

## **PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA**

### **1. INTRODUZIONE**

L'Opera Universitaria di Trento intende affidare la gestione del bar aperto al pubblico "Unibar". Tale affidamento dà luogo ad una concessione di servizi, come definita all'art. 3, comma 1, lettera vv) del D.Lgs. 50/2016; al concessionario non viene corrisposto alcun compenso da parte di Opera Universitaria per il servizio prestato.

La controprestazione a favore del Concessionario consiste nel diritto di gestire il servizio bar e di introitare i proventi derivanti dall'esercizio di tale attività da parte dell'utenza, con completa assunzione del rischio operativo definito dall'articolo 3, comma 1, lettera zz) del D.Lgs. 50/2016 riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario. Il Concessionario è tenuto a corrispondere ad Opera Universitaria, per l'esercizio della concessione, un canone mensile pari ad € 52,00.

L'equilibrio economico-finanziario definito all'art. 3, comma 1, lett. fff), del D.Lgs. 50/2016 rappresenta il presupposto per la corretta allocazione del rischio operativo (art. 165, comma 2, primo periodo, del D.Lgs. 50/2016) e richiede la contemporanea valutazione delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento.

L'Opera Universitaria ha redatto un piano economico finanziario di massima sulla base dei dati a disposizione dalla precedente gestione, rispetto all'esperienza degli anni passati oltre che degli ulteriori elementi che normalmente incidono sui flussi di cassa.

Preme evidenziare come le stime sono puramente indicative e non impegnano Opera e non costituiscono alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario in quanto il Concessionario deve assumersi interamente il rischio operativo inerente la gestione del servizio.

Va tenuto presente, inoltre, che nella predisposizione delle previsioni di entrata si è adottato un criterio prudenziale alla luce dello stato emergenziale oltre che della normativa conseguente dovuta alla pandemia che ha ridotto notevolmente l'accesso ai servizi di ristorazione e bar rendendo poco attendibili le previsioni basate sugli accessi negli anni precedenti.

### **2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

La concessione ha oggetto lo svolgimento del servizio di gestione di bar "aperto al pubblico" denominato "Unibar" situato in via della Malpensada, 140 a Trento.

Tale servizio prevede inoltre la predisposizione di un servizio che preveda agevolazioni per gli studenti dell'Università degli Studi di Trento.

I principali fruitori del servizio sono: gli studenti alloggiati nelle strutture residenziali di San Bartolomeo, gli studenti della scuola superiore I.F.P. "S. Pertini", i dipendenti dell'Opera Universitaria, gli utenti del Centro Musica oltre agli utenti che utilizzano l'adiacente centro sportivo di Sanbapolis.

### **3. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA**

Il presente piano economico finanziario di massima è finalizzato ad individuare la dinamica economica della 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.

Il valore della concessione, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016, è stato calcolato da Opera Universitaria stimando il fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo annuale dei servizi oggetto della concessione ed ammonta ad € 138.000,00.

Oltre a tale costo sono previsti costi per oneri della sicurezza interferenziali DUVRI pari ad € 500,00.

La stima del fatturato è stata fatta attraverso i dati forniti dal precedente gestore, dei fattori che incidono sui flussi di cassa (bacino potenziale di utenza, utenti delle strutture dell'Opera Universitaria, ...) oltre che l'incidenza che la pandemia sta avendo sulle gestioni dei servizi di ristorazione e bar.

Come accennato in precedenza tale stima non vincola in alcun modo Opera Universitaria in quanto il concessionario si assume interamente il rischio operativo della gestione del bar "Unibar".

#### DESCRIZIONE DEI RICAVI

Nel calcolo dei ricavi si è tenuto conto della media dei fatturati degli ultimi 4 anni di gestione (2016, 2017, 2018, 2019) del precedente gestore con una decurtazione del 50% a causa degli effetti della pandemia sulla gestione del bar. Inoltre si sono quantificati circa 10.000 pasti annui degli studenti delle scuole superiori secondo le indicazioni di massima che ci sono state date dall'Istituto (pari a circa € 71.000,00)

#### DESCRIZIONE DEI COSTI

I costi operativi della gestione, su base annua, sono calcolati come la sommatoria di:

- Il costo per materie prime, sussidiarie e di consumo, comprensivo delle spese di trasposto, stimato come percentuale del 25% dei ricavi;
- Il costo delle utenze è calcolato in via forfettaria pari ad € 5.624,30; il dato è desunto dalle spese per utente riferite all'anno 2019 con una decurtazione del 20% in virtù del minor accesso alla struttura a seguito degli effetti della pandemia sul settore della ristorazione;
- Il costo medio annuo del personale è stimato in circa 66.700,00;
- Il costo degli ammortamenti pari ad € 8.000,00 in virtù del fatto del fatto che Opera Universitaria ha dotato il locale degli arredi e delle attrezzature oltre che
- Costi per mantenere in efficienza ed in stato decoroso i locali, gli arredi e le attrezzature pari ad € 2.760,00 (una percentuale pari al 2% dei ricavi);
- Costi della sicurezza, stimati forfettariamente come percentuale dello 0,5% dei costi sopra indicati.
- Il costo del personale è stato calcolato applicando il costo medio orario (circa 70 ore settimanali) per i dipendenti da aziende del settore turismo – comparto aziende alberghiere di un 5 livello

Sono a carico del concessionario le spese per imposte e tasse inerenti e conseguenti le attività oggetto di concessione, stimate in un importo pari a circa il 40% dell'utile ante imposte.

L'utile netto, calcolato su base annua come differenza tra i ricavi annui e i costi totali comprensivi di imposte e canone annuo, è pari ad € 4.754,57.

<b>A. RICAVI</b>	<b>138.000,00</b>
<b>B. COSTI</b>	<b>118.171,87</b>
Materie prime	34.500,00
Personale	66.700,00
Utenze	5.624,30
Manutenzione	2.760,00
Ammortamenti	8.000,00
Sicurezza	587,57
<b>C. Spese generali</b>	<b>11.817,19</b>
<b>D. Utile ante imposte</b>	<b>8.010,94</b>
<b>E. Imposte</b>	<b>3.204,38</b>

<b>F. Canone</b>	52,00
<b>F. UTILE NETTO</b>	<b>4.754,57</b>