

Calcolo del valore della concessione - D.Lgs. n. 36/2023

Il valore globale stimato annuale della concessione, determinato ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. n. 36/2023, pari al fatturato totale generato al netto di IVA è pari a € 137.122,86.

DETTAGLIO PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

RICAVI

Voci di ricavo e oneri per la sicurezza – CINEMA ITALIA	Importi
Introiti derivanti dall'attività del gestore per servizio biglietteria (a)	€ 89.208,32
Introiti derivanti dall'attività del gestore per servizio bar o per servizio di ristoro tramite distributori automatici e dalla vendita di gadget connessi con le produzioni cinematografiche (b)	€ 8.920,83
Corrispettivo per servizi aggiuntivi e rimborso utenze per iniziative a cura del Comune (c)	11.923,28
Contributi regionali, nazionali e credito d'imposta (d)	€ 8.333,33
Sponsorizzazioni e spot pubblicitari (e)	€ 3.000,00
Corrispettivo per uso locali e servizi aggiuntivi per iniziative di terzi (f)	€ 1.004,10
Totale	€ 122.389,86

COSTI IN CAPO AL CONCESSIONARIO

Voci di costo in capo al concessionario – CINEMA ITALIA	Importo
Costi per materie prime, beni di consumo e merci (g)	€ 4.682,64
Costi per servizi: servizi di biglietteria (h)	€ 1.244,00
Costi per servizi: pubblicità (i)	€ 1.338,12
Costo per servizi: utenze di acqua, energia elettrica e gas (l)	€ 17.471,25
Costi per servizi: utenza telefonica (m)	€ 945,14
Costi per servizi: spese generali (n)	€ 5.620,12
Diritti SIAE e quota Agis (o)	€ 3.596,56
Godimento beni di terzi: noleggi film (p)	€ 35.237,29
Costi del personale (q)	€ 45.754,94
Riconoscimento del 10% del corrispettivo per uso locali e servizi aggiuntivi per iniziative di terzi (r)	€ 100,41
Oneri per la sicurezza	€ 500,00
Totale costi a carico del concessionario	€ 116.490,47

RISULTATO ECONOMICO

Risultato economico di gestione CINEMA ITALIA (al lordo di imposte e oneri finanziari)	€ 5.899,39
---	-------------------

COSTI IN CAPO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Voci di costo a carico del Comune – CINEMA ITALIA	Importi
Canone locazione Cinema Italia (s)	€ 13.333,00
Costi per servizi: manutenzione ordinaria (t)	€ 1.400,00
Totale	€ 14.733,00

a) Le tariffe di ingresso per gli spettatori sono definite annualmente dall'Amministrazione Comunale, in modo da favorire la fruizione degli spettacoli da parte di tutta la cittadinanza: attualmente la tariffa intera definita con delibera di Giunta comunale è pari a 7,00 euro e la tariffa ridotta – per under 14, over 65, universitari, youngER card, persone con invalidità, forze dell'ordine - è pari a 5,50 euro. Rimane in carico al Concessionario l'applicazione di eventuali ulteriori agevolazioni tariffarie previa comunicazione e accordo con l'amministrazione: attualmente il gestore propone un abbonamento a 10 spettacoli per 50 euro e biglietti ulteriormente ridotti per particolari eventi. L'importo complessivamente previsto per "Introiti derivanti dall'attività del gestore per servizio biglietteria" è pari al numero degli ingressi della stagione 2021-2022 nel periodo dal 1° ottobre al 30 maggio, per una tariffa media di 5,51499 euro, incrementata di 0,5 euro a biglietto. Tale incremento, ottenibile mediante differenti modalità, è coerente con la tariffa media prevista - 6,11 euro – da altri Cinema per sale di capienza simile.

b) Gli 'Introiti derivanti dall'attività del gestore per servizio bar o per servizio di ristoro tramite distributori automatici e dalla vendita di gadget connessi con le produzioni cinematografiche' sono stati stimati sulla base delle previsioni minime di incasso - pari al 10% circa degli introiti per biglietti - per sale di capienza simile e risultano coerenti, in proporzione, con le somme annotate nel registro dei corrispettivi e rendicontate per i mesi da aprile a giugno 2022.

