



**Politecnico
di Bari**

Allegato 3

DIREZIONE GESTIONE RISORSE E SERVIZI ISTITUZIONALI

SETTORE SERVIZI TECNICI

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

**PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI
DELL'ART. 176 DEL D.LGS. N. 36/2023, DEL SERVIZIO DI DISTRIBUZIONE
AUTOMATICA DI BEVANDE CALDE, FREDE E SNACK, A RIDOTTO IMPATTO
AMBIENTALE PER LE SEDI DEL POLITECNICO DI BARI**

INDICE

ART. 1 INTRODUZIONE	3
ART. 2 IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO	3
ART. 3 VALORE DEL CONTRATTO E IPOTESI DEL MODELLO ECONOMICO-FINANZIARIO..	5
ART. 4 DESCRIZIONE DEGLI INVESTIMENTI.....	8
ART. 5 PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA	8
ART. 6 CONCLUSIONI.....	9

ART. 1 INTRODUZIONE

Il Politecnico di Bari intende procedere con un nuovo affidamento in concessione, ai sensi dell'art. 176 del D.Lgs. 36/2023, per un periodo di **cinque anni**, del servizio di somministrazione di alimenti e bevande (bevande calde, fredde, bibite, snack ed altri generi alimentari), mediante l'installazione di distributori automatici presso le sedi sotto elencate.

Lo scopo del documento è di verificare le condizioni per la fattibilità finanziaria del progetto nell'ipotesi di affidamento dei servizi in oggetto ad un soggetto gestore (il Concessionario), tramite la procedura prevista della vigente normativa. Le elaborazioni effettuate hanno lo scopo di individuare il **valore congruo dei ricavi attesi** di gestione, necessari per il raggiungimento dell'**equilibrio economico e finanziario del progetto**, che rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi (art. 177 del D.Lgs. 36/2023).

Nei contratti di concessione, come definiti all'art. 2, c. 1, lett. c) dell'Allegato I.1, del D.Lgs. 36/2023, la maggior parte dei ricavi di gestione del concessionario proviene dalla vendita dei servizi resi al mercato. Tali contratti comportano il trasferimento, al concessionario, del rischio operativo, di cui all'art. 177 c. 3 del D.Lgs. 36/2023, 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.

Ai sensi dell' art. 177 c.2 del D.Lgs. 36/2023, si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato, tale per cui ogni potenziale perdita stimata, subita dal concessionario, non sia puramente nominale o trascurabile. Ai fini della valutazione del rischio operativo, deve essere preso in considerazione il valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.

In tale ottica, ma anche al fine di agevolare la partecipazione alla procedura di gara e consentire la formulazione di un'offerta consapevole da parte dei concorrenti, il Politecnico ha redatto il presente piano economico finanziario **di massima**, sulla base dei dati a disposizione, rispetto all'esperienza degli anni passati e del canone annuo posto a base di gara.

Con il presente documento, il Politecnico di Bari ottempera anche agli obblighi di cui agli artt. 179 (Soglia e metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni) e 14 (Soglie di rilevanza europea e metodi di calcolo dell'importo stimato degli appalti) del D.Lgs. 36/2023.

Le principali norme di riferimento che regolano la procedura di affidamento sono quelle contenute nel citato D.Lgs. 36/2023 e più specificatamente nella Parte II, Titolo I, dall'art. 176 all'art. 192.

ART. 2 IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

Il nuovo affidamento riguarda le seguenti **cinque** sedi universitarie:

1. Campus E. Quagliariello – via Orabona , 4 Bari
2. Amministrazione Centrale - via Amendola 126 Bari
3. Comprensorio Japigia – via Gentile n.182 Bari
4. Comprensorio Officine Politecniche – via Amendola 132 Bari
5. Taranto – via del Turismo 8 Q.re Paolo VI Taranto

Per ciascuna di dette sedi sono stati previsti in gara distributori automatici in numero e tipologia

idonei a garantire un servizio adeguato agli utenti, come da tabella sottostante.

