



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

**CONCESSIONE SERVIZIO DISTRIBUZIONE AUTOMATICA DI BEVANDE E
ALIMENTI PRECONFEZIONATI PRESSO LE SEDI DELL'UNIVERSITÀ LA
SAPIENZA**

Allegato E – Schema di PEF

*Ipotesi di Piano Economico Finanziario, finalizzata alla stima del valore della Concessione e
alla valutazione del suo equilibrio economico finanziario*

Sommario

1. PREMESSA E INDICAZIONI GENERALI	2
2. UTENTI	2
3. ANALISI DEI RICAVI	2
4. ANALISI DEI COSTI	3
5. CONCLUSIONI E TABELLA PREVISIONALE	4

1. PREMESSA E INDICAZIONI GENERALI

L'Amministrazione di Sapienza, nel quadro delle iniziative volte ad offrire servizi agli studenti e ai dipendenti, affida in concessione, ai sensi dell'art. 164 e ss. del D.Lgs. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici, di seguito "*Codice*"), il servizio di distribuzione automatica di bevande e alimenti preconfezionati presso le proprie sedi (di seguito "*Servizio*").

I contratti di concessione di servizi, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. vv), del Codice, sono caratterizzati da ricavi derivanti unicamente dalla vendita dei servizi resi al mercato e dall'assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi.

L'equilibrio economico-finanziario, come definito all'art. 3, comma 1, lett. fff), del Codice, rappresenta il presupposto per la sostenibilità della concessione e per la corretta allocazione dei rischi (art. 165, comma 2, del Codice).

In tale ottica, al fine di agevolare la partecipazione alla procedura di gara e consentire la formulazione di offerte consapevoli e ponderate da parte dei concorrenti, nella documentazione di gara è incluso il presente Schema di Piano Economico Finanziario (di seguito "*Schema di PEF*"), basato sui dati relativi al Servizio svolto negli anni precedenti la redazione degli atti.

Lo Schema di PEF rappresenta una traccia di riferimento.

I concorrenti devono produrre in gara un proprio Piano Economico Finanziario (di seguito "*PEF*"), che dimostri la sostenibilità dell'offerta presentata, in relazione al proprio progetto di gestione e sviluppo del Servizio.

Il PEF costituisce un documento necessario e fondamentale, poiché consente all'Amministrazione di valutare la congruità, l'adeguatezza e la realizzabilità delle proposte formulate in offerta.

Inoltre, il PEF assume una valenza programmatica per le verifiche nella fase esecutiva del contratto, durante la quale il concessionario è chiamato a dare concreta attuazione al progetto illustrato in gara.

2. UTENTI

Gli utenti, almeno potenziali, del Servizio sono gli studenti, i docenti ed il personale tecnico e amministrativo dell'Università La Sapienza, nonché i frequentatori, anche occasionali, delle strutture universitarie.

Da fonti ufficiali (in particolare, Bilancio di Esercizio di Sapienza anno 2021 e portale statistico di Ateneo), emergono i seguenti dati quantitativi:

- unità di personale tecnico-amministrativo, n. 3.466 al 31/12/2021;
- unità di personale docente, n. 3.505 al 31/12/2021;
- studenti iscritti (comprensivi di Master, Dottorati, e scuole di Specializzazione), n. 120.707 al 8/02/2023.

3. ANALISI DEI RICAVI

L'analisi è stata basata sul fatturato realizzato dalla gestione uscente nell'anno 2022, dato al quale sono stati applicati alcuni correttivi prudenziali, correlati con i seguenti aspetti ed elementi:

- a) gli effetti della pandemia COVID, che nei primi tre mesi del 2022 (ossia fino al termine del periodo di emergenza, 31/03/2022) hanno obiettivamente portato ad una rilevante contrazione delle entrate;

- b) la revisione dei prezzi di listino, accordata alla gestione uscente nel corso del 2022, che ha avuto un'incidenza opposta, rispetto alla contrazione di cui al punto a), senza tuttavia arrivare a compensarla;
- c) la media dei fatturati rilevati per gli anni precedenti la pandemia, risultati sensibilmente più alti.

Dall'analisi scaturisce un valore medio annuo pari ad Euro 1.921.000,00, che prudenzialmente è stato arrotondato ad **Euro 1.900.000,00**.

Si ritiene che tale valore medio possa essere assunto come costante, ai fini della determinazione del valore complessivo, ipotizzando una compensazione fra le probabili oscillazioni economiche nei diversi anni di esecuzione del contratto (ad esempio, fra la fase iniziale di avvio e quelle successive di entrata a regime e di presumibile sviluppo dell'attività).

4. ANALISI DEI COSTI

Costo del personale

In base ai dati rilevati per la gestione uscente del Servizio, il costo del personale risulta essere mediamente pari al **22%** del fatturato.

Un calcolo diretto, basato sul numero e l'impegno orario degli addetti coinvolti nella specifica concessione, appare molto complesso vista la tipologia dell'attività, caratterizzata generalmente da un'organizzazione e una gestione localizzata su più poli.

Pertanto, si ritiene che il dato dell'incidenza sul fatturato possa essere assunto congruamente per la determinazione del costo del personale.

Costo delle materie prime

Anche per il costo delle materie prime è stata utilizzata l'incidenza sul fatturato, stimata pari al **27%**, tenendo conto dei dati relativi alla gestione uscente e di dati medi acquisiti per analoghi servizi.

Altri costi

Di seguito si riporta la stima assunta per gli altri costi, espressa sempre in percentuale sul fatturato medio annuo:

- spese generali, pari al **4%**;
- spese di trasporto, pari all'**1,5%**;
- altri oneri di gestione, pari all'**1%**.

