

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 € 50,00.

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; inoltre, alla luce delle grandi variazioni che interessano dell'energia elettrica l'Ente ha previsto una partecipazione alle spese come di seguito evidenziato.

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 Bartolameo, 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 € 390.100,00.

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 del fatturato dell'ultimo anno di gestione del precedente gestore con un incremento, nell'ordine del 10% in virtù del maggior afflusso registrato nel corso dell'anno ed al termine degli effetti della pandemia sulla gestione dei locali pubblici per il primo anno per poi prevedere un aumento pari al 5% nel secondo e terzo anno.

Nell'ammontare dei ricavi rientrano, inoltre, sulla base dei dati storici, ma indicati prudenzialmente alla luce di una potenzialità ben maggiore, circa 6.000 pasti annui degli studenti delle scuole superiori (pari a circa € 40.000,00 per il primo anno).

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 15% dei ricavi;
- Il costo delle utenze è calcolato pari ad € 23.200,00; tale dato è stato desunto considerando le spese relative alle utenze riferite all'anno 2022; si precisa come nel solo calcolo dei costi relativi all'energia elettrica Opera Universitaria abbia ritenuto opportuno stimare una partecipazione alle spese per il primo anno pari ad € 10.000,00 al fine di colmare la differenza tra il costo medio dell'energia elettrica nel corso del 2022 (pari ad € 0,1813/KWh) ed il costo reale stimato. Al termine di ogni annualità di gestione, in occasione della richiesta di rimborso utenze da parte dell'Amministrazione, l'Ente concedente contribuirà alla spesa per un importo annuo massimo di € 20.000,00 calcolato sulla differenza tra la media del costo unitario KWh di euro sostenuto da Opera Universitaria nell'anno 2022 (pari a € 0,1813) e il costo unitario medio dell'anno di gestione. Nel caso in cui il costo unitario medio dell'anno di riferimento risultasse inferiore a quello dell'anno 2022, nulla sarà dovuto al concessionario;
- Il costo medio annuo del personale è stimato in circa 66.400,00;
- Il costo degli ammortamenti pari ad € 3.484,00, nel corso del primo anno, in virtù del fatto del fatto che Opera Universitaria ha dotato il locale degli arredi e delle attrezzature; negli anni successivi si è stimata una somma proporzionato all'ammontare di possibili investimenti.
- Costi per mantenere in efficienza ed in stato decoroso i locali, gli arredi e le attrezzature si stima un costo per il primo anno pari ad € 1.860,00 sulla base dei dati storici per poi incrementarlo del 5% annuo nei due anni successivi;
- Il costo del personale è stato calcolato applicando il costo medio per i dipendenti da aziende del settore turismo – comparto aziende alberghiere di un 3 livello per un'apertura del bar dal lunedì al venerdì dalle 07:30 alle 14:30 e, in una giornata feriale, dalle 18:00 alle 22:00.

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 30% 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 € 910,74 per il primo anno.

	PERIODO	1 ANNO	2 ANNO	3 ANNO
A	RICAVI			
	gestione bar	65.000,00	68.250,00	71.662,50
	servizio mensa studenti superiori	40.000,00	42.000,00	44.100,00
	Eventi Opera	7.000,00	7.350,00	7.717,50
	Eventi bar (n. 10)	12.000,00	12.600,00	13.230,00
		124.000,00	130.200,00	136.710,00
B	COSTI			
	Materie prime	18.600,00	19.530,00	20.506,50
	Personale	66.400,00	69.720,00	73.206,00
	Utenze	23.200,00	23.200,00	23.200,00
	Manutenzione	1.860,00	1.953,00	2.050,65
	Ammortamenti	3.484,00	1.500,00	1.500,00
	Sicurezza	0,00	0,00	0,00
		113.544,00	115.903,00	120.463,15
C	SPESE GENERALI			
	Spese generali	9.083,52	9.272,24	9.637,05
D	UTILE ANTE IMPOSTE	1.372,48	5.024,76	6.609,80
E	Imposte	411,74	1.507,43	1.982,94
F	Canone	52,00	52,00	52,00
G	UTILE NETTO	908,74	3.465,33	4.574,86