



**Città di Otranto**  
*Provincia di Lecce*  
**SETTORE TURISMO CULTURA E SUAP**

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

**FARO DI PALASCIA OTRANTO**

**Gestione integrata: Ostello – Bar – Museo**

**Durata del piano: 1 ann0 + opzione di rinnovo 1 anno**

Localizzazione: Otranto (LE) – Faro di Palascia, Area vincolata paesaggisticamente

Il valore della concessione è stato determinato, non avendo uno storico di riferimento, sulla base di una stima del fatturato globale, al netto di IVA, che potrà essere realizzato dal concessionario dalla gestione complessiva del servizio in oggetto, nell'arco della durata della concessione. Il fatturato potrà variare sulla base di una serie di fattori non quantificabili in modo certo al momento di avvio della procedura di gara.

La concessione, ai sensi degli artt. 176 e ss. del D. Lgs. n. 36/2023, di seguito Codice, ha per oggetto il servizio di gestione del Faro di Punta Palascia comprensivo dei servizi di gestione dell'area museale, dell'ostello e del punto ristoro annesso.

Il rischio operativo, come definito all'art. 177 del Codice, legato alla gestione del servizio è totalmente in capo al concessionario. A fronte degli obblighi assunti dal concessionario con la sottoscrizione del contratto, il Comune riconosce allo stesso il diritto di gestire il servizio e di incamerare i proventi derivanti dalla vendita dei biglietti di ingresso.

Pertanto, in condizioni operative normali, gli effetti negativi delle variazioni relative ai costi e ai ricavi di gestione sono esclusivamente a carico del concessionario, incidendo sul piano economico e finanziario dell'operazione.

Premesso quanto sopra, è stato redatto un Piano Economico Finanziario-PEF, di seguito riportato, sulla stima del valore del fatturato atteso per la concessione, in condizioni operative normali, in complessivi euro 393.900,00 iva esclusa, ai sensi dell'art. 179 del Codice.

**SEZIONE INTRODUTTIVA**

Il piano riguarda la gestione integrata di:

**1. Ostello**

10 posti letto in camerata

Occupazione media annua 60%

Aperture/chiusure:

Chiuso 15/01–15/03 59

Chiuso 15/11–10/12 25

Giorni effettivi di apertura annui 281

**2. Museo**

Apertura totale considerata: giorni/anno 274

Affluenza annua stimata: visitatori 35.000,00

Biglietto medio (intero/ridotto): 2,20

**3. Punto Ristoro**

Giorni apertura: giorni/anno 274

Due livelli di affluenza:

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 giugno - 30 settembre (giorni)                                                    | 122       |
| ricavo stimato €/giorno:                                                            | 450,00    |
| Resto dell'anno (giorni)                                                            | 152       |
| ricavo stimato €/giorno:                                                            | 95,00     |
| <b>4. Investimenti</b>                                                              |           |
| Arredi punto ristoro: € 20.000                                                      | 20.000,00 |
| Rinnovo arredi secondo anno: altri € 20.000                                         | 20.000,00 |
| Ammortamento: <b>2 anni</b>                                                         | 2         |
| <b>5. Costi di gestione</b>                                                         |           |
| <b>Personale totale:</b> €/anno                                                     | 73.865,52 |
| (bar, museo. CCNL di riferimento)                                                   |           |
| <b>Altri costi:</b> € /anno                                                         | 53.428,90 |
| (utenze, manutenzione ordinaria, assicurazioni, sicurezza, interferenze, marketing) |           |

|                                                    |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Calcolo dei costi</b>                           |                   |
| <b>A. Personale</b>                                |                   |
| Totale annuo determinato dai livelli CCNL:         |                   |
| <b>Composizione:</b>                               |                   |
| Bar € /anno                                        | 28.762,37         |
| Ostello € /anno                                    | 14.381,19         |
| Museo € /anno                                      | 30.721,96         |
| <b>Costo totale personale: €/anno</b>              | <b>73.865,52</b>  |
| <b>B. Altri costi gestione</b>                     |                   |
| Bar € /anno                                        | 26.695,90         |
| Ostello € /anno                                    | 15.183,00         |
| Museo € /anno                                      | 11.550,00         |
| <b>Costo totale altri costi di gestione €/anno</b> | <b>53.428,90</b>  |
| <b>C. Ammortamenti</b>                             |                   |
| Ammortamento anno 1                                | 20.000,00         |
| Rinnovo arredi anno 2                              | 20.000,00         |
| <b>D. Costi totali annui</b>                       | <b>147.294,42</b> |

| DETTAGLIO COSTO DEL PERSONALE (CCNL 2025 – stima<br>lorda aziendale) | Ruolo | N. unità | Orario | CCNL e Livello | Costo annuo per unità (€) | Totale (€) |
|----------------------------------------------------------------------|-------|----------|--------|----------------|---------------------------|------------|
|----------------------------------------------------------------------|-------|----------|--------|----------------|---------------------------|------------|

