in struttura;
- tariffe generalmente applicate in attività analoghe dai competitors;
- numero di noleggi annui stimato per le varie tipologie di attrezzature (bici + attrezzature accessorie);

Alla luce di quanto sopra, si ritiene prospettabile uno scenario simile al seguente:

Voce di ricavo	Descrizione	Tariffa media	Quantità annua	Tariffa netto IVA	Totale
Ricavi da noleggi Mtb enduro	200 noleggi x 60€ cad.	€ 60,00	275	€ 49,18	€ 13.524,59
Ricavi da noleggi e-Mtb front	400 noleggi x 40€ cad.	€ 45,00	500	€ 36,89	€ 18.442,62
Ricavi da noleggi e-Mtb full	200 noleggi x 50€ cad.	€ 55,00	275	€ 45,08	€ 12.397,54
Ricavi da noleggi Mtb kids	300 noleggi x 20€ cad.	€ 25,00	375	€ 20,49	€ 7.684,43
Ricavi da noleggio protezioni	500 noleggi x 12€ cad.	€ 15,00	600	€ 12,30	€ 7.377,05
<b>TOTALE</b>					<b>€ 59.426,23</b>

## 2. Ricavi da servizi accessori

Sono stati ipotizzati ricavi provenienti da servizi integrati e accessori al noleggio delle biciclette. Più nello specifico, nella stima degli stessi si è tenuto conto di:

- numero di ore annue impiegate nella riparazione e manutenzione su attrezzature di terzi;
- numero di ore annue di corsi, lezioni e tour accompagnati offerti ai clienti;
- marginalità sul servizio di cui al punto precedente;
- ricavi provenienti dalla vendita di attrezzature varie tramite il mini-shop che si intende allestire;
- marginalità sulle vendite di cui al punto precedente.

Sulla base dei calcoli e delle stime risultanti da quanto sopra considerato, si ritiene prospettabile uno scenario simile al seguente:

Voce di ricavo	Descrizione	Tariffa media	Quantità annua	Tariffa netto IVA	Totale
Ricavi servizio officina	Ore di lavorazione x 40€/h	€ 40,00	1.500	€ 32,79	€ 49.180,33
Ricavi da lezioni, tour, etc.	Ore di lezioni/tour/etc. x 30€/h	€ 30,00	500	€ 24,59	€ 12.295,08
Vendita prodotti	Vendita di biciclette e attrezzature	-	-	€ 150.000,00	€ 150.000,00
<b>TOTALE</b>					<b>€ 211.475,41</b>

La voce “Vendita prodotti” si compone di una serie di cespiti, stimati forfettariamente sull’assunzione di un completo turnover annuale delle attrezzature fornite in noleggio alla clientela, prassi piuttosto diffusa e generalmente condivisa dagli operatori del settore.

Dettaglio vendita prodotti	Totale al netto IVA
Vendita di MTB	€ 31.000,00
Vendita di accessori e componenti	€ 11.475,40
Vendita di ricambi e pneumatici	€ 20.491,80
Vendita di protezioni MTB	€ 29.000,00
Vendita abbigliamento tecnico MTB	€ 29.500,00
Vendita altri prodotti	€ 28.532,80
<b>TOTALE</b>	<b>€ 150.000,00</b>

# COSTI

## 3. Panoramica generale

A scopi illustrativi, si fornisce una panoramica generale delle varie voci di costo prese in considerazione nella redazione per il primo anno di gestione dell'attività, che saranno singolarmente commentate nel proseguo.

Voce di costo	Importo
Assicurazioni	€ 5.000,00
Utenze (acqua + energia)	€ 3.264,00
Servizi vari di terzi (guide, lezioni, etc)	€ 9.836,00
Acquisto prodotti di consumo, vari e minuti	€ 120.000,00
Costo manutenzioni complessive (attrezzature + struttura)	€ 16.923,00
Costo spese commerciali/marketing	€ 1.000,00
Altre imposte e tasse	€ 2.000,00
Costi gestione stampate e informatica	€ 2.500,00
Altri oneri finanziari (solo per accensione mutuo)	€ 1.875,00
Oneri diversi gestione/amministrazione	€ 6.502,00
Spese diverse	€ 6.490,30
Costi per consulenze	€ 3.000,00
Ammortamenti	€ 9.944,75
Costo personale dipendente	€ 51.986,34
Oneri finanziari	€ 6.111,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 246.432,39</b>

La tabella qui esposta fa riferimento al primo esercizio d'attività, quello che può essere definito come anno base del PEF previsionale. Occorre pertanto specificare che gli ammortamenti, così come previsto dalla normativa contabile, sono stati ridotti al 50% in quanto primo esercizio di

entrata in funzione dei cespiti (a regime, a parità di condizioni, il costo degli ammortamenti si attesta a circa 19.890€). Si rimanda al paragrafo dedicato agli ammortamenti per il dettaglio di calcolo.

