



ALLEGATO 4

AREA APPALTI ED EDILIZIA

Affidamento in regime di concessione dei “Servizi di gestione del bar e del parcheggio esterno con effettuazione del servizio di pulizia e guardiana dell’edificio di Via Piandanna 2° lotto” dell’Università degli Studi di Sassari
CPV: 55410000-7 – CPV: 98351000-8
CUI: 00196350904202620002

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF)

VALORE DELLA CONCESSIONE

Introduzione

L'Università degli Studi di Sassari intende indire una procedura di gara per l'affidamento, in concessione, del servizio di gestione del Bar/Caffetteria e Parcheggio dell'edificio di proprietà dell'Università, sito in Sassari i via Piandanna. Edificio adibito dall'Università ad attività di didattica, ricerca ed eventi riconducibili a tali attività.

La gestione del servizio, da realizzarsi a cura del Concessionario mediante personale ed organizzazione propri, prevede l'allestimento delle aree di erogazione dei servizi, la gestione degli stessi e degli altri servizi connessi ed accessori al mantenimento e al funzionamento della struttura per tutta la durata del contratto, nel rispetto della vigente normativa di settore e del Capitolato Tecnico

Il presente documento, redatto ai sensi della parte II del DLGS 36/2023 rubricata - *Dei Contratti Di Concessione*, ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima della concessione in oggetto e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Il piano economico-finanziario di massima è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla gestione del servizio, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi di gestione e di manutenzione e di individuare l'equilibrio economico finanziario complessivo dell'iniziativa

DATI INIZIALI

Valore della Concessione e PEF

Calcolo valore della concessione e redazione Piano Economico Finanziario della concessione dei servizi in un Edificio universitario in Sassari Via Piandanna.

Durata anni concessione: 6 anni + 1 anno opzione di rinnovo + 1 anno opzione proroga tecnica, totale massimo 8 anni.

Proventi: costituiti dalla concessione della gestione di un parcheggio a pagamento e di un bar/caffetteria.

Costi:

- **Canone annuo di concessione da dare all'Università: 24.000,00 €**
- **Quota da versare all'Università per aggio parcheggio 20% ricavi lordi gestione parcheggio**
- **Gestione generale concessione e utile di impresa: 15% utili netti**
- **Gestione e personale parcheggio, 10% ricavi parcheggio**
- **Costo Direttore del Servizio 35.000,00 €/anno**
- **Costo iniziale allestimento bar caffetteria: 150.000,00 €**
- **Costo ottenimento iniziale licenze bar caffetteria: 15.000,00 €**
- **Costo marketing iniziale bar e parcheggio: 10.000,00 €**
- **Costi iniziali parcheggio costituiti da realizzazione automazione controllo ingressi, 40.000,00 euro**
- **Servizi ulteriori richiesti compresi nella concessione a carico del concessionario:**
 - **Pulizia edificio:** pulizia di 15.000 mq di spazi universitari interni e 12.000 di spazi esterni per un costo annuale pari a **392.000,00 euro (valore stimato dall'ente sulla base di gare pulizie regionali)**
 - **Guardiania edificio** presenza continua di n. 2 portieri con qualifica di addetti antincendio per n. 12 ore giornaliere diurne

Giorni Apertura edificio universitario:

- **320 giorni all'anno, dal lunedì al sabato, con possibili sporadiche aperture domenicali previo concordamento tra le parti, con orario continuato dalle 8.00 alle 20.00.**
- **Oltre n. 10 giornate di apertura parziale festiva o domenicale per eventi o congressi dalle 9.00 alle 15.00**

Riepilogo Dati bacino di utenza:

