



**CITTÀ DI SULMONA**  
*Medaglia d'Argento al Valor Militare*  
**PROVINCIA DELL'AQUILA**

All. B)

1° SETTORE "Ammiristrativo e Legale"

Servizi alla Collettività

**BANDO PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI SERVIZI DEL CINEMA TEATRO PACIFICO DI SULMONA**

**Piano economico finanziario**

**INDICE:**

1. INTRODUZIONE
2. PREMESSA E LINEE DI INDIRIZZO
3. CONTESTO DI RIFERIMENTO
4. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO
5. MERCATO DI RIFERIMENTO
6. COSTI DI GESTIONE
7. RICAVI DI GESTIONE
8. PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO
9. CONCLUSIONI

## 1. INTRODUZIONE

Il Comune di Sulmona, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 29/03/2019, intende procedere alla concessione della gestione del Cinema – Teatro PACIFICO di Sulmona, sito in via Roma n. 27 di cui è proprietario.

Per l'affidamento in concessione dei servizi di gestione comprensivi della fornitura di arredi e attrezzature, necessari all'avvio della gestione, il Comune ha scelto di adottare, ai sensi dell'art. 164 del D. Lgs. n. 50/2016, la "concessione" di servizi.

Oggetto principale è l'attuazione del progetto di gestione artistica, tecnica e organizzativa del cinema, comprensivo di attività complementari.

Il presente documento è redatto sull'ipotesi di una durata della concessione di 5 anni con opzione di altri due e di un'apertura minima annuale di 200 giornate di programmazione cinematografica (200 + 30 di utilizzo gratuito da parte del Comune) e rappresenta un'analisi economico-finanziaria della concessione e ne valuta le potenzialità in termini sia di convenienza economica che di sostenibilità finanziaria e intende fornire agli operatori economici uno schema di riferimento per l'elaborazione del proprio piano economico-finanziario, sulla cui base, ai sensi dell'art. 165 del D. Lgs. n. 50/2016, essi si assumeranno totalmente il rischio operativo della concessione, che comporta una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile. Il piano economico-finanziario formulato dal concorrente dovrà essere sviluppato tenendo conto dell'eventuale riduzione della durata della concessione e dell'eventuale aumento delle giornate di programmazione offerti in sede di gara.

Ai sensi dell'art. 171, comma 3, lettera b) del D. Lgs. n. 50/2016, la concessione è vincolata alla piena attuazione del piano finanziario e al rispetto dei tempi previsti dallo stesso per la realizzazione degli investimenti.

Il PEF configura l'equilibrio economico-finanziario della concessione, ai soli fini del cui mantenimento, ai sensi dell'art. 165, comma 2, del D. Lgs. n. 50/2016, è riconosciuto al concessionario il diritto di godimento sull'immobile in cui insiste il Cinema/ Teatro la cui utilizzazione è strumentale e tecnicamente connessa all'oggetto della concessione.

L'obiettivo del piano economico finanziario è quello di valutare la capacità del progetto di assicurare una congrua redditività e consentire una adeguata remunerazione del capitale di rischio.

## 2. PREMESSA E LINEE DI INDIRIZZO

Nella consapevolezza che le discipline dello spettacolo possano essere leve strategiche per lo sviluppo culturale e sociale della collettività e strumenti per la formazione della persona e la crescita civile del cittadino, il Cinema-Teatro Pacifico dovrà essere impegnato, oltre che per le proiezioni cinematografiche, anche nella realizzazione di iniziative di carattere culturale e socio-ricreativo finalizzate a connotare i diversi quartieri della città con caratteri di vitalità, vivibilità e creatività, anche al fine di contrastare il disagio con occasioni di intrattenimento e di svago e di favorire l'integrazione tra i generi, le culture e le generazioni, coinvolgendo direttamente i cittadini residenti, le associazioni e le Istituzioni del territorio in quanto spazio a disposizione delle scuole e della realtà associativa del territorio, il Cinema-Teatro Pacifico deve affermarsi quale luogo di produzione di cultura innovativo, sperimentale, vicino ad un pubblico giovane ed 'informale', uno spazio a disposizione della creatività giovanile, un centro propulsivo e catalizzatore di nuove energie con attività capaci di vitalizzare il contesto di quartiere e cittadino.

