



COMUNE DI JENNE

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL' "ANTICO FORNO" COMUNALE

(2022 - 2032)

RELAZIONE E PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

In una delle aree più incontaminate del Lazio nasce il piccolo borgo di **Jenne**, ubicato in una posizione strategica, su uno sprone montuoso, con bellissimi itinerari da percorrere.

Tale posizione dominante fa sì che Jenne possieda elevate potenzialità turistiche legate alla facilità di comunicazione con i diversi centri di interesse storico-artistico, culturale, sportivo e paesaggistico, quali: i Monti Simbruini, la meta turistica di Monte Livata, la stazione sciistica di Monna dell'Orso, i Monasteri Benedettini, il Santuario della SS. Trinità, i Borghi storici dell'Appennino centrale.

Il bacino di utenza si caratterizza per essere principalmente turistico, ma anche legato alle residenze delle seconde case, ripopolate nei periodi festivi e nei fine settimana.

L'Antico Forno a legna, situato nel borgo medievale del paese, costituisce un reperto storico e architettonico, risalente all'anno 1751. Il forno è realizzato in muratura con piano di cottura in pietra refrattaria, come le pareti laterali ed il soffitto con volta a sesto ribassato. La volta è costituita da mattoncini refrattari posti in foglio, sopra i quali è stato depositato uno strato di sabbia e terra per contenere la dispersione di calore.

L'Antico Forno Comunale, è stato di recente oggetto di un'accurata ristrutturazione, che ne ha ammodernato la struttura rendendola più funzionale rispetto all'attività di produzione degli alimenti da forno che si prevede di avviare.

Il locale oggetto di concessione ubicato in via del Forno Antico, è attualmente l'unica attività di produzione alimentare artigianale del piccolo borgo: non vi sono infatti altri forni, pizzerie al taglio, paninoteche, ecc. Sorge, inoltre, ai piedi del complesso La Rocca di Jenne, antico castello medievale, una delle principali attrattive storico monumentali di Jenne, visitata ogni anno da centinaia di turisti, e che diede i natali a Papa Alessandro IV.

Nei pressi è presente anche un'area di sosta per le auto.

L'Amministrazione Comunale di Jenne intende valorizzare l'Antico Forno Comunale attraverso l'istituto della concessione. Si tratta di un'iniziativa imprenditoriale avente lo scopo di offrire una produzione di qualità che valorizzi i prodotti da forno tipici della tradizione jennese affiancandola



COMUNE DI JENNE

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

ad un'attività di ricerca nel reperimento ed utilizzo delle materie prime e dei processi di trasformazione.

Il tutto abbinato ad un'attività di *marketing* e comunicazione che possa promuovere l'immagine e la cultura di un borgo, cuore del Parco Naturale Regionale dei Monti Simbruini, e della sua gente.

La presente relazione ha lo scopo di descrivere le potenzialità dell'attività di produzione degli alimenti da forno, legata al particolare bacino di utenza, attraverso un'analisi del potenziale fatturato ed una conseguente comparazione dello stesso con i costi stimati.

Si riuscirà in questo modo a valutare la capacità del progetto di servire il suo debito tenuto conto di un arco temporale di dieci anni necessario al recupero degli investimenti, iniziali e in corso di concessione, sostenuti da parte del concessionario per il conseguimento degli obiettivi contrattuali.

E' necessario, inizialmente, stimare il fatturato totale presunto del concessionario calcolato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei servizi oggetto di concessione. Tale operazione, effettuata al termine di una raccolta dati sul fatturato annuo degli esercizi commerciali della zona, generato dalla vendita da parte degli stessi, dei prodotti da forno, dà un valore presunto annuo pari ad € **41.600,00** (Euro quarantumilaseicento/00).

Si procede, poi, ad una stima dei costi di avvio dell'attività e dei costi di gestione.

Le spese più ingenti necessarie per l'avvio dell'attività riguardano l'acquisto o il noleggio delle attrezzature quali:

- Un forno (€ 10.000,00);
- Una planetaria (€ 5.700,00);
- Un abbattitore (€ 4.500,00);
- Un lavello (€ 1.000,00);
- Un frigorifero (€ 2.500,00);
- Una tramoggia (€ 800,00);
- Un registratore di cassa (€ 1.000,00);
- Una bilancia (€ 800,00);
- Un congelatore (€ 1.000,00);
- Un piano da lavoro (€ 3.000,00);
- Teglie e accessori vari (€ 5.000,00);

TOTALE € 35.300,00.

Ai costi presunti per ogni tipologia di arredo, come indicato accanto a ciascun elemento nella lista di cui sopra, occorre aggiungere i costi per le pratiche amministrative e quelli per la pubblicità (promozione *online* tramite sito internet e canali *social* inclusi) oltre ai costi collegati al canone concessorio pari ad € 600,00/annui e alle piccole manutenzioni che si rendano necessarie.



COMUNE DI JENNE

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Alle principali spese per l'avvio dell'attività, si aggiungono anche altre spese, connesse alla gestione e relative a:

- Stipendi dei dipendenti;
- Parcelle dei consulenti esterni (commercialista, fiscalista, consulente del lavoro);
- Utenze del locale;
- Approvvigionamento delle materie prime.

Prendendo in considerazione, pertanto, un fatturato presunto annuo pari a € 41.600,00 ed i costi annui di gestione, l'investimento necessario per l'avviamento dell'attività, stimato in € 35.300,00, necessiterà di un periodo di tempo di dieci anni per essere ammortizzato. In quest'arco temporale, quindi si stima, alle condizioni prospettate, una situazione di equilibrio finanziario, mentre il conseguimento di un utile sarà realizzato, in una situazione ottimale, negli esercizi successivi al rientro.

Di seguito la stima, per esercizio finanziario, dei costi sopra descritti.

Costi		Note
COSTI COMPLESSIVI/ANNO	€ 41.600	
Acquisti MP (Materie Prime)	€ 16.016	
TOTALI		
<i>MP Iniziali</i>	-	
<i>Prodotti</i>	€ 10.400	Il costo delle materie prime incide tra il 25% ed il 30% del fatturato
<i>Packaging</i>	€ 4.160	Il costo del packaging incide per circa il 10%
<i>MP finali</i>	€ 1.456	Le MP a fine anno sono circa il 10% del totale delle MP e Packaging
Altri Costi	€ 8.770	
TOTALI		
<i>Elettricità</i>	€ 800	
<i>TaRi</i>	€ 120	
<i>Canone concessorio</i>	€ 600	
<i>Gas</i>	€ 1.800	
<i>Carburante</i>	€ 1.000	
<i>Consulente Lavoro</i>	€ 600	



COMUNE DI JENNE

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

<i>Logistica spedizioni</i>	€ 1.000	
<i>Pubblicità</i>	€ 500	
<i>Commercialista</i>	€ 1.600	
<i>Assicurazione Professionale</i>	€ 400	
<i>Haccp</i>	€ 350	
Ammortamenti	€ 3.575	
Costo personale TOTALE	€ 13.239	
<i>Inail</i>	€ 400	
<i>Inps</i>	€ 4.160	
<i>Ires</i>	-	
<i>Irap</i>	-	
<i>Stipendio</i>	€ 8.679	
Utile netto	-----	

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Carla Rosato