Punto ristoro	Struttura	Bevande fredde Tipologia (F)	Bevande calde Tipologia (C)	Snacks, cibi confezionati e bevande Tipologia (M)	Bevande calde Tipologia (CP)
CAMPUS				Totale distributori CAMPUS : 24	
1	CSA - Piano Terra	1	1	1	
2	Dipartimento di Architettura Costruzione Design (Dipartimento ArCoD) - Sez. Ing. Strutturale - Piano Terra	1	1	1	
3	Accesso Centro Linguistico – Piano Terra	1	1	1	
4	Accesso Corpo Biblioteca – 1° piano	1	1	1	
5	Accesso Corpo Biblioteca – 2° piano	1	1	1	
6	Grandi Aule Nuove- Lato Est – 2° piano	1	1	1	
7	Corpo a “Z” – 2° Piano	1	1	1	
8	Dipartimento di Architettura Costruzione Design (Dipartimento ArCoD) Piano Terra				1
9	Dipartimento di Architettura Costruzione Design (Dipartimento ArCoD) Piano Secondo	1			1
AMMINISTRAZIONE CENTRALE				Totale distributori AMMINISTRAZIONE CENTRALE : 5	
10	Piano I interrato	1	1	1	
11	Piano III lato Direzione Generale			1	1
JAPIGIA				Totale distributori JAPIGIA : 7	
12	Palazzina Centrale	2	1	1	
13	Palazzina Sud	1			
14	Palazzina Nord	1			
15	Padiglione Veterinaria	1			
OFFICINE POLITECNICHE				Totale distributori OFFICINE POLITECNICHE : 3	
16	Prince	1	1	1	
SEDE TARANTO				Totale distributori SEDE TARANTO : 6	
17	Ex Ingegneria	1	1	1	
18	Ex Diass	1	1	1	
Totali per categorie distributori		17	12	13	3
Totali distributori		45			

Le tipologie di distributori richieste possono essere così riassunte:

F: distributori di acqua e bevande **fredde**;

C: distributori di bevande **calde** di grandi dimensioni;

M: distributori di prodotti **misti** (snacks, cibi confezionati e bevande).

CP: distributori di bevande **calde** di **piccole** dimensioni

La tabella seguente riporta il dettaglio dei n. 45 distributori richiesti per tipologia e collocazione.

Collocazione	F	C	M	CP
CAMPUS	8	7	7	2
AMMINISTRAZIONE CENTRALE	1	1	2	1
JAPIGIA	5	1	1	0
OFFICINE POLITECNICHE	1	1	1	0
SEDE TARANTO	2	2	2	0
TOTALE	17	12	13	3

45

ART. 3 VALORE DEL CONTRATTO E IPOTESI DEL MODELLO ECONOMICO-FINANZIARIO

Art. 3.1 Oggetto della concessione

Il presente Piano Economico Finanziario di massima è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla 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. La concessione ha ad oggetto il servizio per la somministrazione di alimenti e bevande mediante distributori automatici presso gli edifici indicati nell'art. 2. I servizi comprendono:

- Acquisto dei nuovi distributori;
- Installazione dei distributori;
- Rifornimento dei distributori;
- Manutenzione e pulizia dei distributori.

Il Concessionario, che dovrà essere individuato tramite procedura aperta svolta sulla piattaforma Tuttogare, sarà responsabile della gestione delle attività indicate e dell'installazione dei distributori.

Il valore della Concessione, ai sensi dell'art. 179 del Codice dei contratti, è stato calcolato dal Politecnico, stimando il fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei servizi oggetto della Concessione, nonché degli eventuali Servizi Accessori.

Il Concessionario tratterà i ricavi derivanti dalla somministrazione di cibo e bevande e corrisponderà al Concedente un canone annuo soggetto a eventuale rialzo in sede di gara, di € **56.850,00** per tutta la durata della Concessione, così come valutato nell'art.18 *CANONE E MODALITÀ DI REVISIONE* del Capitolato Speciale.

