



PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI DEGLI ARTT. 71 E 176 E SS. DEL D.LGS. N. 36/2023, DEL SERVIZIO DI RIVENDITA DI GENERI DI MONOPOLIO, DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI, PASTI, BEVANDE E PRODOTTI IN GENERE DI GASTRONOMIA E GESTIONE DI DISTRIBUTORI AUTOMATICI E DEI SERVIZI ACCESSORI DI PAGAMENTO/RICARICHE, PRESSO IL LOCALE SITO AL PIANO TERRA DI FRONTE L’EDIFICIO 13 DI VIALE DELLE SCIENZE DI PROPRIETA’ DELL’UNIVERSITA’ DEGLI STUDI DI PALERMO.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO



Sommario

ART. 1 - PREMESSE	3
ART. 2 - OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE.....	3
ART. 3 - ANALISI DELLA DOMANDA E COSTI DI SERVIZIO E PARAMETRI UTILIZZATI PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	4
ART. 3.1. FATTURATO – DATI STORICI DI RIFERIMENTO	4
ART. 4 - DESCRIZIONE DELLE SPESE E DEGLI INVESTIMENTI	5
ART. 4.1 - PROSPETTO ECONOMICO FINANZIARIO.....	6
ART. 4.2 – CANONE DI CONCESSIONE.....	7
ART. 4.3 - DESCRIZIONE DEGLI INVESTIMENTI	7
ART. 5 - SPESE PER IL PERSONALE.....	7
ART. 6 - CONCLUSIONI.....	8



ART. 1 - PREMESSE

L'Università degli Studi di Palermo intende indire una procedura aperta per l'affidamento in concessione, ai sensi degli artt. 71 e 176 e ss. del D.lgs. 36/2023, del servizio di rivendita di generi di monopolio, nonché dei servizi accessori di pagamento/ricariche, di somministrazione al pubblico di alimenti, pasti, bevande e in genere di prodotti di gastronomia e di gestione di distributori automatici presso il locale, denominato "box 6", sito al piano terra di fronte l'Edificio 13 di Viale delle Scienze, di proprietà dell'Università degli Studi di Palermo.

Il presente documento, ai sensi degli art. 182 e ss. del D.Lgs.n.36/2023 e s.m.i., ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'investimento e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Il presente prospetto economico e finanziario di massima è finalizzato a individuare la dinamica finanziaria generata dalla realizzazione e gestione dei servizi oggetto della procedura di gara, mediante la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi di realizzazione, di gestione, investimenti e di individuare l'equilibrio economico e finanziario complessivo dell'iniziativa.

In particolare, la gestione dei servizi, da realizzarsi a cura del Concessionario mediante personale proprio, prevede l'organizzazione e lo svolgimento delle attività nel rispetto di quanto previsto dal Capitolato speciale e dalle norme vigenti in materia.

La concessione avrà la durata di 2 anni, con decorrenza dalla data del verbale di consegna del servizio al concessionario con opzione di rinnovo di 2 ulteriori anni, alle stesse condizioni previste dal Capitolato speciale descrittivo e prestazionale nonché dall'offerta presentata in sede di gara.

Prima della scadenza, il contratto potrà essere prorogato, ai sensi dell'art. 120, comma 11, del D.Lgs. 36/2023, agli stessi prezzi, patti e condizioni o più favorevoli per l'Università, per il periodo di tempo strettamente necessario allo svolgimento delle procedure e al perfezionamento degli atti amministrativi per l'individuazione del nuovo affidatario, comunque per un periodo massimo di sei mesi.

Ai fini della presente procedura di affidamento in concessione, il valore della concessione è determinato in conformità a quanto previsto dall'art. 179 del D.lgs. 36/2023.

Il valore presunto complessivo della concessione, ai sensi degli artt. 14 e 179 del D.Lgs. 36/2023, è pari ad € 1.099.200,60 oltre IVA, determinato quale corrispettivo dei servizi oggetto di concessione, tenuto conto delle opzioni contrattuali di cui al precedente articolo e della proroga tecnica ex art. 120, comma 11, del D.Lgs. 36/2023.

ART. 2 - OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione comprende le seguenti prestazioni:

- ✓ Rivendita di generi di monopolio;
- ✓ Somministrazione al pubblico di alimenti, pasti, bevande e prodotti di gastronomia;
- ✓ Gestione di distributori automatici;
- ✓ Gestione servizi accessori di pagamento/ricariche.

I servizi di cui sopra, come meglio delineati nei successivi paragrafi, denominati nel prosieguo anche "Servizio", saranno svolti presso il locale, denominato "box 6", ubicato al piano terra di fronte l'Edificio 13 di Viale delle Scienze, per un periodo di 48 complessivi mesi, decorrenti dalla consegna del locale.

È prevista la proroga tecnica ai sensi dell'art. 120, comma 11, del D.Lgs. 36/2023, per il tempo strettamente necessario all'espletamento delle procedure per l'individuazione del nuovo affidatario, fino a un massimo di 6 mesi.