#### 4. Costi per assicurazioni

I costi per assicurazioni sono stati stimati sul valore stimato delle biciclette, accessori e componenti ciclistici, ricambi e pneumatici, protezioni, abbigliamento tecnico e altri prodotti vari presenti in struttura e destinati al noleggio o alla rivendita. Il costo assicurativo è stato calcolato sul valore totale dei beni sopra elencati, nella misura del 3% annuo, percentuale che verosimilmente approssima l'incidenza media delle diverse tipologie di assicurazione.

All'interno di tale voce sono altresì ricompresi i costi legati alle c.d. assicurazioni decennali postume, stimate nel valore del 1,25% sul totale degli investimenti, per un importo complessivo per tutta la durata della concessione di 3.086,94€. Considerando che la durata della concessione è stata prevista in 10 anni, ne deriva un costo annuo di 308,69€.

Costi per assicurazioni	Valori
Valore complessivo beni e merci in struttura	€ 150.000,00
Costo assicurazioni varie (3%)	€ 4.500,00
Polizza decennale postuma	€ 308,69
<b>Totale</b>	<b>€ 4.808,69</b>
<b>Imputazione prudenziale</b>	<b>€ 5.000,00</b>

#### 5. Costi per utenze

Nella determinazione dei costi per utenze è stato fatto riferimento al tariffario energetico medio della zona, ponderato al consumo previsionale previsto per la struttura in analisi. Sono state altresì imputati i costi a base fissa sulla considerazione delle fasce energetiche.

### Costi per energia elettrica

Costi fissi, di cui:	€ 803,92
Quota cliente/anno	€ 165,54
Quota kW/anno	€ 638,38
Quota variabile	€ 702,95
Totale	€ 1.506,88
Totale + IVA	€ 1.838,39
+ 25% Consumo bici elettriche	€ 376,72
<b>Totale costo energia elettrica</b>	<b>€ 2.220,00</b>

### Costi per acqua

Consumo giornaliero stimato (lt)	270
Giornate di utilizzo	220
Totale litri	59.400
Costo al mc	€ 1,40
Costi fissi mensili	€ 80,00
<b>Totale costo energia elettrica</b>	<b>€ 1.044,00</b>

Il costo totale per le utenze, relativamente al primo esercizio, risulta pertanto stimato a 3.264€.

## 6. Costi per servizi e costi per materie prime

Il concetto “materie prime” viene, nel caso in esame, declinato e riferito alle attrezzature varie (biciclette, caschi, protezioni varie, etc.), ai capi d'abbigliamento e agli altri prodotti resi disponibili dal concessionario per l'attività di noleggio o all'interno del comparto “mini-shop”.

Nella voce “servizi di terzi”, invece, sono stati ricompresi i compensi che il concessionario verserà a soggetti terzi qualificati per il servizio di accompagnamento della clientela, tour escursionistici, lezioni e guide varie. Le voci di costo per servizi e per materie prime sono inevitabilmente legate ai ricavi ai quali si riferiscono, per un ammontare dell'80% del rispettivo ricavo. Tale incidenza delle voci di costo qui analizzate è stata desunta alla luce delle seguenti considerazioni:

- per quanto concerne i servizi di terzi il concessionario funge da mero intermediario, e si stima che per il suo ruolo, secondo la prassi, gli sia riconosciuta una marginalità del 20% sul servizio offerto.
- discorso analogo può essere fatto sulla sua attività di compravendita: come accennato in precedenza, è prassi diffusa il rinnovo annuale delle attrezzature utilizzate per l'attività di noleggio, procedendo alla loro rivendita al termine dell'esercizio. Sul bene compra/venduto si stima il concessionario abbia una marginalità del 20%.

## 7. Costo manutenzioni

Per i costi di manutenzioni si è ritenuto opportuno dividere la parte riferibile alla struttura da quella relativa alle attrezzature, biciclette in primis. Il criterio adottato per la stima del costo ha matrice pratica, ricalcando pressoché pedissequamente l'ammortamento di tali cespiti. Pertanto, la situazione prospettata è la seguente:

- per i costi di manutenzione della struttura sono stati stimati 5.038€ annui;
- per i costi di manutenzione delle attrezzature sono stati stimati 11.885€ annui.

Il costo totale per le manutenzioni, nel primo esercizio, è stato quindi individuato in 16.923€.

## 8. Costo spese commerciali e marketing

Per la particolare tipologia di attività alla quale gli investimenti si rivolgono, risulta essere un fattore chiave promuovere e pubblicizzare la struttura ed il progetto. Di conseguenza, si ritiene consono prevedere costi relativi all'intavolazione di strategie marketing, nonché per la successiva stampa di volantini, brochures informative e pubblicazioni in riviste dedicate o quotidiani vari. Si è altresì ipotizzato il ricorso a supporti informatici, quali ad esempio la creazione di un sito web.

Più nello specifico, sono stati stimati costi commerciali e di marketing per 1.000€ e costi per la gestione di stampati e servizi informatici per 2.500€.

## 9. Oneri diversi di gestione e amministrazione

Questa voce ha natura residuale, comprendendo tutti i costi della gestione caratteristica non specificamente imputabili ad altre categorie così come i costi della gestione accessoria e i costi di natura tributaria diversi da quelli derivanti dall'acquisto, dalle imposte dirette e dall'IRAP. Vengono imputati a tale voce anche quei costi di matrice straordinaria.

