

**CONCESSIONE SERVIZIO BAR CAFFETTERIA PRESSO CITTÀ  
UNIVERSITARIA, INGRESSO PRINCIPALE P.LE ALDO MORO 5**

## **Allegato D**

### **Schema di PEF – Piano Economico Finanziario**

## SOMMARIO

---

1	Premessa .....	3
2	Breve descrizione dei locali e dell'attività .....	5
3	Analisi dei ricavi .....	6
4	Analisi dei costi .....	10
5	Conclusioni e tabella previsionale.....	14

# 1 PREMESSA

---

La presente relazione si prefigge lo scopo di predisporre uno Schema di PEF – Piano Economico Finanziario – per l'attività di Bar/Caffetteria presso l'edificio di Ortopedia, sito all'ingresso principale della Città Universitaria, in Piazzale Aldo Moro n. 5 – Roma, di proprietà della Sapienza Università di Roma.

L'analisi svolta è stata effettuata alla luce dei dati e dei documenti forniti dall'Area Patrimonio e Servizi Economici (APSE) e dall'Area Gestione Edilizia (AGE) della Sapienza Università di Roma, nonché dal precedente gestore del Bar (LA CASCINA SOC. COOP. P.A.).

In particolare, ai fini dell'analisi, sono stati utilizzati i seguenti documenti e dati:

- la relazione di valutazione del canone di concessione per il servizio di Bar/Caffetteria in argomento, redatta in data 16/6/2017 da AGE (Area Gestione Edilizia);
- il Capitolato speciale per l'affidamento in concessione dello stesso servizio, predisposto dal Settore Sviluppo edilizio di APSE;
- la stima dei costi di allestimento, contenuta nella Relazione tecnica di cui all'Allegato A del Capitolato;
- i corrispettivi di vendita forniti del precedente gestore, relativamente agli esercizi 2015, 2016, 2017;

- il listino prezzi della precedente gestione;
- l'elenco degli addetti impiegati nella precedente gestione;
- i dati inerenti le vendite, mediante acquisizione del numero medio di scontrini emessi quotidianamente nel corso del 2017;
- informazioni generali inerenti la tipologia della potenziale clientela.

Tutto ciò premesso, dopo una sintetica descrizione dei locali e del servizio in argomento, si procederà all'analisi di ciascuna voce di ricavo e costo e all'elaborazione del correlato piano economico.

## 2 DESCRIZIONE E COLLOCAZIONE DEI LOCALI NELLA CITTÀ UNIVERSITARIA

---

All'interno della Città Universitaria è già presente un'attività di Bar/Caffetteria presso l'ingresso secondario di Viale Regina Elena.

Il nuovo esercizio di Bar/Caffetteria, oggetto della gara, sarà ubicato sul lato opposto, presso l'ingresso principale di Piazzale Aldo Moro n. 5, nei locali siti al piano terra e al primo piano dello stabile denominato "Clinica ortopedica", codice edificio CU016.

I contenuti del Capitolato esprimono l'esigenza di garantire un'elevata qualità, con riferimento sia alle materie prime impiegate sia al livello del servizio, mantenendo tuttavia prezzi contenuti a beneficio dei fruitori prevalenti: studenti e personale universitario.

### 3 ANALISI DEI RICAVI

---

Nel seguito si provvederà a spiegare i criteri adottati per la stima delle singole voci di ricavi e costi, relativamente alla gestione del Bar/Caffetteria oggetto di analisi.

In primo luogo è stata fatta una stima della clientela media che potenzialmente fruirà del servizio, attenendosi comunque a criteri di razionalità e prudenza.

Sulla base dei dati forniti dalla precedente gestione e tramite il monitoraggio del numero di scontrini emessi giornalmente, si può ipotizzare un numero potenziale medio di frequentatori giornalieri del Bar pari a **1151**.

Tale valore è stato ottenuto dalla media aritmetica del numero di scontrini quotidiani, distinti per mese, forniti dalla precedente gestione del Bar; la media è stata poi riscontrata e, in linea di massima, confermata dal monitoraggio degli scontrini, effettuato settimanalmente in periodi diversi.

