



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

**CONCESSIONE SERVIZIO DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE PER I CONTRATTI
DI LOCAZIONE IN FAVORE DEGLI STUDENTI DELL'UNIVERSITÀ LA SAPIENZA**

Allegato C – Schema PEF

Schema PEF - Relazione

SOMMARIO

1	Premessa	2
2	Ricavi	2
3	Costi	3
4	Conclusioni.....	5

1 Premessa

Lo **Schema PEF – Piano Economico Finanziario** – relativo al servizio da affidare in concessione (intermediazione immobiliare per i contratti di locazione in favore degli studenti dell'Università "La Sapienza") è costituito dalla presente **Relazione**, che illustra i criteri adottati per l'elaborazione dello Schema, e dalla **Tabella previsionale**, in coda al testo, compilata con le voci annuali di entrata (ricavi) e uscita (costi) per l'intera durata della concessione, che riassume e sintetizza le ipotesi formulate.

Lo Schema di Piano, predisposto riferendosi ad una durata della concessione pari a cinque anni, ha il duplice scopo di determinare il valore presunto della concessione e di valutarne la sostenibilità economica, come stabilito dal Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 50/2016 e ss. mm. e ii).

L'ipotesi previsionale è stata elaborata sulla base dei seguenti documenti e dati:

- precedente contratto di concessione per analogo servizio, scaduto in data 27/6/2019;
- dati sui ricavi e i costi della gestione relativa al precedente contratto di concessione;
- dati e informazioni sul personale utilizzato per il precedente contratto di concessione;
- Capitolato speciale redatto per la nuova gara di concessione.

Di seguito sono descritti i criteri di calcolo e le ipotesi formulate per le voci e i valori riportati nella Tabella previsionale.

2 Ricavi

L'ipotesi espressa nella Tabella previsionale è basata sui dati forniti dalla gestione relativa alla precedente concessione, riferiti agli anni 2017 e 2018.

Il valore base stimato per i ricavi (prima colonna numerica della Tabella previsionale) scaturisce dalla media aritmetica dei valori forniti per gli anni 2017 e 2018 e del valore ricavato tramite proiezione per il 2019.

Su tale media è stato poi applicato un arrotondamento prudenziale per difetto.

La previsione formulata ipotizza che nel primo anno di concessione i ricavi equivalgano al suddetto valore base.

Per gli anni successivi, tenendo conto della tendenza di crescita rilevata tramite comparazione dei dati relativi al 2017, al 2018 e alla proiezione per il 2019, sono stati previsti i seguenti incrementi:

- 15 % per il secondo e il terzo anno;
- 10% per il quarto e il quinto anno.

La somma dei ricavi così calcolati determina, ai sensi dell'art. 167 del citato Codice dei contratti pubblici, il valore presunto della concessione, arrotondato per la gara ad **Euro 455.000,00**.

3 Costi

In linea generale, i valori base stimati (prima colonna numerica della Tabella previsionale), scaturiscono dai dati della precedente gestione, riferiti agli anni 2017 e 2018, tramite media aritmetica dei valori relativi ai due periodi annuali e successivo arrotondamento.

I costi sono stati strutturati nella Tabella previsionale considerando le seguenti voci principali:

- canone di concessione;
- costi per personale e prestazioni d'opera;
- costi operativi e di gestione;
- ammortamenti ed oneri finanziari.

Il canone di concessione, che il concessionario deve versare annualmente all'amministrazione concedente, è stato quantificato in Euro 10.000,00, ipotizzando un lieve rialzo in cifra fissa sul canone posto a base di gara (Euro 9.000,00).

Riguardo al costo del personale, si deve considerare la specificità del servizio, ipotizzando che l'impresa concessionaria possa impegnare parzialmente il proprio personale dipendente per le attività della concessione e disporre dello stesso personale per attività diverse ed esterne al contratto di concessione.

Sempre in relazione alla su accennata specificità, si deve inoltre presumere che la continuità operativa, richiesta dal Capitolato speciale per il servizio allo sportello e per le attività connesse, possa essere garantita anche con il ricorso a prestatori d'opera e consulenti (non

dipendenti), figure professionali che risultano frequentemente utilizzate nel settore dell'intermediazione immobiliare.

Pertanto, è plausibile ritenere che le attività della concessione possano essere svolte con utilizzo coordinato e non esclusivo di personale dipendente e di prestatori d'opera e consulenti.

I valori base per i relativi costi, complessivamente determinati in Euro 48.000,00, sono stati così stimati:

- a) per il personale dipendente è stato ipotizzato l'utilizzo di due unità, una di secondo livello (presumibilmente con funzioni di Coordinatore del Servizio, come da definizione del Capitolo speciale), l'altra di quarto livello (presumibilmente con funzioni operative), con riferimento alle qualifiche del CCNL del commercio per i dipendenti da aziende del terziario, della distribuzione e dei servizi; entrambe le unità con impegno parziale, per una percentuale che potrebbe oscillare intorno, rispettivamente, al 25-30% e al 30-35%;
- b) per i prestatori d'opera e consulenti, solitamente retribuiti con formule a provvigione (parziale o totale), non riferibili a determinate tabelle tariffarie, è stata considerata la media aritmetica dei dati forniti dalla precedente gestione per gli anni 2017 e 2018.