- **Studenti universitari: 1200**
- **Personale 100**

- **Totale Utenti Potenziali Regolari:** 1300
- **Aule universitarie:** 1000 posti
- **Giorni Lezione:** 200 giorni all'anno (lunedì – venerdì)
- **Biblioteca/Spazi Studio:** 250 posti, aperti 320 giorni all'anno (utenza aggiuntiva).
- **Aule eventualmente utilizzate anche per Eventi Congressuali:** 20 congressi all'anno, stimando un utilizzo medio di 180 partecipanti per evento (venerdì - sabato)
- **Spazi parcheggio aperti a utenza esterna (zona ospedaliera molto frequentata)**
- **Bar/Caffetteria aperta a utenza esterna (Zona ospedaliera e edifici universitari vicini)**

Dati Bar/Caffetteria:

- **Giorni Apertura Bar Caffetteria:** 320 giorni all'anno
- **Offerta:** Bar, Caffetteria, e piccolo pranzo (Panini, insalate, primi, secondi)
- **Inclusione dei costi di gestione della caffetteria (personale, materie prime, energia).**
- **Superficie caffetteria 236 mq interni con cucina e depositi, 50 posti tavolini interni e altri 30 esterni, su massimo 100 mq.**
- **Orario di apertura:** 12 ore
- **Personale addetto:** 4 camerieri, 1 cuoco, 1 aiuto cuoco
- **Costo materie prime bar caffetteria:** 30% ricavi

Proventi da bar caffetteria:

- **Tasso di Utilizzo Bar (utenti regolari):** 30% del bacino di utenza
- **Tasso di Utilizzo Bar (utenti congressuali):** 50% del bacino di utenza aggiuntivo
- **Tasso di Utilizzo Caffetteria piccolo pranzo (utenti regolari):** 20% del bacino di utenza
- **Tasso di Utilizzo Caffetteria (utenti congressuali):** 40% del bacino di utenza aggiuntivo
- **Spesa media per utente bar 4 € (scontrino medio)**
- **Spesa media per utente caffetteria piccolo pranzo 10 € (scontrino medio)**
- **Posti tavolini occupati al 50% da clienti bar e altro 50% da clienti caffetteria e piccolo pranzo**
- **rotazione dei clienti bar ogni 20 minuti ora per i posti interni e 30 minuti per i posti esterni.**
- **rotazione dei clienti caffetteria ogni 1,5 ora per i posti interni e 1 ora per i posti esterni.**

Dati Parcheggio:

- **Parcheggio automatizzato aperto h24 per 365 giorni all'anno**
- **n. 215 stalli a pagamento**
- **N. 80 stalli dovranno essere riservati agli studenti**
- **Occupazione media stalli parcheggio 85%**

Tariffe parcheggio:

- **Tariffa ordinaria: € 1,00 all'ora.**
- **Tariffa agevolata studenti: € 0,60 all'ora.**
- **Tariffa massima giornaliera ordinaria € 7.**
- **Tariffa massima giornaliera studenti € 4.**
- **Abbonamento mensile ordinario: € 50.**
- **Abbonamento mensile studenti: € 25.**

CALCOLO PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF) ANNUALE E VALORE CONCESSIONE

Per il calcolo del PEF e del Valore Concessione si adotta la durata massima della concessione: **8 anni** (6 anni + 1 anno in opzione + 1 anno di eventuale proroga tecnica).

1. Stima dei Ricavi Annuali (Proventi)

1.1. Ricavi Bar/Caffetteria

A. Utenti Regolari (320 giorni/anno):

- **Totale Utenti Potenziali Regolari:** 1.300 (Studenti + Personale).
- **Ricavi Bar:**
 - Frequenza: $1.300 * 30\% = 390$ utenti/giorno.
 - Spesa media: 4 €.
 - Ricavo annuale Bar: $390 \text{ utenti/giorno} * 4 \text{ €/utente} * 320 \text{ giorni} = 499.200,00 \text{ €}$.
- **Ricavi Caffetteria / Piccolo Pranzo:**
 - Frequenza: $1.300 * 20\% = 260$ utenti/giorno.
 - Spesa media: 10 €.
 - Ricavo annuale Pranzo: $260 \text{ utenti/giorno} * 10 \text{ €/utente} * 320 \text{ giorni} = 832.000,00 \text{ €}$.