Tanto premesso, nel tentativo di analizzare il flusso dei ricavi, si è partiti dalla sistematizzazione dei servizi erogati dal Bar/Caffetteria, prendendo a riferimento una divisione per categorie omogenee, come di seguito indicato:

1. caffetteria e bibite calde;
2. bibite fredde;
3. pasticceria e simili;
4. panini, snack e simili;

## 5. pranzo e gastronomia.

Nella seguente **Tabella 1** sono stati enucleati i prezzi medi per unità di prodotto, divisi per le categorie sopra elencate, sulla base del listino prezzi praticato dalla precedente gestione:

**Tabella 1 – Prezzi medi**

<b>Prodotti</b>	<b>Prezzo Medio Base</b>
Caffetteria e bibite calde	1,14
Bibite fredde	3,52
Pasticceria e simili (Brioche e Lieviti)	1,30
Panini, snack e simili	2,26
Pranzo e gastronomia	3,50

E' stato applicato a ciascun raggruppamento un coefficiente di ponderazione, espresso in percentuale, in funzione del grado di richiesta dei prodotti, per definire prodotti e prezzi prevalenti, come illustrato dalla seguente **Tabella 2**.

**Tabella 2 – ponderazione**

<b>Prodotti</b>	<b>Prezzo Medio Base</b>	<b>Percentuale ponderazione</b>	<b>Prezzo medio ponderato</b>
Caffetteria e bibite calde	1,14	40,00%	0,46
Bibite fredde	3,52	20,00%	0,70
Pasticceria e simili (Brioche e Lieviti)	1,30	15,00%	0,19
Panini, snack e simili	2,26	15,00%	0,34
Pranzo e gastronomia	3,50	10,00%	0,35

Ne deriva l'importo medio ponderato per scontrino, pari a 2,04.

Considerando i giorni e orari lavorativi settimanali indicati nel capitolato speciale, ne discende che annualmente i giorni di apertura ipotetica sarebbero 252 (21 giorni al mese per 12 mesi), i quali, messi in relazione al numero medio di scontrini giornalieri (1151), e all'importo medio ponderato per scontrino (euro 2,04), ci forniscono l'importo dell'incasso medio giornaliero, pari a euro 2.348,04 e il corrispondente importo dell'incasso medio annuo, pari ad **euro 591.706,00**.

I dati forniti dalla precedente gestione e riportati nella seguente **Tabella 3**, relativi al triennio 2015-2017, non si discostano molto dal dato stimato con il procedimento sopra descritto, tenendo conto del fatto che includono anche i corrispettivi per vendita tabacchi e fatturato extra (es.: servizi di catering).

**Tabella 3 – Storico corrispettivi**

	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2017
Corrispettivi precedente gestione	622.476,43	607.451,30	698.069,53

Allo scopo di ottenere un valore il più possibile attendibile dei ricavi annui, sono stati messi a confronto il corrispettivo medio annuo (euro 642.665,75) ricavato dai dati della precedente gestione (**Tabella 3**), con l'incasso medio annuo stimato (euro 591.706,00), ottenendo un valore medio di **euro 617.185,87**, che rappresenta un'ipotesi il più possibile accurata.

Su questa base è stata formulata la previsione relativa ai ricavi, ipotizzando:



- per il primo anno, l'inizio del servizio attivo dopo circa 100 giorni (periodo stimato compreso fra la consegna dei locali e l'avvio dell'attività), con conseguente riduzione proporzionale rispetto al suddetto valore medio annuo;
- per il secondo anno, un incremento dell'1% rispetto al suddetto valore medio annuo;
- per i successivi periodi annui, incrementi percentuali, rispetto al precedente anno, dell'1,5% dal terzo al sesto anno e del 2% dal settimo al decimo anno.

Possiamo in tal modo procedere alla determinazione del valore presunto della concessione, partendo dal fatturato totale per l'intera durata della concessione, euro 6.441.230,79 (somma dei ricavi lordi annuali ipotizzati), che, al netto dell'IVA 10%, ne fornirà il valore complessivo: **euro 5.855.664,35**.

## 4 ANALISI DEI COSTI

---

Come si evince dal Capitolato speciale, il concessionario del Bar/Caffetteria dovrà utilizzare, in generale, un numero di addetti adeguato a mantenere la continuità e la regolarità del servizio.