ART. 3 - ANALISI DELLA DOMANDA E COSTI DI SERVIZIO E PARAMETRI UTILIZZATI PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

I dati relativi al fatturato storico riferito agli anni 2023, 2024 e 2025 sono stati forniti dall'attuale concessionario del servizio e sono stati utilizzati esclusivamente ai fini della determinazione del valore stimato della concessione e della predisposizione della documentazione di gara.

Per la fattibilità economico-finanziaria e gestionale dell'investimento, l'Amministrazione ha stimato quanto segue:

ART. 3.1. FATTURATO – DATI STORICI DI RIFERIMENTO

Fatturato tabacchi 2023: Corrispettivi € 12.563,85 + Agg tabacchi € 39.645,79 – Totale € 52.209,64

Fatturato tabacchi 2024: Corrispettivi € 8.090,55 + Agg tabacchi € 39.423,09 – Totale € 47.513,64

Fatturato tabacchi 2025: Corrispettivi € 10.655,66 + Agg tabacchi € 45.133,79 – Totale € 55.789,45

Fatturato ristorazione 2023: € 110.401,82

Fatturato ristorazione 2024: € 119.869,17

Fatturato ristorazione 2025: € 116.500,92

Fatturato prestazioni di servizi 2023: € 38.055,09

Fatturato prestazioni di servizi 2024: € 89.088,13

Fatturato prestazioni di servizi 2025: € 96.200,07

Fatturato servizi accessori 2023 (LIS, SIR 2001 e card AMAT): € 1.979,60.

Fatturato servizi accessori 2024 (LIS, SIR 2001 e card AMAT): € 2.623,25

Fatturato servizi accessori 2025 (LIS, SIR 2001 e card AMAT): € 2.569,58

I ricavi di gestione sono stati determinati sulla base della **media aritmetica dei fatturati storici** relativi agli esercizi 2023, 2024 e 2025, distinti per aggio tabacchi, corrispettivi derivanti dalla ristorazione, ricavi dalle prestazioni per servizi e dai servizi accessori.

Si precisa che nelle prestazioni di servizi sono ricompresi: le ricariche postepay, mooney, telefoniche, relative a piattaforme streaming (Netflix, Amazon Prime Video, Disney+, Apple TV+ e Paramount+); gli aggi su pagamenti PagoPa, multe, tasse (Imu, tasse Universitarie, Tari ecc), biglietti Trenitalia; i compensi per l'utilizzo dei distributori automatici e per le attività promozionali per specifici prodotti connessi ai tabacchi (marketing).

I ricavi derivanti dai servizi accessori si riferiscono agli aggi per pagamenti/ricariche LIS, SIR 2001 e card AMAT.

In particolare, i ricavi annui medi risultano pari a:

- **Rivendita di generi di monopolio:** € 51.837,58
- **Ristorazione:** € 115.590,64
- **Prestazioni di servizi:** € 74.447,76
- **Aggi per pagamenti ricariche LIS, SIR 2001 e card AMAT:** € 2.390,81

Il **fatturato complessivo annuo stimato** è, pertanto, pari a **€ 244.266,80.**

Tale valore è ritenuto congruo e prudentiale, in quanto fondato su dati storici effettivamente realizzati e



non su stime incrementalì.

Al fine di garantire la massima trasparenza e l'esatta corrispondenza con il *Prospetto Descrittivo dei Servizi* di cui al paragrafo 3.1 del Bando/Disciplinare di gara, i ricavi storici sopra esposti sono stati riclassificati secondo la loro effettiva natura economica e gestionale.

In particolare, la voce "Prestazioni di servizi" risultava così composta:

Esercizio 2023: Ricariche € 215,00; Marketing € 31.665,00; Aggì € 63,00; Compensi distributori automatici € 6.112,09. Totale € 38.055,09.

Esercizio 2024: Ricariche € 425,00; Marketing € 75.515,00; Aggì € 128,00; Compensi distributori automatici € 13.020,13. Totale € 89.088,13.

Esercizio 2025: Ricariche € 627,00; Marketing € 80.410,00; Aggì € 98,00; Compensi distributori automatici € 15.065,07. Totale € 96.200,07.

Ai fini della redazione del Prospetto Descrittivo dei Servizi, tali ricavi sono stati riclassificati come segue: **Tabacchi e Articoli correlati**: all'interno di tale macro-voce sono state allocati oltre gli aggì per tabacchi anche tutte le restanti prestazioni e attività che concorrono a formare il fatturato della voce "Prestazioni per servizi", ad esclusione della monetica e dei pagamenti telematici. Sono stati ricondotti a tale macro-voce i ricavi derivanti dalle attività promozionali e di marketing connesse alla rivendita dei generi di monopolio, pari ad € 31.665,00 nell'anno 2023, € 75.515,00 nell'anno 2024 ed € 80.410,00 nell'anno 2025. A tali valori si aggiunge il fatturato medio derivante dai compensi e dagli aggì per la rivendita dei generi di monopolio, pari ad € 51.837,58 annui. Conseguentemente, la macro-voce "**Tabacchi e Articoli correlati**" presenta un **fatturato medio annuo complessivo pari ad € 114.367,58** (€ 62.530,00 + € 51.837,58);