B. Utenti Congressuali (20 congressi/anno * 180 partecipanti/congresso = 3.600 partecipanti aggiuntivi):

- **Totale Utenti Congressuali Aggiuntivi/Anno:** $20 * 180 = 3.600$ utenti.
 - *Nota: Si assume che l'utilizzo sia distribuito sui giorni congressuali e che l'utenza congressuale sia aggiuntiva e non già inclusa nel calcolo regolare.*
- **Ricavi Bar (Congressi):**
 - Frequenza: $3.600 \text{ utenti} * 50\% = 1.800$ utenti/anno.
 - Spesa media: 4 €.
 - Ricavo annuale Bar Congressi: $1.800 \text{ utenti} * 4 \text{ €/utente} = 7.200,00 \text{ €}$.
- **Ricavi Piccolo Pranzo (Congressi):**
 - Frequenza: $3.600 \text{ utenti} * 40\% = 1.440$ utenti/anno.
 - Spesa media: 10 €
 - Ricavo annuale Pranzo Congressi: $1.440 \text{ utenti} * 10 \text{ €/utente} = 14.400,00 \text{ €}$.
- **Ricavi Bar/Caffetteria Totali Annuali:**
 - $499.200,00 \text{ € (Bar reg.)} + 832.000,00 \text{ € (Pranzo reg.)} + 7.200,00 \text{ € (Bar cong.)} + 14.400,00 \text{ € (Pranzo cong.)} = 1.352.800,00 \text{ €}$

1.2. Ricavi Parcheggio

- **Totale Stalli:** 215.
- **Stalli a Pagamento:** 215 stalli.
- **Stalli Riservati Studenti:** 80 stalli.
- **Stalli Ordinari a Pagamento:** $215 - 80 = 135$ stalli.
- **Occupazione Media:** 85%.
- **Giorni Apertura:** 365 giorni/anno h24

A. Stima dell'utilizzo medio degli stalli (ipotesi semplificativa):

- Si assume che lo 85% di occupazione media sia bilanciato tra tariffe orarie e abbonamenti, e che gli stalli studenti siano occupati prevalentemente da abbonamenti o tariffa agevolata giornaliera.
- Per un calcolo semplificato e prudenziale, si ipotizza un mix di ricavo giornaliero per stallo, considerando l'apertura h24 e l'alta frequenza (zona ospedaliera).

Ipotesi di Ricavo Medio Giornaliero per Stallo (h24):

- **Stalli Ordinari (135):** Si ipotizza un ricavo medio giornaliero di 7 € (Tariffa Max Giornaliera) **per stallo occupato**.
 - Stalli occupati: $135 * 85\% = 115$ stalli.
 - Ricavo giornaliero: $115 \text{ stalli} * 7 \text{ €/stallo} = 805,00 \text{ €/giorno}$.
 - Ricavo annuale Ordinario: $805,00 \text{ €/giorno} * 365 \text{ giorni} = 293.825,00 \text{ €}$.
- **Stalli Studenti (80):** Si ipotizza un ricavo medio giornaliero di 4 € (Tariffa Max Giornaliera Studenti) **per stallo occupato**.
 - Stalli occupati: $80 * 85\% = 68$ stalli.
 - Ricavo giornaliero: $68 \text{ stalli} * 4 \text{ €/stallo} = 272,00 \text{ €/giorno}$
 - Ricavo annuale Studenti: $272,00 \text{ €/giorno} * 365 \text{ giorni} = 99.280,00 \text{ €}$.
- **Ricavi Parcheggio Totali Annuali:**
 - $293.825,00 \text{ € (Ordinario)} + 99.280,00 \text{ € (Studenti)} = 393.105,00 \text{ €}$

Ricavi Totali Annuali

Descrizione	Importo Annuale (€)
Ricavi Bar/Caffetteria	1.352.800,00
Ricavi Parcheggio	393.105,00
Ricavi Totali	1.745.905,00