Tenendo conto anche della necessità di organizzare una turnazione del personale, si ritiene opportuno riferirsi al numero di operatori complessivamente impiegati nella precedente gestione, risultante dai dati forniti dal gestore, pari a nove, distinti in:

- 2 impiegati;
- 7 operai.

Il relativo costo è stato determinato sulla base del costo del personale impiegato in altra analoga attività svolta presso la Città Universitaria: il Bar/Caffetteria adiacente l'ingresso di Viale Regina Elena.

Per tale Bar il numero totale di dipendenti occupati nel corso del 2015 era pari a sedici, per un costo totale di euro 351.027,00.

Poiché le due attività commerciali a regime presentano, a grandi linee, una simile stratificazione rispetto alle qualifiche del personale addetto, si può ragionevolmente calcolare il costo annuo del personale tramite le seguenti formule:

$$351.027,00 : 16 = 21.939,00 \text{ (costo annuo per singolo operatore)}$$

$$21.939,00 * 9 = \text{euro } 197.453,00 \text{ (costo annuo complessivo)}$$

Su questa base è stata formulata la previsione relativa al costo del personale, ipotizzando:

- per il primo anno, l'inizio delle attività del personale dopo 100 giorni (periodo stimato compreso fra la consegna dei locali e l'avvio del servizio), con conseguente riduzione proporzionale rispetto al suddetto costo annuo;
- per il secondo anno, un incremento del 2% rispetto al suddetto costo annuo;
- per tutti i periodi annuali successivi, un incremento del 2% rispetto all'anno precedente.

Con riferimento agli altri costi sono state considerate le seguenti voci:

- costi delle materie prime;
- costi delle utenze;
- costi generali, di manutenzione e pulizie;
- canone di concessione;
- costo di ammortamento delle spese per impianti, lavori, arredi e attrezzature;
- oneri finanziari e imposte.

Per la stima dei costi delle materie prime, considerando un livello di qualità medio-alto, in linea con gli obiettivi della Sapienza e con i contenuti definiti nel Capitolato, sono stati ipotizzati flussi di costi commisurati al 40% sul volume dei ricavi.

Per la determinazione dei costi delle utenze si è applicata la stessa percentuale rilevata per il già citato Bar Caffetteria presso ingresso Viale Regina Elena: 7% sul volume dei ricavi.

I costi relativi alle spese generali e alla manutenzione sono commisurati al 2% sul volume dei ricavi.

Il costo relativo al canone di concessione è stato determinato, sulla base della perizia di stima effettuata dall'Area Gestione Edilizia di Sapienza, che prevede un importo annuo di euro 65.549,62, arrotondato nella tabella previsionale ad euro 65.550,00.

Su tale importo è stata considerata un'ipotesi di rialzo del 15% in sede di gara, ottenendo un canone annuo costante di **euro 75.382,50**.

Infine, la spesa relativa alla quota di ammortamento annuo per i costi di allestimento è stata calcolata in regime di quote costanti nell'arco temporale di 5 anni, in linea con la migliore prassi contabile, e oneri finanziari al 7% sul capitale in ammortamento.

A tal fine è stata presa a riferimento la valutazione, pari ad **euro 140.000,00**, effettuata dal tecnico di supporto al RUP.

La quota costante annuale di ammortamento è quindi pari a **euro 28.000,00 annui**, per i primi 5 anni, mentre gli oneri finanziari del 7% sono stati calcolati a scalare sul capitale in ammortamento.

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

## 5 CONCLUSIONI E TABELLA PREVISIONALE

---

Alla luce delle considerazioni e delle stime effettuate, e sempre mantenendo un principio di ragionevolezza e prudenza, emerge che l'attività commerciale del Bar Piazzale Aldo Moro dovrebbe conseguire un risultato economico complessivamente positivo.

Va però osservato che il concessionario dovrà comunque farsi carico degli investimenti iniziali per l'allestimento dei locali e degli spazi.