- il servizio proposto dovrà saper esaltare la vocazione sperimentale e di ricerca di questo spazio, sostenendone la funzione educativa, socio-culturale ed aggregativa con particolare riferimento alla componente giovanile;
- dovrà essere potenziato il rapporto di valorizzazione ed inclusione con le Associazioni Culturali del territorio al fine di cogliere stimoli e suggestioni utili a garantire una proposta culturale di qualità e a sostenere la crescita e l'organizzazione di nuovo pubblico.

### 3. CONTESTO DI RIFERIMENTO

Il cinema-teatro PACIFICO è localizzato in Via Roma n.27, nel centro storico di Sulmona, una realtà molto dinamica dal punto di vista culturale. Il cinema monosala occupa il piano terra con una platea di 230 posti a sedere, locali di proiezione, vari locali di servizio/ripostiglio, regia, servizi igienici, biglietteria e bar.

Nel Cinema sono ancora montate 228 poltrone e i tendaggi installati dal precedente gestore con il quale è in corso una trattativa al fine di definire l'eventuale acquisizione da parte dell'Ente di detto arredo. In difetto, sarà onere del concessionario funzionalizzare la sala con idoneo arredo per l'uso cui è destinata.

La popolazione residente nel Comune di Sulmona è di circa 25.000 abitanti, mentre il potenziale bacino di utenza è di circa 50.000/60.000 persone, contando gli abitanti dei comuni limitrofi a una distanza non superiore ai 15 km. Nella valle peligna è presente soltanto una Multisala a Corfinio (AQ) dotata di tre sale e distante circa 13 Km da Sulmona.

Il Cinema Pacifico è stato affidato in gestione sperimentale fino al 30/06/2019 con svolgimento di proiezioni cinematografiche dal martedì alla domenica nonché attività culturali, convegnistiche, didattiche e musicali.

### 4. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio richiesto, oggetto della successiva procedura negoziata, deve rispondere all'esigenza di offrire una proposta cinematografica, culturale e teatrale - per il periodo ipotizzato - coerente alle linee di indirizzo sopra descritte e deve ricoprendere anche gli interi aspetti gestionali inerenti al funzionamento della sala.

La proposta culturale dovrà contemplare, come in seguito verrà precisato nel capitolato, i seguenti elementi, elencati a titolo indicativo e non esaustivo:

- una proposta cinematografica e teatrale rivolta a un pubblico di famiglie, progettata come occasione di coinvolgimento dei piccoli spettatori e degli adulti, che preveda eventuali attività creativo-laboratoriali di accompagnamento. Le proiezioni cinematografiche dovranno essere effettuate nel pomeriggio, dal martedì alla domenica;
- proposte cinematografiche o teatrali da rivolgere alle scuole, con particolare riguardo alla scuola di infanzia e alla scuola primaria, su contenuti coerenti alla programmazione didattica delle scuole ed eventualmente concordati, per il tramite degli uffici comunali, con le dirigenze scolastiche interessate, spettacoli/manifestazioni/eventi/festival di particolare rilevanza nazionale e internazionale o immaginata come momenti di riflessione in occasione di specifiche ricorrenze (es. Giornata della Memoria, Giornata contro la violenza sulle donne, eventi Ovidiani).

Saranno considerate positivamente tutte le proposte aggiuntive e migliorative che l'operatore intende presentare rispetto a quanto sopra indicato, quali ad esempio:

- laboratori;
- incontri o percorsi formativi per educatori, insegnanti, ecc. rispetto a specifici temi;
- eventi speciali (anteprime nazionali, serate a tema, omaggi a registi/attori, festival) progetti di animazione della sala volti a favorire processi artistici partecipativi finalizzati all'inclusione sociale e

alla rigenerazione della comunità residente, con particolare attenzione ai contesti di marginalità e fragilità sociale.