2. Stima dei Costi Annuali

2.1. Costi di Gestione Bar/Caffetteria

- **Costo Materie Prime:** 30\% dei Ricavi Bar/Caffetteria.
 - $1.352.800,00 \text{ €} * 30\% = 405.840,00 \text{ €}$.
- **Costo Personale (4 camerieri, 1 cuoco, 1 aiuto cuoco = 6 dipendenti):**
 - *Assunzione del costo del lavoro: Si ipotizza un costo medio onnicomprensivo di circa 30.000,00 €/anno per dipendente full-time (inclusi TFR, contributi, etc.), dato il CCNL Pubblici Esercizi.*
 - Costo annuale personale bar: 6 dipendenti * 30.000,00 €/dip. = 180.000,00 €
- **Altri Costi di Gestione (Energia, Acqua, Manutenzione, etc.):**
 - *Stima prudenziale al 5% dei ricavi Bar/Caffetteria.*
 - $1.352.800,00 \text{ €} * 5\% = 67.640,00 \text{ €}$.
- **Costi Totali Bar/Caffetteria:** 653.480,00 €

2.2. Costi di Gestione Parcheggio

- **Quota all'Università (Aggio):** 20% dei Ricavi Parcheggio.
 - $393.105,00 \text{ €} * 20\% = 78.621,00 \text{ €}$
- **Gestione e Personale Parcheggio:** 10% dei Ricavi Parcheggio.
 - $393.105,00 \text{ €} * 10\% = 39.310,50 \text{ €}$
- **Costi Totali Parcheggio:** 117.931,50 €

2.3. Costi Annuali Generali e Servizi

- **Canone Annuo di Concessione all'Università:** 24.000,00 €
- **Costo Direttore del Servizio:** 35.000,00 €
- **Pulizia intero Edificio (Costo calcolato dall'Ente):** 392.000,00 €
 - Percentuale di manodopera pulizie pari al 80% = 313.600,00 €
- **Guardiania Edificio (2 portieri * 12 ore/giorno * 320 giorni/anno):**
 - Ore totali/anno: 2 addetti * 12 ore/giorno * 320 giorni = 7.680 ore.
 - *Assunzione del costo del lavoro: Si ipotizza un costo medio orario onnicomprensivo di circa 18,00 €/or per addetto antincendio/portiere (considerando indennità, contributi, ecc.).*
 - Costo annuale Guardiania: 7.680 ore * 18,00 €/ora = 138.240,00 €
- **Costi Totali Generali e Servizi:** 589.240,00 €

3. Calcolo del Margine Operativo Lordo (MOL) Annuo

Descrizione	Importo (€)
A. Ricavi Totali Annuali	1.745.905,00
B. Costi Totali Annuali	
Costi Bar/Caffetteria	653.480,00
Costi Parcheggio	117.931,50
Costi Generali e Servizi	589.240,00
C. Totale Costi Operativi Annuali	1.360.651,50
D. Margine Operativo Lordo (MOL) {A} - {C}	385.253,50

4. Investimenti Iniziali e Ammortamento

In considerazione dei costi iniziali in confronto al MOL, si ritiene che gli investimenti iniziali (costi P_0) possano essere ammortizzati sulla durata totale della concessione (8 anni).

Descrizione	Investimento Iniziale (€)	Vita Utile (anni)	Ammortamento Annuo (€) (per 8 anni)
Allestimento Bar/Caffetteria	150.000,00	8 (durata concessione)	18.750,00
Licenze Bar/Caffetteria	15.000,00	8	1.875,00
Marketing Iniziale	10.000,00	8	1.250,00
Automazione Parcheggio	40.000,00	8	5.000,00
Totale Investimenti Iniziali	215.000,00	-	26.875,00

5. Piano Economico Finanziario (PEF) Annuale

Il PEF annuale (ante imposte e oneri finanziari) è:

