

La Centrale — Piano economico unitario

Allegato economico alla convenzione

Ottobre 2026 – settembre 2031 · Importi in euro

Voce	2026 ott–dic	2027	2028	2029	2030	2031 gen–set	Totale periodo
Mesi di gestione	3	12	12	12	12	9	60
ENTRATE							
Utilizzo degli spazi	1.350,00	16.000,00	24.850,00	31.400,00	37.050,00	31.850,00	142.500,00
Bar ordinario	1.560,00	10.000,00	17.052,00	22.446,00	26.796,00	22.459,50	100.313,50
Bar eventi	400,00	3.000,00	5.250,00	8.000,00	10.125,00	9.500,00	36.275,00
Totale ricavi propri	3.310,00	29.000,00	47.152,00	61.846,00	73.971,00	63.809,50	279.088,50
Bandi e raccolta fondi	3.750,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	11.250,00	75.000,00
Contributo comunale	8.000,00	20.000,00	18.000,00	15.000,00	15.000,00	4.500,00	80.500,00
Totale entrate	15.060,00	64.000,00	80.152,00	91.846,00	103.971,00	79.559,50	434.588,50
COSTI DI GESTIONE							
Bar: merci e personale	784,00	5.200,00	8.920,80	12.178,40	14.768,40	12.783,80	54.635,40
Utenze — scenario prudenziale	—	—	8.000,00	32.640,00	33.293,00	25.469,00	99.402,00
Pulizie interne ed esterne e piccola cura del verde	4.500,00	18.000,00	18.000,00	18.360,00	18.727,00	14.327,00	91.914,00
Manutenzioni ordinarie	1.000,00	5.000,00	5.000,00	6.000,00	6.500,00	5.250,00	28.750,00
Segreteria e presidio diurno	2.500,00	10.000,00	11.000,00	12.000,00	13.000,00	10.125,00	58.625,00
Project manager / direzione	3.000,00	12.000,00	12.500,00	13.000,00	14.000,00	10.875,00	65.375,00
Comunicazione	3.000,00	8.000,00	8.500,00	9.000,00	9.500,00	7.500,00	45.500,00
Guardiania aggiuntiva	500,00	2.500,00	3.000,00	3.500,00	4.000,00	3.375,00	16.875,00
Servizio Civile	250,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	750,00	5.000,00
Totale personale non-bar	9.250,00	33.500,00	36.000,00	38.500,00	41.500,00	32.625,00	191.375,00
Totale costi	15.534,00	61.700,00	75.920,80	107.678,40	114.788,40	90.454,80	466.076,40

RISULTATO DELLA GESTIONE							
Margine sui costi modellati	-474,00	2.300,00	4.231,20	-15.832,40	-10.817,40	-10.895,30	-31.487,90
Margine / entrate	-3,1%	3,6%	5,3%	-17,2%	-10,4%	-13,7%	-7,2%

COMPARTECIPAZIONE E COPERTURA							
Utilizzo risorse degli anni precedenti	–	–	–	5.064,56	–	1.849,82	6.914,38
Compartecipazione finanziaria proposta	1.553,40	6.170,00	7.592,08	10.767,84	11.478,84	9.045,48	46.607,64
Risorse destinate agli anni successivi	1.079,40	8.470,00	11.823,28	–	661,44	–	22.034,12
Saldo dopo coperture e destinazioni	–	–	–	–	–	–	–
Risorse disponibili a fine anno	1.079,40	9.549,40	21.372,68	16.308,12	16.969,56	15.119,74	15.119,74

La Centrale**Relazione sulle assunzioni e sui criteri del modello economico 2026–2031**

Documento di accompagnamento al file Excel «BusinessPlan_2026/31».

1. Finalità e impostazione del modello

Il modello economico è stato costruito per verificare, con un approccio prudenziale e progressivo, la sostenibilità della gestione di La Centrale nel periodo compreso tra ottobre 2026 e settembre 2031. Non rappresenta un bilancio preventivo definitivo: è uno strumento di lavoro che mette in relazione capacità di generare ricavi, contributo comunale, costi di struttura e costi organizzativi, evidenziando il margine finale nelle diverse annualità.

Il criterio generale utilizzato è quello di distinguere i dati già disponibili dalle ipotesi ancora da validare. Le stime sono state mantenute volutamente prudenti, soprattutto nella fase di avvio, e dovranno essere aggiornate con preventivi, consuntivi e dati reali di utilizzo degli spazi.