Nella prassi economico-aziendale, il ricorso al capitale di credito (mutui passivi e finanziamenti) è una circostanza ampiamente diffusa, specie nelle fasi iniziali dell'avvio di impresa e il costo del capitale di credito, rappresentato dall'interesse passivo, implica naturalmente un onere per l'impresa.

Di conseguenza, se l'imprenditore, come è consuetudine, dovesse ricorrere al capitale di credito per le spese di allestimento dei locali, la piena redditività della concessione si avrebbe solo dopo l'ammortamento e l'estinzione dei relativi oneri finanziari, ossia, secondo l'ipotesi formulata, a partire dal sesto anno di attività.

In ordine a tali considerazioni si è ritenuto opportuno prevedere una durata della concessione estesa a 10 anni.

Nella Tabella previsionale, allegata alla presente relazione, sono riassunte e sintetizzate le ipotesi e le osservazioni formulate.

**Allegato - Tabella previsionale**

	Valori stimati				I ANNO (265 gg.)	II ANNO	III ANNO	IV ANNO	V ANNO	VI ANNO	VII ANNO	VIII ANNO	IX ANNO	X ANNO	
<b>Ricavi</b>	<b>6.441.230,79</b>				448.093,85	623.357,73	632.708,09	642.198,72	651.831,70	661.609,17	674.841,36	688.338,18	702.104,95	716.147,05	<b>Ipotesi incremento annuo dei ricavi</b>
															1% il secondo, 1,5% dal 3°, 2% dal 7°
<b>Costi</b>															
Costi materie prime					179.237,54	249.343,09	253.083,24	256.879,49	260.732,68	264.643,67	269.936,54	275.335,27	280.841,98	286.458,82	40% sui ricavi
Costi utenze					31.366,57	43.635,04	44.289,57	44.953,91	45.628,22	46.312,64	47.238,89	48.183,67	49.147,35	50.130,29	7% sui ricavi
Spese generali, manutenzione e pulizie					8.961,88	12.467,15	12.654,16	12.843,97	13.036,63	13.232,18	13.496,83	13.766,76	14.042,10	14.322,94	2% sui ricavi
<b>Totali annui costi operativi</b>					<b>219.565,99</b>	<b>305.445,29</b>	<b>310.026,97</b>	<b>314.677,37</b>	<b>319.397,53</b>	<b>324.188,49</b>	<b>330.672,26</b>	<b>337.285,71</b>	<b>344.031,42</b>	<b>350.912,05</b>	
<b>Costo del personale</b>	<b>197.453,00</b>				146.223,41	201.402,06	205.430,10	209.538,70	213.729,48	218.004,07	222.364,15	226.811,43	231.347,66	235.974,61	2% su anno precedente
<b>Canone concessione</b>	<b>65.550,00</b>				75.382,50	75.382,50	75.382,50	75.382,50	75.382,50	75.382,50	75.382,50	75.382,50	75.382,50	75.382,50	Ipotesi rialzo in gara del 15%
<b>Costi allestimento</b>															
Impianti, lavori, arredi e attrezzature	140.000,00														
<b>Totale costi iniziali</b>	<b>140.000,00</b>														
<b>Ammortamenti</b>					28.000,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Ipotesi ammortamento in 5 anni
<b>Oneri Finanziari</b>					9.800,00	7.840,00	5.880,00	3.920,00	1.960,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7% sul capitale in ammortamento
<b>Margine ante Imposte</b>					-30.878,05	5.287,88	7.988,53	10.680,14	13.362,19	44.034,11	46.422,44	48.858,54	51.343,36	53.877,88	
Imposte						1.850,76	2.795,98	3.738,05	4.676,77	15.411,94	16.247,86	17.100,49	17.970,18	18.857,26	35% sul margine ante imposte
<b>Utile/Perdita periodo</b>					<b>-30.878,05</b>	<b>3.437,12</b>	<b>5.192,54</b>	<b>6.942,09</b>	<b>8.685,42</b>	<b>28.622,17</b>	<b>30.174,59</b>	<b>31.758,05</b>	<b>33.373,19</b>	<b>35.020,62</b>	
<b>Totale fatturato</b>	<b>6.441.230,79</b>														
<b>Valore complessivo concessione</b>	<b>5.855.664,35</b>														