- **Margine Operativo Lordo (MOL):** 385.253,50 €
- **Ammortamenti Annuali:** 26.875,00 €
- **Risultato Operativo (EBIT):** {MOL} - {Ammortamenti}
 - $385.253,50 \text{ €} - 26.875,00 \text{ €} = 358.378,50 \text{ €}$

Utile Netto Annuale Stimato

Per calcolare l'utile netto, dobbiamo considerare:

1. **Imposte e Oneri Finanziari (non specificati):** Assumiamo un'aliquota IRES del 24% + IRAP (3,9% ca.) sul risultato operativo (EBIT). *Si utilizza un'aliquota totale prudenziale del 28%.*
 - Imposte stimate: $358.378,50 \text{ €} * 28\% = 100.346,00 \text{ €}$
2. **Gestione Generale e Utile di Impresa:** 15% degli **Utili Netti** (dopo imposte) o più comunemente 15% del Risultato Operativo (EBIT). *Assumiamo il 15% del Risultato Operativo (EBIT) come costo del servizio per la gestione e l'utile.*
 - Costo Gestione/Utile Impresa: $358.378,50 \text{ €} * 15\% = 53.756,78 \text{ €}$

Utile Netto Annuale (Approccio conservativo):

{EBIT} - {Costo Gestione/Utile Impresa} - {Imposte stimate}

$358.378,50 \text{ €} - 53.756,78 \text{ €} - 100.346,00 \text{ €} = 204.275,72 \text{ €}$

Utile Netto Annuale Stimato: 204.275,72 €

Tabella del conto economico			
Conto Economico	1 anno	6 anni durata ordinaria della convenzione	8 anni (6 anni + 1 anno rinnovo+ 1 anno proroga tecnica)
Ricavi Bar/Caffetteria	1.352.800,00 €	8.116.800,00 €	10.822.400,00 €
Ricavi Parcheggio	393.105,00 €	2.358.630,00 €	3.144.840,00 €
A - Totale Ricavi	1.745.905,00 €	10.475.430,00 €	13.967.240,00 €
Costi gestione bar caffetteria(B1)	653.480,00 €	3.920.880,00 €	5.227.840,00 €
Costi di Gestione Parcheggio(B2)	117.931,50 €	707.589,00 €	943.452,00 €
Costi Annuali Generali e Servizi(B3)	589.240,00 €	3.535.440,00 €	4.713.920,00 €
B - Costi Totali Operativi	1.360.651,50 €	8.163.909,00 €	10.885.212,00 €
C - Margine Operativo Lordo A-B	385.253,50 €	2.311.521,00 €	3.082.028,00 €
D- Ammortamento	26.875,00 €	215.000,00 €	215.000,00 €
E- Margine Operativo netto C-D	358.378,50 €	2.096.521,00 €	2.867.028,00 €
Imposte e Oneri finanziari (f1)	100.346,00 €	602.076,00 €	802.768,00 €
Costo Gestione/Utile Impresa (f2)	53.756,78€	322.540,68 €	430.054, 24 €
F- Utile netto: E-(f1+f2)	258.032,50 €	1.171.904,32 €	1.634.205,76 €

6. Valore della Concessione

Il Valore Appalto di una concessione di servizi è calcolato come il ricavo totale stimato per il concessionario nel corso della durata della concessione, al netto dell'IVA.

- **Ricavi Totali Annuali:** 1.745.905,00 €
- **Durata Totale Concessione comprensivo delle opzioni:** 8 anni.
- **Valore Totale della Concessione (senza IVA):** Ricavi Totali Annuali * Durata (anni)
 - 1.745.905,00 €/anno * 8 {anni} = **13.967.240,00 €**

7. Profitto Annuale per Singola Concessione

Il profitto è calcolato come Ricavi - Costi diretti.