Per il calcolo dell'ammontare dei costi qui elencati, si è ritenuto consono prendere a riferimento il volume d'affari del progetto, stimandone l'entità nella misura del 3%. Di conseguenza, l'importo di tale voce risulta essere variabile negli anni, e nel primo esercizio ammonta a 6.502€ (3% di 216.721€).

## 10. Spese diverse

Nella voce spese diverse sono ricomprese tutte quelle voci di costo derivanti dalla gestione della società, di natura ed incidenza regolare ancorché non anticipatamente individuabili e quantificabili. Tale voce ha quindi funzione prudenziale, andando a ricomprendere una serie di fattispecie e casistiche non preventivamente ipotizzabili.

Al suo interno sono state inoltre ricomprese i costi per le garanzie richieste dal concessionario al concedente. Nel caso in esame, l'ammontare della garanzia risulta essere calcolato mediante la stima dell'ipotetico canone di locazione, maggiorato del 20%. Sulla base delle metrature dell'immobile, nonché del suo posizionamento urbanistico, il valore del presunto canone di locazione è stato stimato in 800€ al mese, per un importo annuo totale di 9.600€. Applicando la maggiorazione sopra citata ed imputando l'IVA, l'importo da garantire risulta ammontare a 13.632€ annui. I costi medi per il rilascio di una fidejussione su importi di tale entità possono essere desunti nell'ordine del 1% sull'importo garantito. Da ciò ne consegue un costo annuo di circa 136€.

Il costo totale della voce "spese diverse" è stato ipotizzato di 5.000€.

Per quanto concerne il primo esercizio, suddetta posta risulta essere incrementata dei costi che saranno verosimilmente sostenuti in seguito all'esperimento di collaudi e verifiche sulla struttura che si verrà a realizzare. L'ammontare complessivo stimato è di 1.490,30€.

## 11. Costi per consulenze

Rientrano in tale voce tutti quei costi che il concessionario dovrà ragionevolmente sostenere per la tenuta della contabilità, la predisposizione dei prospetti retributivi riferiti al costo per il personale, nonché per eventuali consulenze esterne di tipo civile, tributario o amministrativo.

## 12. Ammortamenti

Gli ammortamenti sono calcolati in base alla natura del cespite e alle aliquote ministeriali riferibili all'attività in questione. Di seguito viene fornito dettaglio degli stessi, in una situazione a regime operativo.

Cespiti	Costo storico	Aliquota amm.to	Amm.to annuo
Direzione lavori	€ 8.400,00	20,00%	€ 1.680,00
Pump Track e Skill Area	€ 40.800,00	3,00%	€ 1.224,00
Opere edili	€ 72.225,00	3,00%	€ 2.166,75
Impianto termico	€ 21.600,00	10,00%	€ 2.160,00
Impianto elettrico	€ 22.000,00	10,00%	€ 2.200,00
Costi della sicurezza	€ 2.900,00	20,00%	€ 580,00
Attrezzature proprie	€ 79.030,00	12,50%	€ 9.878,75
<b>TOTALE</b>			<b>€ 19.889,50</b>

## 13. Costi del personale

I costi del personale sono stati stimati sulle seguenti ipotesi:

- numero addetti a tempo pieno 3, di cui:
  - o 1 addetto, identificabile nel responsabile della gestione, attivo in struttura per 220 giorni all'anno;
  - o 2 addetti subordinati, attivi in struttura per 160 giorni all'anno;

Alla luce di queste informazioni, è stato richiesto a due diverse società di elaborazione paghe una simulazione che consideri sia il reddito percepito dagli addetti di cui al punto sopra, sia il costo totale per il datore di lavoro, in questo caso il concessionario.

Effettuando una media tra i due prospetti, riportanti valori simili, emerge la seguente situazione:

- reddito lordo del responsabile (inquadrate come operaio di livello 4) ca. 16.796€ (calcolato su retribuzione annuale lorda di 27.866€) per un costo aziendale di circa 22.816€, sulla base del riparto in proporzione ai giorni lavorativi;
- reddito lordo degli addetti subordinati (inquadrate come operai livello 5) ca. 10.745€ ciascuno (calcolato su una retribuzione annuale lorda di 24.513€), per un costo aziendale totale di 29.170€, sulla base del riparto in proporzione ai giorni lavorativi.

Alla luce delle assunzioni così effettuate, risulta prospettabile un costo per il personale totale di 51.986€ annui.

## 14. Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono riferiti all'ipotesi contemplata nel Piano Economico Finanziario di far ricorso, come fonte di finanziamento, ad un prestito bancario a lungo termine. Tale prestito si è supposto abbia le seguenti caratteristiche:

- importo erogato: 250.000€;
- tasso d'interesse annuo: 2,50%;
- durata del prestito: 10 anni;
- periodicità pagamento rate: semestrale;
- importo rata: 14.205€.

Sulla base di questi parametri, gli oneri finanziari maturati nel primo esercizio ammontano a 6.111€, importo che si riduce progressivamente contestualmente al rimborso delle rate del mutuo.