In riferimento alla realizzazione della proposta culturale, l'operatore dovrà inoltre provvedere alla:

- organizzazione e gestione della biglietteria, alle operazioni di sbagliettamento, agli adempimenti relativi alle pratiche SIAE, ecc.;
- gestione dei contatti con le case di distribuzione per l'acquisizione dei film e liquidazione di tutti i contratti stipulati con esse;
- gestione del trasporto del materiale necessario alle proiezioni (dalle case di distribuzione verso il Cinema e restituzione) con liquidazione delle relative spese;
- organizzazione dell'ospitalità di professionalità coinvolte di volta in volta nella proiezione (registi/attori/autori/produttori/critici etc.) con liquidazione delle relative spese;
- realizzazione e distribuzione del materiale promozionale in collaborazione agli uffici comunali e organizzazione delle campagne pubblicitarie per la promozione delle rassegne;
- rendicontazione periodica al Comune rispetto all'andamento delle attività, alle presenze registrate, alle collaborazioni sviluppate, ecc.;
- osservanza delle norme relative al corretto utilizzo dei locali, impianti, arredi ed attrezzature e delle norme vigenti in materia di sicurezza e pubblico spettacolo.

Si precisa che il materiale di comunicazione – sul quale, in qualunque forma verrà prodotto, dovrà sempre essere riportato lo stemma/Logo del Comune di Sulmona;

L'operatore dovrà assicurare la presenza di un tecnico di sala e di personale per l'assistenza al pubblico. Tale personale, adeguatamente formato, sarà responsabile rispetto alle seguenti attività:

- gestione delle strumentazioni tecniche presenti presso la Sala (impianto audio e video, luci, ecc.) con personale specificamente addetto, qualificato e formato (tecnico fonico, elettricista);
- accoglienza e sorveglianza degli spettatori/partecipanti nelle fasi di ingresso ed uscita dalla Sala e durante lo svolgimento dell'attività in programma, anche con un adeguato servizio di maschere;
- movimentazione e sistemazione delle attrezzature/arredi presenti all'interno della Sala;
- custodia e sorveglianza dei locali, degli arredi e delle attrezzature tecniche presenti presso la Sala durante lo svolgimento di qualsiasi iniziativa;
- supporto alla gestione della biglietteria fiscale, sbagliettamento, adempimenti relativi alle eventuali pratiche SIAE, custodia incasso, ecc.;
- gestione e controllo dell'impianto anti-intrusione;
- utilizzo dell'impianto di videoproiezione;
- realizzazione di piccoli allestimenti/interventi/lavori di manovalanza, come ad esempio sostituzione di lampadine, riparazione di faretti, predisposizione di prolunghe e sdoppi di corrente;
- supervisione della sicurezza durante le manifestazioni, in possesso delle certificazioni antincendio nei luoghi di lavoro e gestione dell'emergenza del pubblico secondo quanto previsto dal D.Lgs. 81/08 s.m.i., dal D.M. 10 marzo 1998 e dal DPR 151/2011;
- immediata notifica all'Ufficio di riferimento del Comune - individuato dal 1° Settore Servizi alla Collettività - delle richieste di intervento per la manutenzione ordinaria o di interventi urgenti;
- effettuazione di controlli periodici delle luci di emergenza e dei quadri elettrici, segnalando tempestivamente eventuali anomalie o guasti all'Ufficio comunale di riferimento;

Si precisa altresì che il cinema-teatro Pacifico può essere richiesto da soggetti esterni (scuole, associazioni, privati, ecc.) per realizzare iniziative di carattere culturale.

La concessione della sala a soggetti "terzi" è disposta dal Comune – 1° Settore Servizi alla Collettività - in base alle disponibilità delle date e previa comunicazione email al gestore del servizio. A tale scopo verrà condiviso un calendario con le prenotazioni già accordate e le attività in programma.

I costi relativi ad altri servizi necessari per la messa a disposizione della sala sono sempre a carico del richiedente a cui è stato concesso l'utilizzo della sala.

Il Comune di Sulmona disporrà di 30 giornate all'anno di utilizzo della sala per iniziative proprie.

Per queste 30 giornate il personale tecnico e di sala sarà messo a disposizione dall'operatore a titolo gratuito.