La previsione formulata ipotizza che nel primo anno i costi equivalgano ai valori base stimati, mentre per gli anni successivi sono stati previsti i seguenti incrementi annuali:

- 2% costante dal secondo anno, per il costo del personale dipendente;
- 7% per il secondo e terzo anno, 5% per il quarto e quinto anno, per il costo per prestatori d'opera e consulenti.

È opportuno sottolineare che l'ipotesi illustrata non esclude diverse articolazioni nell'utilizzo del personale e nella ripartizione dell'impegno (e dei costi correlati), fra dipendenti e prestatori d'opera / consulenti.

Nei costi operativi e di gestione sono state raggruppate le seguenti spese:

- a) spese generali (quali pubblicità, sponsorizzazioni, certificazioni di qualità, polizze);
- b) utenze (quali telefono e connessione internet);
- c) manutenzione e consumi (quali spese per motocicli, carburante, toner, cancelleria).

Il costo relativo al primo anno di gestione è stato ipotizzato, per ognuna delle suddette voci, pari al corrispondente valore base (prima colonna numerica della Tabella previsionale), stimato con le modalità accennate ad inizio paragrafo.

L'ipotesi elaborata prevede per gli anni successivi:

- per la voce a) una cifra annuale costante, senza incrementi;
- per la voce b) un incremento in cifra fissa dal terzo anno;
- per la voce c) un incremento costante del 5% annuo dal secondo anno.

Per ogni anno i costi operativi e di gestione sono complessivamente determinati dalla somma delle spese annuali riferite alle voci a), b) e c).

In base a quanto previsto dal Capitolato speciale, all'inizio della concessione l'impresa concessionaria deve farsi carico delle spese per il completamento e l'attivazione della postazione (eventuali arredi complementari, apparecchiature, banner o cartellone identificativo), nonché per la realizzazione o l'adeguamento del software gestionale (DBMS) e del sito web dedicati al servizio.

Per tali investimenti iniziali, quantificati presuntivamente in complessivi Euro 12.000,00, è stato ipotizzato un ammortamento in quote costanti su cinque anni, con oneri finanziari al 7%.

Infine, per il calcolo delle imposte è stata ipotizzata una percentuale del 35% sul margine ante imposte.

4 Conclusioni

Alla luce delle stime e delle ipotesi formulate, l'attività di intermediazione immobiliare da porre in gara dovrebbe conseguire un risultato economico positivo a partire dal secondo anno di gestione.

Come si può evincere dalla Tabella previsionale, gli utili stimati per l'intera durata del contratto dovrebbero compensare la gestione in lieve perdita prevista per il primo anno e garantire complessivamente la sostenibilità economica della concessione.

Schema PEF - Tabella previsionale

	Valori base stimati	Ipotesi per la durata contrattuale					Ipotesi incrementi e percentuali
		I ANNO	II ANNO	III ANNO	IV ANNO	V ANNO	
Ricavi	70.000,00	70.000,00	80.500,00	92.575,00	101.832,50	112.015,75	15% il 2° e 3° anno, 10% il 4° e 5° anno
Canone di concessione	9.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	Ipotizzato lieve rialzo in gara
Costi per personale e prestazioni d'opera							
Personale dipendente parzialmente dedicato (2 unità)	20.000,00	20.000,00	20.400,00	20.808,00	21.224,16	21.648,64	2% dal 2° anno
Prestatori d'opera e consulenti	28.000,00	28.000,00	29.960,00	32.057,20	33.660,06	35.343,06	7% il 2° e 3° anno, 5% il 4° e 5° anno
Totale costi personale e prestazioni	48.000,00	48.000,00	50.360,00	52.865,20	54.884,22	56.991,71	
Costi operativi e di gestione							
Spese generali (pubblicità, sponsor, certificazioni, polizze)	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	Nessun incremento
Utenze (telefono e internet)	600,00	600,00	600,00	700,00	700,00	700,00	Incremento in cifra fissa dal 3° anno
Manutenzione e consumi (motocicli, carburante, toner, cancelleria)	4.000,00	4.000,00	4.200,00	4.410,00	4.630,50	4.862,03	5% dal 2° anno
Totale costi operativi	12.600,00	12.600,00	12.800,00	13.110,00	13.330,50	13.562,03	
Investimenti iniziali							
Apparecchiature ed eventuali arredi complementari	2.000,00						
Realizzazione o adeguamento DBMS e sito web dedicati	10.000,00						
Totale investimenti iniziali	12.000,00						
Ammortamento per investimenti iniziali		2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	7% su capitale in ammortamento
Oneri Finanziari		840,00	672,00	504,00	336,00	168,00	
Margine ante Imposte		-3.840,00	4.268,00	13.695,80	20.881,78	28.894,02	
Imposte			1.493,80	4.793,53	7.308,62	10.112,91	35% su margine ante imposte
Utile annuo		-3.840,00	2.774,20	8.902,27	13.573,16	18.781,11	

Valore stimato per la concessione	456.923,25
Valore arrotondato da porre in gara	455.000,00