c) Il corrispettivo erogato dall'amministrazione comunale per servizi aggiuntivi da svolgersi in occasione di iniziative organizzate o patrocinate dal Comune è stato definito considerando n. 60 interventi annuali della durata media di n. 4 ore – da fatturare sulla base dei servizi effettivamente svolti – e un importo di € 32,18/h che risulta un prezzo congruo di mercato. A tale importo orario si aggiunge l'importo di € 70,00 a giornata quale rimborso forfettario per le utenze sostenute dal gestore. L'importo è stato ricavato sulla base del costo stimato delle utenze (l) e del rapporto percentuale - pari al 24% - tra i 60 interventi annuali e le 250 giornate complessive di utilizzo della sala nella stagione 2021-22. Il corrispettivo per servizi aggiuntivi – pari a € 32,18/h ed a € 70,00 a

giornata – è dovuto interamente solo nel caso in cui il soggetto organizzatore che abbia ottenuto il patrocinio comunale non risulti esentato dal pagamento della tariffa al gestore.

d) L'importo inerente i Contributi fa riferimento, a titolo esemplificativo, ai contributi regionali per Cinema di Qualità, ai contributi MIBAC per Cinema d'essai, al tax credit per spese di funzionamento. Il Ministero della Cultura sostiene regolarmente, mediante l'erogazione di specifici contributi, il settore del cinema e dell'audiovisivo nella sua intera filiera, dalla produzione, alla distribuzione sino alle sale cinematografiche. Nelle more del percorso di verifica della misura in cui l'esercente del Cinema Teatro Italia - l'aggiudicatario della gara per l'affidamento di cui si tratta - possa rientrare tra i beneficiari di tali contributi, che attualmente non vengono percepiti a sostegno della gestione del Cinema, la stima dell'importo è stata effettuata in via prudenziale, considerando il un terzo dei contributi previsti in sale di capienza simile. L'amministrazione comunale si riserva di valutare l'importo del contributo al raggiungimento degli equilibri finanziari, ai sensi del comma 6 dell'art.177 del D.Lgs 36/2023, di cui alle note s) e t), nell'eventualità in cui il gestore non si impegni a partecipare ai bandi per l'ottenimento dei contributi di cui sopra.

e) L'importo relativo a 'Sponsorizzazioni e spot pubblicitari' è stato definito sulla base degli introiti annuali comunali degli anni precedenti inerenti le sponsorizzazioni e della previsione prudenziale di un incasso ulteriore per sponsorizzazioni e spot pubblicitari. Attualmente infatti non vengono proiettati spot pubblicitari prima dei film, mentre la sponsorizzazione consiste nell'esposizione di n. 2 banner pubblicitari all'interno della sala di proiezione.

f) I "Corrispettivi per uso locali e servizi aggiuntivi per iniziative di terzi" comprendono il service audio e luci e il servizio di gestione e vigilanza di locali ed attrezzature, in occasione di eventi di vario tipo organizzati da terzi. Nelle serate libere del mercoledì e giovedì, all'interno della sala cinematografica possono infatti essere organizzate iniziative quali spettacoli teatrali, musicali, di danza o convegni, conferenze e manifestazioni non spettacolari, in base ad un calendario concordato con l'Amministrazione Comunale e da questa approvato. Le relative tariffe vengono annualmente approvate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito della manovra tariffaria. L'importo complessivo indicato per tali corrispettivi è stato definito sulla base degli attuali introiti annuali comunali. Nella stagione cinematografica 2022-2023 sono stati effettuati utilizzi della sala da parte di un'associazione teatrale dialettale, di alcune realtà locali e l'istituto comprensivo di Castenaso.

g) La voce "Costi per materie prime, beni di consumo e merci" può essere ulteriormente suddivisa in 'costi per merci, materie di consumo e sussidiarie', 'attrezzature con un costo inferiore a € 516,45' e 'costi per materiali per pulizie'. L'importo è stato stimato, per quanto attiene ai materiali per le pulizie, ai beni di consumo ed alle piccole attrezzature, sulla base dei costi a consuntivo della stagione cinematografica 2021-2022, e, per quanto attiene ai costi dei prodotti per il servizio di ristoro, nella misura del 38% degli 'introiti derivanti dall'attività del gestore per servizio bar', sulla base delle previsioni dei relativi costi per sale cinematografiche di capienza simile (b).

h) L'importo corrisponde ai canoni annuali per l'utilizzo del software per il servizio di biglietteria online, nonché al noleggio della stampante, all'acquisto dei biglietti e alle commissioni sulle transazioni online. Non sono invece incluse le commissioni sulle emissioni di biglietti ed

abbonamenti in quanto si prevedono pagate direttamente dall'acquirente al gestore del servizio di biglietteria.

i) L'importo per 'pubblicità' riguarda le spese pubblicitarie, compresa l'affissione di locandine e la stampa di depliant ed è stata stimata nella misura dell'1,5% degli 'introiti derivanti dall'attività del gestore per servizio biglietteria' (a), sulla base della media delle percentuali rilevate in altre sale cinematografiche.