Restano invece a carico del Comune di Sulmona:

- Assicurazione dell'immobile;
- le spese inerenti al consumo di gas metano (al momento l'impianto è indivisibile rispetto a quello del Teatro Caniglia);
- la manutenzione straordinaria della struttura;
- Revisione periodica dispositivi antincendio;
- TARI (con esclusione della superficie del bar).

## 5. MERCATO DI RIFERIMENTO

Per il calcolo dei ricavi, il prezzo del biglietto ipotizzato è:

intero € 6,00 euro, ridotto € 5,00, convenzioni varie € 4,50/4,00 (prezzo medio € 5,16) così da ottenere, ai fini della stesura del presente piano economico-finanziario, una stima prudenziale.

Per determinare il numero medio di presenze annuali, sono stati utilizzati i dati relativi alla gestione sperimentale del Cinema PACIFICO.

Si è rilevato che la media degli spettatori per spettacolo è di 25.

Dunque, sulla base dell'idea gestionale ipotizzata dal Comune di Sulmona, abbiamo il seguente risultato: 200 (numero minimo di giornate di programmazione richiesto, escluse le giornate riservate al Comune) x 2 (numero minimo di proiezioni giornaliere) x 25 (media spettatori) = 10.000 spettatori/anno.

## 6. COSTI DI GESTIONE

- COSTI DI INVESTIMENTO Al fine di garantire l'avvio e il regolare svolgimento della gestione, il concessionario dovrà sostenere interamente sia i costi relativi alla funzionalizzazione della sala cinematografica e, l'acquisizione di un impianto sonoro, server e proiettore digitale a totale carico del concessionario.

- FASE GESTIONALE Il piano economico-finanziario è stato costruito ipotizzando un progetto gestionale che si sviluppa su una programmazione di 400 proiezioni all'anno (200 giornate di apertura con 2 proiezioni al giorno). Nella stesura del piano si è tenuto conto anche dell'incidenza su costi e ricavi derivante:

- dai vincoli e dagli obblighi posti dal Comune di Sulmona che saranno riportati successivamente nel Capitolato speciale;

- dalle proposte di qualificazione del progetto gestionale formulate in sede di offerta che riguardano in particolare: la valorizzazione della struttura mediante proposte continuative e polifunzionali, la formazione di un nuovo pubblico, in particolare di quello giovane e giovanissimo, le attività rivolte al mondo della scuola, la diffusione della cultura cinematografica, le iniziative di comunicazione e promozione.

Si mette in evidenza che nel presente documento:

- per i ricavi derivanti da botteghino, consumazioni e introiti si è tenuto conto esclusivamente del numero minimo obbligatorio di giornate di programmazione e di proiezioni giornaliere(200)

- i costi relativi a personale, manutenzione, utenze, sono invece già stati calcolati su base annuale, non essendo soggetti ad interruzioni o scorporazioni temporali riferite al solo periodo d'uso delle sale oppure essendo legati alla necessità che obbliga il concessionario al mantenimento della struttura anche nei periodi di chiusura (mesi di Luglio e Agosto).

Per quanto riguarda i costi annuali di gestione, si è tenuto conto delle spese caratteristiche di una struttura cinematografica. Le voci inserite nel piano economico e finanziario, tutte al netto dell'IVA, sono le seguenti:

Noleggio film Il costo medio di noleggio di un film di prima visione è pari al 48% dell'incasso netto.

Personale E' stata ipotizzata la presenza di n. 1 dipendente di 3° livello ed 1 dipendente di 2° livello part-time. Per il calcolo del costo di ciascun dipendente, si farà riferimento alle tabelle retributive in vigore riferite al Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i dipendenti dagli esercizi cinematografici e cinematografici.

Manutenzione ordinaria Per la manutenzione ordinaria, che comprende la gestione tecnica, edile e impiantistica dei locali, è stato stimato un importo forfetario pari a euro 5.500,00.

Utenze Per la fornitura di energia elettrica e per la fornitura di acqua è stato stimato un importo forfetario pari a euro 16.000,00 annui.