|                |                                    |          |                     |                                    |        |                  |
|----------------|------------------------------------|----------|---------------------|------------------------------------|--------|------------------|
| <b>Bar</b>     | Addetti bar (servizio e colazioni) | 2        | Part-time 50% (20h) | CCNL Turismo – tab A Liv. 5°       | 14.381 | <b>28.762,37</b> |
| <b>Ostello</b> | Addetto reception                  | 1        | Part-time 50% (20h) | CCNL Turismo – Liv. 5°             | 14.381 | <b>14.381,19</b> |
| <b>Museo</b>   | Addetti accoglienza e biglietteria | 2        | Part-time 50% (20h) | CCNL Federculture – Fascia 2 liv 1 | 15.361 | <b>30.721,96</b> |
|                | <b>Totale personale dipendente</b> | <b>5</b> |                     |                                    |        | <b>73.865,52</b> |

| ALTRI COSTI DI GESTIONE                          |            | Anno 1 (€)       | Anno 2 (€) (rinnovo) |
|--------------------------------------------------|------------|------------------|----------------------|
| <b>BAR</b>                                       |            |                  |                      |
| Forniture bar / colazioni                        | 25%        | 17.335,00        | 17.335,00            |
| Utenze                                           | 2%         | 1.386,80         | 1.386,80             |
| Pulizie e manutenzione ordinaria                 | 3%         | 1.733,50         | 1.733,50             |
| Marketing e promozione                           | 2%         | 1.040,10         | 1.040,10             |
| Tasse, assicurazioni                             | 1%         | 693,40           | 693,40               |
| Sicurezza                                        | 5%         | 3.467,00         | 3.467,00             |
| Software                                         | 2%         | 1.040,10         | 1.040,10             |
| <b>Totale Bar: € /anno</b>                       | <b>39%</b> | <b>26.695,90</b> | <b>26.695,90</b>     |
| <b>OSTELLO</b>                                   |            |                  |                      |
| Costi variabili (pulizie, biancheria...) €/notte | 15%        | 7.591,50         | 7.591,50             |
| Utenze                                           | 2%         | 1.012,20         | 1.012,20             |
| Manutenzione ordinaria                           | 3%         | 1.518,30         | 1.518,30             |
| Marketing e promozione                           | 2%         | 1.012,20         | 1.012,20             |
| Tasse, assicurazioni                             | 1%         | 506,10           | 506,10               |
| Sicurezza                                        | 5%         | 2.530,50         | 2.530,50             |
| Software                                         | 2%         | 1.012,20         | 1.012,20             |
| <b>Totale Ostello: € /anno</b>                   | <b>30%</b> | <b>15.183,00</b> | <b>15.183,00</b>     |
| <b>MUSEO</b>                                     |            |                  |                      |
| Utenze                                           | 2%         | 1.540,00         | 1.540,00             |
| Pulizie e manutenzione ordinaria                 | 3%         | 2.310,00         | 2.310,00             |
| Marketing e promozione                           | 2%         | 1.540,00         | 1.540,00             |
| Tasse, assicurazioni                             | 1%         | 770,00           | 770,00               |
| Sicurezza                                        | 5%         | 3.850,00         | 3.850,00             |
| Software                                         | 2%         | 1.540,00         | 1.540,00             |
| <b>Totale Museo: € /anno</b>                     | <b>15%</b> | <b>11.550,00</b> | <b>11.550,00</b>     |
| <b>Totale: € /anno</b>                           |            | <b>53.428,90</b> | <b>53.428,90</b>     |

| CALCOLO DEI RICAVI                 |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>A. Ricavo Ostello</b>           |                   |
| Posti letto: 10                    | 10                |
| Giorni apertura: 281               | 281               |
| Occupazione: 60%                   | 60%               |
| Tariffa media: € 30/notte          | 30,00             |
| Calcolo pernottamenti:             | 1687              |
| <b>Ricavo annuo Ostello:</b>       | <b>50.610,00</b>  |
| <b>B. Ricavo Museo</b>             |                   |
| Visitatori annui:                  | 35.000,00         |
| Biglietto medio:                   | 2,20              |
| <b>Ricavo annuo Museo:</b>         | <b>77.000,00</b>  |
| <b>C. Ricavo Punto Ristoro</b>     |                   |
| 1 giugno - 30 settembre (giorni)   | 122               |
| Ricavo stimato                     | 450,00            |
|                                    | 54.900,00         |
| Periodo non estivo (giorni):       | 152               |
| Ricavo stimato                     | 95,00             |
|                                    | 14.440,00         |
| <b>Totale bar:</b>                 | <b>69.340,00</b>  |
| <b>D. Ricavo complessivo annuo</b> | <b>196.950,00</b> |