Come previsto nei documenti di gara, al verificarsi di eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili, ivi compreso il mutamento della normativa o della regolazione di riferimento, purché non imputabili al concessionario, che incidano in modo significativo sull'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, il concessionario può chiedere la revisione del contratto nella misura strettamente necessaria a ricondurlo ai livelli di equilibrio e di traslazione del rischio pattuiti al momento della conclusione del contratto. L'alterazione dell'equilibrio economico e finanziario dovuto a eventi diversi da quelli di cui al primo periodo e rientranti nei rischi allocati alla parte privata sono a carico della stessa (vedi art. 9 del Capitolato).

Fermo restando il permanere del rischio di domanda in capo al Concessionario, qualora, inoltre, nel corso dei primi 5 semestri della concessione, **il numero di erogazioni effettive annue a consuntivo** differisca da

quanto previsto dal PEF presentato in sede di offerta, in misura superiore al 7,5 % (in aumento o in diminuzione), le parti possono proporre l'avvio dell'istruttoria per la revisione del PEF (art. 18 del Capitolato).

Art. 3.2 Ricavi del concessionario

Il valore presunto della concessione a base di gara è stato calcolato, per il periodo certo di **60 mesi**, oltre l'eventuale periodo opzionale, di ulteriori **6 mesi**, ai sensi dell'art. 179 del Codice, sulla base dei fatturati stimati con l'elaborazione dei dati come di seguito riportato.

Si evidenzia che attualmente, e da circa due anni, presso questa stazione appaltante è presente un servizio distribuzione automatica, sebbene caratterizzato da 12 distributori, su 45 previsti con la presente procedura.

I **fatturati** e le **erogazioni** dai distributori relativi al periodo **2017-2018-2019**, ove il servizio di distributori automatici era caratterizzato dalla presenza di circa 60 distributori, sono di seguito riportati.

Fatturati gestione pregressa		
2017	2018	2019
€ 250.099,59	€ 250.428,17	€ 222.607,79

In considerazione del recente periodo, in cui si è assistito ad una particolare **variazione dei prezzi dei prodotti**, si ritiene utile far riferimento anche al numero dei prodotti erogati nei vari anni,

Prodotti erogati gestione pregressa		
2017	2018	2019
604.299	595.960	514.391

al fine di individuare il costo medio dei prodotti oggetto di distribuzione e considerando i riferimenti all'annualità più recente delle tre considerate, si ritiene come tale costo possa essere pari a € 0,43 (rapporto fra fatturato 2019 e prodotti 2019).

Costo medio prodotti gestione pregressa		
2017	2018	2019
0,41	0,42	0,43

Si tiene inoltre ad evidenziare che, a partire da luglio 2018, è entrato in esercizio il Punto Ristoro, attualmente presente all'interno del Campus E. Quagliariello.

Si ritiene ancora utile considerare i dati relativi all'utenza:

Utenza per anno accademico					
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2022/2023	2023/2024
Studenti	10.635	10.483	10.609	10827	10.849
Dipendenti: Docenti e personale tecnico amministrativo bibliotecario	630	609	639	689	679

Dal 2019 al 2024 il numero di studenti ha subito una variazione in aumento del 2,26%, mentre quello dei

dipendenti del 6,25%, sebbene, in particolare in ordine a questi ultimi, si possa prevedere nei prossimi anni un ulteriore trend positivo.

Si ritiene di evidenziare che, all'interno del Campus E. Quagliariello, a partire dagli ultimi anni, stanno intensificandosi numerosi eventi e manifestazioni pubbliche e la presenza di laboratori pubblico/privato, che implementano il numero dei frequentatori degli spazi Poliba, rispetto agli studenti e personale.

Pertanto, nei conteggi finalizzati all'individuazione del valore della concessione, si è ritenuto di dover considerare una quantità di prodotti annui pari a 540.110 (valore correlato all'annualità 2019, che tiene conto comunque di un incremento del 5%, ipotizzabile rispetto al numero di 514.391), per le motivazioni sopra esposte. Come costo del prodotto si ritiene comunque di poter considerare congruo un valore pari ad € 0,50, corrispondente al costo medio del prodotto del 2019, pari a € 0,43, rivalutato secondo l'indice generale ISTAT FoI al giugno 2024 del 16,90 %