l) I costi per le utenze di acqua, energia elettrica e gas corrispondono ai relativi costi sostenuti nell'esercizio 2022 dall'amministrazione comunale, implementati del 25% al fine di tener conto di possibili incrementi.

m) La voce 'utenza telefonica' fa riferimento agli abbonamenti inerenti la linea fissa business, necessaria per il server della biglietteria ai fini della vendita on-line. L'importo, stimato sulla base dei dati a consuntivo, viene ritenuto congruo alla luce dei corrispondenti costi sostenuti da Cinema con capienza simile.

n) La voce 'Spese generali' comprende servizi di consulenza fiscale e del lavoro, assicurazioni, servizi per sito web, etc nella misura del 6,3% degli introiti per biglietti, sulla base della media delle percentuali rilevate in altre sale.

o) I Diritti d'autore sono pagati dal gestore alla SIAE.

p) La voce 'Noleggi' fa riferimento al noleggio di film presso le società di distribuzione. L'importo varia al variare degli accordi tra distributore ed esercente realizzati in base alla durata - in giorni - della proiezione, alla tariffa media di ingresso, al numero medio degli ingressi realizzati, nonché al variare della qualità del film, del successo di pubblico, del tempo trascorso dall'uscita nelle sale. L'importo è stato stimato nella misura del 39,5% degli introiti per biglietti, pari alla percentuale rilevata nella stagione cinematografica 2021-2022, ritenuta congrua alla luce delle percentuali rilevate in altre sale cinematografiche di dimensioni similari.

q) I "Costi del personale" comprendono gli stipendi del personale, i contributi INPS ed il TFR. Le attività previste settimanalmente sono rappresentate da: accoglienza in sala, biglietteria,, proiezione, pulizia tra spettacoli; pulizie settimanali; promozione (sito, social, newsletter, acquisto manifesti, affissioni, grafica, materiali pubblicitari); organizzazione proiezioni (programmazione, ritiro film, grafica, verifica contenuti proiettabili, prove di proiezione); acquisto merci; organizzazione del personale e prima nota; servizi aggiuntivi richiesti dal Comune in occasione di iniziative. Il numero di ore impiegato è variabile in base all'organizzazione dell'operatore economico. Il numero di ore impiegato è variabile in base all'organizzazione dell'operatore economico. E' possibile stimare un numero di ore a serata pari a: 2 ore di proiezione; 1,5 ore di accoglienza, apertura biglietteria, sistemazione platea, verifica attrezzature; 1,5 ora di pulizia, riordino platea e prove di proiezione; 2 ore di servizio bar. E' inoltre possibile stimare un numero di ore settimanali pari a 3 ore di programmazione e ritiro film; 2 ore di promozione; 1 ora organizzazione; 1 ora di distribuzione locandine; 2 ore acquisto prodotti e materiali, oltre alle ore per servizi aggiuntivi richiesti dal Comune in occasione di iniziative. L'importo è stato stimato nella misura del 51,29% degli introiti

per biglietti b), pari alla media delle percentuali rilevate in altre sale di dimensioni e con introiti simili.

r) L'importo corrisponde al 10% del 'Corrispettivo per uso locali e servizi aggiuntivi per iniziative di terzi', a titolo di riconoscimento di quota parte del costo per affitto locali sostenuto dal Comune

s) Il canone di locazione del Cinema Italia rappresenta il costo sostenuto per il periodo dell'affidamento dall'amministrazione comunale ai sensi del contratto di locazione in essere, approvato con determinazione n. 80/2022, consegnato arredato e dotato di attrezzature, corrispondente al diritto di godimento su beni immobili, strumentale e tecnicamente connesso al servizio, riconosciuto a titolo di contributo al raggiungimento degli equilibri finanziari ai sensi del comma 6 dell'art.177 del D.Lgs 36/2023.

t) L'importo per 'manutenzione ordinaria' è stato stimato sulla base dei costi storici sinora sostenuti dall'amministrazione comunale. Al fine di mantenere le attuali economie di scala, che rendono i contratti particolarmente convenienti rispetto all'attivazione di nuovi contratti ad hoc per il Cinema, si prevede che i contratti per la manutenzione di ascensori, estintori, impianto di raffrescamento e riscaldamento nonché gli ulteriori interventi di manutenzione ordinaria necessari rimangano in capo al Comune, che sostiene i relativi costi a titolo di contributo al raggiungimento degli equilibri finanziari ai sensi del comma 6 dell'art.177 del D.Lgs 36/2023.