Imposte Tari e imposta di pubblicità sulla base dei coefficienti in vigore nel Comune di Sulmona nel 2017 è stata calcolata una tassa per rifiuti pari a circa 1.950,00 euro all'anno. L'imposta di pubblicità verrà calcolata in base alla grandezza dell'insegna.

## 7. RICAVI DI GESTIONE

I ricavi totali del primo anno di concessione (2019) dovranno essere proporzionati agli effettivi mesi di esercizio ipotizzando tre mesi di lavori (inizio indicativo 1°ottobre).

I ricavi totali dell'ultimo anno di concessione (2024) dovranno essere proporzionati agli effettivi mesi di esercizio ipotizzando nove mesi di lavoro (di cui due, luglio e agosto, di chiusura estiva).

Si è tenuto conto del fatto che statisticamente l'incasso realizzato nel mese di dicembre rappresenta il 15% dell'incasso annuo totale di un esercizio cinematografico

Le voci inserite nel piano economico e finanziario sono le seguenti:

Botteghino I ricavi derivanti dalla biglietteria sono stati calcolati facendo una stima del numero di presenze annue previste. La stima ha assunto come dato di partenza il numero minimo sia delle giornate di programmazione (200), escluse quelle riservate a titolo gratuito al Comune, che delle proiezioni giornaliere richieste in sede di gara.

Per quanto riguarda il prezzo del biglietto, è stato calcolato, in via cautelativa, un costo medio ipotetico di pari a 5,16 euro come indicato al precedente punto 5).

Consumazioni Dall'analisi di dati di fonte Siae ("Annuario dello spettacolo"), si è rilevato che i ricavi derivanti dalle consumazioni del bar generalmente rappresentano il 15% dell'incasso della biglietteria. In

considerazione della specifica tipologia di programmazione del cinema e per una stima prudenziale, in questo piano economico-finanziario si è ipotizzato un incasso medio di un 1,00 euro a presenza (0,82 euro esclusa IVA), incrementato negli anni per l'effetto inflazionario. In questa fase si è ipotizzata una gestione del bar legata solo agli orari di apertura del Cinema PACIFICO, anche se resta nella facoltà del concessionario proporre una gestione del bar autonoma rispetto al funzionamento delle due sale cinematografiche

Affitto sala Una possibile linea di ricavo è stata individuata nell'affitto a terzi delle sale, in particolare della sala storica, per eventi di natura anche non cinematografica: conventions, meetings, riunioni, incontri aziendali. Si è ipotizzato un numero minimo di eventi al mese a 6/7 e una tariffa media di 350,00 euro al netto dell' IVA.

## 8. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Si precisa che i valori dei ricavi e dei costi rappresentano una stima di massima fatta dal Comune attraverso anche la comparazione con strutture monosala e di posti analoghe al Cinema-teatro PACIFICO.

Tuttavia le suddette stime possono subire delle variazioni, sia in aumento che in diminuzione, non prevedibili in sede di redazione del piano economico finanziario.

Ipotesi di gestione annuale di un esercizio:

ENTRATE		USCITE	
Incassi botteghino	52.400	Funzionalizzazione sala	19.000
Proventi da affitti	24.000	Personale	18.000
Proventi da Bar	9.800	Siae	9.000
		Pulizie	5.000
		Manutenzione ordinaria	5.500
		Biglietteria elettronica	1.700
		Promozione	2.000
		Noleggio	11.000 (per 10 mesi)
		Utenze: energia elettrica, acqua, tari	15.000
totale	€ 86.200	totale	€ 86.200

Il valore presuntivo della concessione quinquennale è di netti € 86.200 x 5 anni = € 431.000

## 9. CONCLUSIONI

A titolo di corrispettivo il Concessionario avrà diritto:

- a trattenere i ricavi derivanti dalla vendita dei biglietti di ingresso;
- a trattenere i ricavi derivanti da pubblicità, sponsorizzazione, contrattualizzando i rapporti in nome e per conto proprio;
- a trattenere i ricavi derivanti dal servizio bar;

- a trattenere i ricavi derivanti da eventi aggiuntivi, proposti dal Concessionario e accettati dall'Amministrazione.