Fatturato medio annuo	
Descrizione	Importo
N. erogazioni complessive l'anno	540.110
Prezzo medio del prodotto erogato (IVA esclusa)	€ 0,50
FATTURATO MEDIO ANNUO	270.055,00

Alla luce di quanto sopra si ritiene di considerare un valore della concessione pari € 1.350.275,00 (270.055,00 X 5 annualità), oltre € 135.027,50 (variazioni ex art. 189 co.2 del D.lgs 36/2023), per un valore complessivo della concessione di € **1.485.302,50, oltre IVA.**

Art. 3.3 Costi del concessionario

La stima del **costo dei distributori automatici** (acquisto, trasporto e installazione) si basa sul prezzo medio applicato all'acquisto di distributori di dimensioni adeguate rispetto alle tipologie di prodotti ed bacino di utenza individuato, pari a euro 3.000,00, con un ammortamento complessivo, considerati i 5 anni di durata della concessione, pari ad € **135.000,00, oltre IVA.**

Il **costo medio orario di un'unità di personale** addetto alla manutenzione/rifornimento dei distributori automatici è stimato in € **17,00**, in base alle tabelle ministeriali del costo del lavoro di un operatore del settore terziario con inquadramento di V livello.

Conseguentemente, ipotizzando in 30 minuti il tempo medio impiegato dal personale addetto per ciascun intervento di rifornimento/manutenzione per distributore automatico:

- considerando che presso il Campus sono collocati n. 24 distributori per i quali sono previsti 3 interventi settimanali di n. 36 ore settimanali;
- che per la sede dell'Amministrazione Centrale sono collocati n. 5 distributori per i quali sono previsti n.1 intervento settimanale di n. 2,5;
- che per la sede di Japigia presso la quale sono collocati n. 7 distributori sono previsti n.1 intervento settimanale di n. 3,50 ore.
- che per la sede di Officine Politecniche presso la quale sono collocati n. 3 distributori sono previsti n.1 intervento settimanale di n. 1,5 ore.
- che per la sede di Taranto presso la quale sono collocati n. 6 distributori sono previsti n.1 intervento

settimanale di n. 3 ore,
si ottiene:

TEMPO INTERVENTI				
Collocazione	TOT Punti Ristoro [n]	Interventi settimanali [n]	Durata intervento [h]	Tempo impiegato settim.te [h]
CAMPUS	24	3	0,5	36
AMMINISTRAZIONE CENTRALE	5	1	0,5	2,5
JAPIGIA	7	1	0,5	3,5
OFFICINE POLITECNICHE	3	1	0,5	1,5
SEDE TARANTO	6	1	0,5	3
			Totale [ore]	46,5

Il **costo annuo del personale** ammonta ad euro 26.877,00, come evidenziato nella tabella sottostante.

Costo annuo del personale	
<i>N. ore impiegate per rifornimento settimanale</i>	46,5
<i>N. settimane (rapportate a 241 giorni di attività) nell'anno che occorre rifornire i distributori</i>	34
<i>Costo orario per addetto (tabelle ministeriali del costo del lavoro di un operatore del settore terziario con inquadramento di V livello)</i>	€ 17,00
Costo annuo complessivo rifornimento / manutenzione	€ 26.877,00

Si stimano, altresì, i seguenti costi:

- Costo annuo delle materie prime**, stimato nel 37% dell'importo di euro 270.055,00 (fatturato medio annuo), pari ad € **99.920,35**;
- Costo annuo trasporti materie prime** stimato nel 3,5% del loro costo annuo, pari ad € **3.497,00**;
- Spese generali annue** (senza le utenze in quanto rientrano nel canone), stimate nel 13% della somma del costo annuo del personale addetto, di quello delle materie prime e di quello dei trasporti delle materie prime stesse, pari quindi ad € **16.938,31**.

ART. 4 DESCRIZIONE DEGLI INVESTIMENTI

Le spese d'investimento, al netto dell'IVA, sono state stimate forfettariamente pari a € **135.000,00** euro, determinate considerando il prezzo di acquisto di ciascun distributore grande pari a 3.000 euro per n. 45 distributori.