2. Annualità considerate

Tutte le proiezioni utilizzano la stessa scansione temporale:

Annualità	Periodo considerato
2026 (ott–dic)	3 mesi
2027	12 mesi
2028	12 mesi
2029	12 mesi
2030	12 mesi
2031 (gen–set)	9 mesi

3. Ricavi da utilizzo degli spazi

I ricavi da spazi sono stati stimati a partire dalla capacità effettivamente commercializzabile di La Centrale e dal tariffario di lavoro. Il metodo è: spazio × disponibilità × tariffa × livello prudenziale di occupazione. Sono stati distinti utilizzi continuativi e utilizzi occasionali.

Nella fase iniziale si è assunto un avvio molto graduale: nell'autunno 2026 molti corsi e attività continuative risultano già collocati altrove, mentre le prenotazioni per eventi sono considerate realisticamente acquisibili soprattutto da dicembre 2026/gennaio 2027. Le attività organizzate direttamente da La Centrale non sono conteggiate come affittanze.

Tariffe di riferimento utilizzate nel modello:

- Auditorium: €25/ora per attività continuative; €50/ora per utilizzo ordinario; €300 mezza giornata; €500 giornata.
- Sala Acquario e Sala riunioni: €20/ora; €100 mezza giornata; €150 giornata.
- Intero edificio: €600 mezza giornata; €900 giornata; eventi speciali/utilizzi estesi da €1.200 o su preventivo.
- Spazio mostra interrato: €300 formula opening base; €400 formula estesa.

Ricavi da spazi risultanti: 2026 (ott–dic): €1.350; 2027: €16.000; 2028: €24.850; 2029: €31.400; 2030: €37.050; 2031 (gen–set): €31.850.

4. Ricavi e costi del bar

Il bar è stato trattato come funzione di presidio e servizio strettamente connessa alla frequentazione di La Centrale, non come un normale bar di passaggio. La crescita dei ricavi è quindi collegata alla crescita progressiva delle attività, del pubblico quotidiano e degli eventi.

Il modello distingue bar ordinario e bar legato agli eventi. Per i costi si assume un'incidenza complessiva pari al 40% dei ricavi bar. Questo 40% comprende sia il costo delle merci sia il costo del personale addetto al bar: il personale bar non viene quindi conteggiato una seconda volta tra i costi del personale generale.

Il margine lordo del bar assunto dal modello è pertanto pari al 60% dei ricavi bar.

5. Contributo comunale

Il contributo del Comune è attribuito alle annualità in base alla data prevista di liquidazione, e non secondo una ripartizione astratta per competenza. Le quote considerate nel periodo del modello sono: €8.000 nel 2026; €20.000 nel 2027; €18.000 nel 2028; €15.000 nel 2029; €15.000 nel 2030; €4.500 nel periodo gennaio–settembre 2031.

La seconda quota 2031, pari a €4.500 con liquidazione entro il 31 ottobre 2031, non è inclusa nella marginalità gennaio–settembre 2031 perché successiva alla fine del periodo gestionale considerato, pur restando parte del contributo complessivo previsto.

6. Bandi e raccolta fondi

È stata introdotta un'ipotesi prudenziale di raccolta fondi attraverso bandi pari a €15.000 annui. Non viene trattata come entrata certa, ma come obiettivo di progettazione. La possibilità di raggiungerlo è collegata alla capacità di partecipare a bandi e alla presenza di condizioni favorevoli, in particolare il supporto del Comune di Vicenza e delle reti di spazi di aggregazione.

Nelle annualità parziali l'obiettivo è riproporzionato: €3.750 per ottobre–dicembre 2026 e €11.250 per gennaio–settembre 2031.

7. Utenze

Per le prime due annualità le utenze restano a carico del Comune. Come previsto dalla convenzione, nel corso di questo periodo Comune e soggetto gestore monitoreranno congiuntamente consumi e costi, anche in relazione alle effettive modalità di utilizzo dell'immobile e all'entrata in funzione dell'impianto fotovoltaico.

Al termine del periodo di monitoraggio verranno valutate le condizioni per l'eventuale passaggio delle utenze a carico del soggetto gestore, che non è quindi da considerarsi automatico.

Ai fini del presente modello economico si è scelto, in via prudenziale, di simulare comunque lo scenario più oneroso, imputando a La Centrale il costo delle utenze dopo le prime due annualità. È stata assunta una stima iniziale di circa €32.000 annui, da sostituire con i dati effettivi derivanti dal monitoraggio.