| RIEPILOGO                 | Anno 1 (€)        | Anno 2 (€) ( <i>rinnovo</i> ) | Note                          |
|---------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>RICAVI</b>             |                   |                               |                               |
| Ricavi Ostello            | 50.610,00         | 50.610,00                     | 1687 pernottamenti/anno × €30 |
| Ricavi Museo              | 77.000,00         | 77.000,00                     | 35000 ingressi × €2.2         |
| Ricavi Bar (estivo)       | 54.900,00         | 54.900,00                     | 122 gg × €450                 |
| Ricavi Bar (resto anno)   | 14.440,00         | 14.440,00                     | 152 gg × €95                  |
| <b>Totale Ricavi</b>      | <b>196.950,00</b> | <b>196.950,00</b>             |                               |
| <b>COSTI DI PERSONALE</b> |                   |                               |                               |

|                                                  |                  |                  |                                    |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------------------------|
| Addetti bar (3 part-time 50%)                    | 28.762,37        | 28.762,37        | CCNL Turismo – tab A Liv. 5°       |
| Addetti museo (2 part-time 50%)                  | 30.721,96        | 30.721,96        | CCNL Turismo – Liv. 5°             |
| Addetto pulizie                                  | 14.381,19        | 14.381,19        | CCNL Federculture – Fascia 2 liv 1 |
| <b>Totale personale</b>                          | <b>73.865,52</b> | <b>73.865,52</b> |                                    |
| <b>ALTRI COSTI DI GESTIONE</b>                   |                  |                  |                                    |
| <b>PUNTO RISTORO</b>                             |                  |                  |                                    |
| Forniture bar / colazioni                        | 17.335,00        | 17.335,00        | 25%                                |
| Utenze                                           | 1.386,80         | 1.386,80         | 2%                                 |
| Pulizie e manutenzione ordinaria                 | 1.733,50         | 1.733,50         | 3%                                 |
| Marketing e promozione                           | 1.040,10         | 1.040,10         | 2%                                 |
| Tasse, assicurazioni                             | 693,40           | 693,40           | 1%                                 |
| Sicurezza                                        | 3.467,00         | 3.467,00         | 5%                                 |
| Software                                         | 1.040,10         | 1.040,10         | 2%                                 |
| <b>Totale Bar: € /anno</b>                       | <b>26.695,90</b> | <b>26.695,90</b> |                                    |
|                                                  | -                | -                |                                    |
| <b>OSTELLO</b>                                   |                  |                  |                                    |
|                                                  | -                | -                |                                    |
| Costi variabili (pulizie, biancheria...) €/notte | 7.591,50         | 7.591,50         | 15%                                |
| Utenze                                           | 1.012,20         | 1.012,20         | 2%                                 |
| Manutenzione ordinaria                           | 1.518,30         | 1.518,30         | 3%                                 |
| Marketing e promozione                           | 1.012,20         | 1.012,20         | 2%                                 |
| Tasse, assicurazioni                             | 506,10           | 506,10           | 1%                                 |
| Sicurezza                                        | 2.530,50         | 2.530,50         | 5%                                 |
| Software                                         | 1.012,20         | 1.012,20         | 2%                                 |
| <b>Totale Ostello: € /anno</b>                   | <b>15.183,00</b> | <b>15.183,00</b> |                                    |
|                                                  | -                | -                |                                    |
| <b>MUSEO</b>                                     |                  |                  |                                    |
|                                                  | -                | -                |                                    |
| Utenze                                           | 1.540,00         | 1.540,00         | 2%                                 |
| Pulizie e manutenzione ordinaria                 | 2.310,00         | 2.310,00         | 3%                                 |
| Marketing e promozione                           | 1.540,00         | 1.540,00         | 2%                                 |
| Tasse, assicurazioni                             | 770,00           | 770,00           | 1%                                 |
| Sicurezza                                        | 3.850,00         | 3.850,00         | 5%                                 |
| Software                                         | 1.540,00         | 1.540,00         | 2%                                 |
| <b>Totale Museo: € /anno</b>                     | <b>11.550,00</b> | <b>11.550,00</b> |                                    |
|                                                  | -                | -                |                                    |
| <b>Totale: € /anno</b>                           | <b>53.428,90</b> | <b>53.428,90</b> |                                    |
| <b>INVESTIMENTI E AMMORTAMENTI</b>               |                  |                  |                                    |
| Arredo punto ristoro                             | 20.000,00        | 20.000,00        |                                    |
| Rinnovo arredi                                   |                  |                  |                                    |

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totale ammortamenti</b>      | <b>20.000,00</b>  | <b>20.000,00</b>  |
|                                 |                   | -                 |
| <b>TOTALE COSTI COMPLESSIVI</b> | <b>147.294,42</b> | <b>147.294,42</b> |
| <b>RISULTATI ECONOMICI</b>      |                   |                   |
| <b>Utile lordo</b>              | 49.655,58         | 49.655,58         |
| <i>Canone</i>                   | <i>15.000,00</i>  | <i>15.000,00</i>  |
| <b>Utile netto</b>              | <b>34.655,58</b>  | <b>34.655,58</b>  |