Non sono previste le spese per le utenze (acqua ed energia elettrica), che rientrano forfetariamente nel canone di concessione del Servizio.

Canone di concessione

In aggiunta alla quota fissa del canone di concessione, pari ad **Euro 450.000,00**, è stato ipotizzato un rialzo sulla percentuale della quota variabile, con offerta pari **5,00%**.

Tuttavia, per il primo semestre contrattuale è stata considerata solo la quota fissa, come previsto dal Capitolato speciale.

Si tratta di una previsione volta anche ad agevolare il concessionario nella fase presumibilmente più onerosa, quella di avvio della concessione.

Ammortamenti beni materiali e immateriali

È stato stimato un investimento iniziale pari ad **Euro 960.000,00**, assumendo un ammortamento in 5 anni (la durata della concessione).

Oneri finanziari

È stato ipotizzato un mutuo quinquennale a copertura del 50% dell'investimento, con rimborso a quote costanti e tasso del **6,5%**.

Per semplicità non è stato considerato il beneficio fiscale derivante dagli ammortamenti e dalla leva del debito.

5. CONCLUSIONI E TABELLA PREVISIONALE

Le ipotesi formulate sono riassunte nella **Tabella previsionale** riportata nella seguente pagina, dalla quale si desume un risultato di gestione complessivamente positivo e il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario necessario per la sostenibilità della concessione.

Le stime sono state effettuate mantenendo un principio di ragionevolezza e prudenza, ma mantengono un carattere puramente indicativo e non costituiscono una garanzia per il concessionario.

Il reale andamento economico della concessione dipende da una pluralità di fattori, fra i quali la progettualità del concessionario e le scelte gestionali nella fase di esecuzione del Servizio, ed è inevitabilmente soggetto al rischio operativo.

In base alle ipotesi e alle stime illustrate, il valore della concessione è determinato, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 50/2016, in **Euro 9.500.000,00** per l'intera durata del Contratto, pari a 5 anni.

TABELLA PREVISIONALE

CONTO ECONOMICO		ASSUMPTION (SINTESI)	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
(+)	Fatturato medio annuo	Ipotesi di fatturato annuo medio calcolato in base ai dati riferiti alla precedente gestione con particolare riferimento alle annualità 2022, opportunamente rettificati	1.900.000,00 €	1.900.000,00 €	1.900.000,00 €	1.900.000,00 €	1.900.000,00 €
	(A) Ricavi Totali		1.900.000,00 €	1.900.000,00 €	1.900.000,00 €	1.900.000,00 €	1.900.000,00 €
(-)	Costo personale	Costo stimato sulla base dei dati del precedente gestore rapportato al fatturato previsionale. Ipotesi incidenza 22% del fatturato	418.000,00 €	418.000,00 €	418.000,00 €	418.000,00 €	418.000,00 €
(-)	Costo prodotti	Incidenza pari al 27% del fatturato	513.000,00 €	513.000,00 €	513.000,00 €	513.000,00 €	513.000,00 €
(-)	Spese di trasporto	Stima incidenza del 1,5 % del fatturato	28.500,00 €	28.500,00 €	28.500,00 €	28.500,00 €	28.500,00 €
(-)	Utenze	Ricompense all'interno del canone di concessione	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
(-)	Spese generali	Incidenza pari al 4% del fatturato (compresi costi di manutenzione)	76.000,00 €	76.000,00 €	76.000,00 €	76.000,00 €	76.000,00 €
(-)	Canone di concessione fisso	Canone fisso non soggetto a rialzo	450.000,00 €	450.000,00 €	450.000,00 €	450.000,00 €	450.000,00 €
(-)	Canone variabile	Ipotizzando un rialzo sulla quota variabile a base di asta pari al 5%	47.500,00 €	95.000,00 €	95.000,00 €	95.000,00 €	95.000,00 €
(-)	Oneri diversi di gestione	incidenza 1% del fatturato	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €
(-)	(B) Costi operativi totali		1.552.000,00 €	1.599.500,00 €	1.599.500,00 €	1.599.500,00 €	1.599.500,00 €
	(C) Margine operativo lordo (A) - (B)		348.000,00 €	300.500,00 €	300.500,00 €	300.500,00 €	300.500,00 €
(-)	Ammortamento beni materiali	Investimento stimato in 960.000,00 euro tenendo conto del numero di distributori previsto in capitolato. L'investimento varia in funzione della specifica organizzazione dell'aggiudicatario e della tipologia di distributori installato	192.000,00 €	192.000,00 €	192.000,00 €	192.000,00 €	192.000,00 €
	(D) Totale ammortamenti e accantonamenti		192.000,00 €	192.000,00 €	192.000,00 €	192.000,00 €	192.000,00 €
	(E) Margine operativo netto		156.000,00 €	108.500,00 €	108.500,00 €	108.500,00 €	108.500,00 €
(-)	Oneri finanziari	Ipotesi di copertura investimento con mutuo quinquennale rimborsato a rate costanti. Si ipotizza un ricorso al debito pari al 50% del capitale investito, il restante 50% si ipotizza coperto con capitale proprio. Tasso ipotizzato al 6,5%	31.200,00 €	24.960,00 €	18.720,00 €	12.480,00 €	6.240,00 €
	(F) Utile ante imposte		124.800,00 €	83.540,00 €	89.780,00 €	96.020,00 €	102.260,00 €
	Utile ante imposte (incidenza % sul fatturato)		6,57%	4,40%	4,73%	5,05%	5,38%