Non è stato inoltre contabilizzato alcun risparmio derivante dal fotovoltaico, che potrà essere valutato solo sulla base dei dati reali di produzione e autoconsumo.

La voce inserita nell'Excel rappresenta quindi uno scenario prudenziale di sostenibilità e non un costo già definitivamente posto a carico del gestore.

8. Pulizie e manutenzioni

In assenza di preventivi definitivi, sono stati inseriti fondi prudenziali. Per le pulizie si parte da €18.000 annui a regime, pari a circa €1.500 al mese, con incremento moderato negli anni successivi. Per le manutenzioni ordinarie si parte da circa €5.000 annui, con crescita progressiva.

Le manutenzioni considerate sono quelle ordinarie e i piccoli ripristini. Non sono inclusi interventi straordinari, strutturali o impiantistici che, nel quadro di lavoro della convenzione, sono distinti dalle responsabilità gestionali ordinarie.

9. Arredi, attrezzature e dotazioni tecnologiche

L'avvio e lo sviluppo di La Centrale richiedono fin da subito arredi, attrezzature e dotazioni anche tecnologiche adeguate, necessarie non solo al funzionamento degli spazi, ma anche a sviluppare le attività e a rendere riconoscibile l'identità del luogo secondo gli obiettivi del progetto.

Tali investimenti non sono stati inseriti nel presente budget previsionale, poiché le marginalità della gestione ordinaria risultano già contenute e non consentono, allo stato attuale, di sostenerli senza compromettere l'equilibrio economico.

Sarà pertanto necessario individuare risorse dedicate e strumenti ad hoc — bandi, contributi, sponsorizzazioni, partnership, donazioni o altre forme di sostegno — che permettano di dotare progressivamente La Centrale delle attrezzature necessarie, a partire già dalla fase di avvio.

10. Personale e presidio

Il modello non presuppone necessariamente quattro assunzioni dedicate: le voci possono rappresentare personale, incarichi professionali o quote di risorse condivise imputabili a La Centrale.

Funzione	Criterio utilizzato
Segreteria organizzativa + presidio diurno	Gestisce prenotazioni, calendario, relazioni con utilizzatore e presidio quotidiano. Nelle fasce diurne coincide con la funzione di guardiania, evitando una duplicazione di costo.
Project manager / direzione operativa	Quota professionale dedicata al coordinamento generale, gestionale e progettuale; non è ipotizzata come figura full-time esclusiva.
Comunicazione	Presidio continuativo, produzione di contenuti e attività di lancio/promozione. È mantenuta significativa anche nella fase iniziale per costruire riconoscibilità e pubblico.
Guardiania aggiuntiva	È conteggiata soltanto per serali, eventi, aperture straordinarie o situazioni che richiedono una seconda presenza; non duplica il presidio diurno.

11. Servizio Civile

Si assume la presenza di una persona in Servizio Civile per ciascuna annualità, con circa 24 ore settimanali di copertura e un costo imputato al progetto di circa €1.000 annui. Per le annualità parziali il costo è riproporzionato (€250 nel 2026 e €750 nel 2031).

La disponibilità di 24 ore settimanali di supporto è utilizzata nel modello per ridurre prudenzialmente il fabbisogno economico della segreteria/presidio diurno. Non sostituisce integralmente le funzioni professionali di coordinamento e organizzazione.

12. Criterio di marginalità

La scheda finale «Marginalità» è stata impostata come riepilogo unico del modello. Per ogni annualità somma ricavi da spazi, ricavi bar, bandi/raccolta fondi e contributo comunale; sottrae costo bar, utenze, pulizie, manutenzioni e personale non-bar. Il risultato è il margine finale, espresso sia in euro sia in percentuale sulle entrate complessive.

I valori negativi sono rappresentati con il segno meno e in rosso, così da rendere immediatamente visibili gli esercizi in cui le entrate ipotizzate non coprono i costi modellati.

13. Cosa non è ancora compreso

La marginalità non deve essere letta come utile definitivo. Restano da quantificare o verificare, tra le altre, eventuali spese per programmazione culturale direttamente sostenute da La Centrale, assicurazioni, amministrazione/contabilità, software e servizi digitali, commissioni e costi bancari, materiali di consumo, promozione straordinaria, eventuali costi autorizzativi e altri costi operativi non ancora modellati.

Allo stesso modo, non sono ancora valorizzati eventuali ulteriori ricavi da sponsorizzazioni, partnership, formazione, progettazione europea, servizi dedicati, catering o altre attività accessorie. Il modello deve quindi essere considerato una base dinamica da aggiornare progressivamente.