7.1. Parcheggio

Descrizione	Importo Annuale (€)
Ricavi Parcheggio	393.105,00
- Quota Università (20%)	78.621,00
- Gestione e Personale (10%)	39.310,50
Profitto Lordo Parcheggio	275.173,50

7.2. Caffetteria

Descrizione	Importo Annuale (€)
Ricavi Bar/Caffetteria	1.352.800,00
- Costo Materie Prime (30%)	405.840,00
- Costo Personale stimato	180.000,00
- Altri Costi di Gestione (5%)	67.640,00
Profitto Lordo Caffetteria	699.320,00

7.3. Costi da Sottrarre

Descrizione	Importo Annuale (€)
Pulizia Edificio	392.000,00
Guardiania Edificio	138.240,00
Totale Costi Servizi Ulteriori	530.240,00

Totale Profitto Operativo Combinato:

Profitto Parcheggio + Profitto Caffetteria - Costi Servizi Ulteriori

$275.173,50 \text{ €} + 699.320,00 \text{ €} - 530.240,00 \text{ €} = 444.253,50 \text{ €}$

- **Nota:** La differenza rispetto al MOL (385.253,50 €) è data dai **Costi Generali non inclusi** nel calcolo del "Profitto Operativo Combinato" (Canone annuale e Direttore Servizio:
 $24.000,00 \text{ €} + 35.000,00 \text{ €} = 59.000,00 \text{ €}$.
 - $444.253,50 \text{ €} - 59.000,00 \text{ €} = 385.253,50 \text{ € (MOL)}$ - Il calcolo è coerente.

Riepilogo Principali Risultati

Indicatore	Valore (€)
Valore Appalto (8 anni)	13.967.240,00
Ricavi Totali Annuali	1.745.905,00
Margine Operativo Lordo (MOL) Annuale	385.253,50
Utile Netto Annuale Stimato (dopo imposte/gestione)	204.275,72
Profitto Lordo Parcheggio	275.173,50
Profitto Lordo Caffetteria	699.320,00

COSTO MANODOPERA			
ID	Descrizione	Annuale	per 8 anni
1	Gestione generale	35.000,00 €	280.000,00 €
2	Parcheggio	39.310,50 €	314.484,00 €
3	Bar Caffetteria	180.000,00 €	1.440.000,00 €
4	Pulizie (80% stima ente servizio)	313.600,00 €	2.508.800,00 €
5	Guardiania	138.240,00 €	1.105.920,00 €
TOT		706.150,50 €	5.649.204,00 €

Conclusioni

Le stime sopra indicate sono puramente indicative e dipendono da una pluralità di parametri influenzati anche dalle scelte strategiche che il concessionario adotterà per la gestione del servizio, nonché dal numero degli utenti del servizio, ai fini del rispetto del numero minimo di personale impiegato nel servizio da determinarsi in base alle disposizioni normative vigenti.

Esse non impegnano in alcun modo l'Amministrazione e non costituiscono alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente alla gestione del servizio.

Pertanto, variazioni di qualunque entità non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte del Concessionario, in quanto rientranti nell'alea normale di tale tipologia di contratto.

Al concessionario viene chiesto di presentare, a corredo dell'offerta in sede di gara, il proprio piano economico-finanziario.

Qualora si verificassero fatti, non imputabili al Concessionario, che incidano sull'equilibrio del piano economico-finanziario è possibile la revisione dello stesso al fine di rideterminare le condizioni di equilibrio esclusivamente nei modi previsti dal contratto di concessione, sempreché non venga compromessa la permanenza indefettibile dei rischi in capo al Concessionario stesso.

Il concessionario assume su di sé il rischio di domanda ed il rischio di disponibilità. Questo trasferimento di rischi a carico del concessionario costituisce uno dei motivi principali per l'adozione del modello della concessione di servizi.

Il piano economico-finanziario di massima elaborato dall'Amministrazione ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" dell'iniziativa. Rispetto a tale piano i concorrenti hanno il compito di sviluppare una propria proposta gestionale che garantisca i risultati economici.