ART. 5 PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA

A fronte delle grandezze e dei parametri sopra stimati e determinati, è stato redatto un piano economico-finanziario di massima, dal quale si desume la sostenibilità ed il raggiungimento

dell'equilibrio economico-finanziario.

DESCRIZIONE	I Anno	II Anno	III Anno	IV Anno	V Anno	TOTALE
Fatturato medio annuo	€ 270.055	270.055 €	270.055 €	270.055 €	270.055 €	1.350.276 €
Ricavi (A)	270.055,28 €	270.055,28 €	270.055,28 €	270.055,28 €	270.055,28 €	1.350.276,38 €
Costo personale	€ 26.877,00	26.877,00 €	26.877,00 €	26.877,00 €	26.877,00 €	134.385,00 €
Costo prodotti	99.920,45 €	99.920,45 €	99.920,45 €	99.920,45 €	99.920,45 €	499.602,26 €
Spese di trasporto	3.497,22 €	3.497,22 €	3.497,22 €	3.497,22 €	3.497,22 €	17.486,08 €
Spese generali	16.938,31 €	16.938,31 €	16.938,31 €	16.938,31 €	16.938,31 €	84.691,53 €
Canone	56.850,00 €	56.850,00 €	56.850,00 €	56.850,00 €	56.850,00 €	284.250,00 €
Costi (B)	€ 204.082,97	€ 204.082,97	€ 204.082,97	€ 204.082,97	€ 204.082,97	€ 1.020.414,87
(C) Margine operativo lordo (A) - (B)	65.972,30 €	65.972,30 €	65.972,30 €	65.972,30 €	65.972,30 €	329.861,50 €
Uscite per investimento	135.000,00 €					
Flusso di cassa al lordo delle imposte	- 69.027,70 €	65.972,30 €	65.972,30 €	65.972,30 €	65.972,30 €	329.861,50 €
Ammortamento beni materiali	27.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €	135.000,00 €
(D) T totale ammortamenti e accantonamenti	27.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €	135.000,00 €
(G) Utile ante imposte	38.972,30 €	38.972,30 €	38.972,30 €	38.972,30 €	38.972,30 €	194.861,50 €
Imposte e tasse	1.519,92 €	10.873,27 €	10.873,27 €	10.873,27 €	10.873,27 €	45.013,01 €
<i>IRES (24%)</i>		9.353,35 €	9.353,35 €	9.353,35 €	9.353,35 €	37.413,41 €
<i>IRAP (3,9%)</i>	1.519,92 €	1.519,92 €	1.519,92 €	1.519,92 €	1.519,92 €	7.599,60 €
(H) Utile netto	37.452,38 €	28.099,03 €	28.099,03 €	28.099,03 €	28.099,03 €	149.848,50 €
Flusso di cassa al netto delle imposte	-70.547,62 €	55.099,03 €	55.099,03 €	55.099,03 €	55.099,03 €	149.848,50 €

L'importo così stimato è puramente indicativo e dipende da una pluralità di fattori legati anche alle scelte che l'aggiudicatario adotterà per la gestione del servizio. Variazioni di qualunque entità, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 192 del d. lgs. 36/2023, non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte dell'aggiudicatario, in quanto rientranti nell'alea propria della fattispecie di contratto in questione.

ART. 6 CONCLUSIONI

Le stime sopra indicate sono puramente indicative e dipendono da una pluralità di parametri influenzati anche dalle scelte strategiche, che il concessionario adotterà per la gestione del servizio, nonché dal numero degli utenti del servizio.

Il piano economico-finanziario di massima elaborato dall'Ente ha infatti il solo scopo di evidenziare la fattibilità "di base" dell'iniziativa.

Tali stime non impegnano in alcun modo l'Ateneo e non costituiscono alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente alla gestione del servizio.

Al Concessionario viene chiesto di presentare, a corredo dell'offerta in sede di gara, il proprio piano economico-finanziario. Il concessionario assume su di sé il rischio di domanda ed il rischio di disponibilità. Questo trasferimento di rischi a carico del concessionario, costituisce uno dei motivi

principali per l'adozione del modello della concessione di servizi.