Distributori Automatici (Vending): I corrispettivi derivanti dalla gestione dei distributori automatici di snack e bevande sono stati scorporati e inseriti nel Prospetto Descrittivo in corrispondenza dello specifico servizio di riferimento. Sono stati imputati alla specifica voce di servizio i compensi derivanti dalla gestione dei distributori automatici, pari ad € 6.112,09 nell'anno 2023, € 13.020,13 nell'anno 2024 ed € 15.065,07 nell'anno 2025. **La media annua del fatturato riclassificato risulta pari ad € 11.399,10;**

Servizi Accessori di Pagamento/Ricariche: Sotto tale voce, inserita nell'alveo dell'attività di rivendita dei generi di monopolio, sono stati raggruppati esclusivamente gli aggì derivanti dai circuiti telematici **LIS** e **S.I.R. 2001**, nonché gli aggì legati alla vendita e ricarica dei titoli di viaggio del trasporto pubblico locale (**Card AMAT**). Sono stati ricondotti a tale voce i citati ricavi derivanti dalle ricariche postepay, mooney, e telefoniche, piattaforme streaming (Netflix, Amazon Prime Video, Disney, Apple TV e Paramount) e dagli aggì per servizi di pagamento: pagamenti PagoPa, multe, tasse (Imu, Tasse Universitarie, Tari ecc), biglietti Trenitalia per un importo complessivo di € 278,00 nell'anno 2023 (€ 215,00 + € 63,00), € 553,00 nell'anno 2024 (€ 425,00 + € 128,00) ed € 725,00 nell'anno 2025 (€ 627,00 + € 98,00). **La media annua del fatturato riclassificato risulta, pertanto, pari ad € 518,67.**

A tale importo si aggiunge la predetta media annua degli aggì derivanti dai servizi LIS, S.I.R. 2001 e Card AMAT, pari ad € 2.390,81, per un **fatturato medio annuo complessivo della voce "Servizi Accessori di Pagamento/Ricariche" pari ad € 2.909,48.**

Tale riclassificazione è stata effettuata esclusivamente per esigenze di rappresentazione economica e di allineamento alle categorie previste dalla documentazione di gara e non comporta alcuna modifica del fatturato complessivo medio annuo determinato sulla base dei dati storici degli esercizi 2023, 2024 e 2025.

ART. 4 - DESCRIZIONE DELLE SPESE E DEGLI INVESTIMENTI

Quadro economico - ovvero il dettaglio delle spese annuali (al netto dell'I.V.A.):



ART. 4.1 - PROSPETTO ECONOMICO FINANZIARIO

Conto economico	1°anno	2° anno	3° anno	4° anno	totale
Fatturato annuo	244.266,80 €	244.266,80 €	244.266,79 €	244.266,79 €	977.067,20 €
A Valore della produzione	€ 244.266,80	€ 244.266,80	€ 244.266,80	€ 244.266,80	€ 977.067,20
Canone di concessione	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 60.000,00
Allestimento	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 32.000,00
Acquisti alimenti e bevande	€ 70.000,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00	€ 280.000,00
Acquisto merci	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 120.000,00
Spese generali (bancarie, postali, telefoniche)	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 16.000,00
Materiale di consumo e cancelleria	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 20.000,00
Assicurazioni	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 8.000,00
Spese amministrativo-contabili (pubblicità, consulente e varie contabili)	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 12.000,00
Software e manutenzione apparecchiature e locale	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 12.000,00
Costi personale	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 240.000,00
B Costi della produzione	€ 200.000,00	€ 200.000,00	€ 200.000,00	€ 200.000,00	€ 800.000,00
Risultato operativo di A-B	44.266,80 €	44.266,80 €	44.266,80 €	44.266,80 €	177.067,20 €

IMPORTO STIMATO DELLA CONCESSIONE PER LA DURATA DI ANNI 2	€ 488.533,60
IMPORTO STIMATO DELLA CONCESSIONE PER LA DURATA DI ANNI 4	€ 977.067,20



IMPORTO STIMATO DELLA CONCESSIONE PER LA PROROGA TECNICA DI 6 MESI	€ 122.133,40
IMPORTO STIMATO DELLA CONCESSIONE PER LA DURATA DI ANNI 4 + PROROGA TECNICA DI 6 MESI	€ 1.099.200,60

ART. 4.2 – CANONE DI CONCESSIONE

Il **canone base annuo** della concessione è fissato in **€ 60.000,00, oltre IVA, onnicomprensivo dei servizi resi dall'Ateneo.**

Il canone è comprensivo di tutti gli oneri e viene corrisposto con cadenza mensile, secondo le modalità contrattuali.

ART. 4.3 - DESCRIZIONE DEGLI INVESTIMENTI

Gli investimenti iniziali riportati nel presente Piano sono stimati **a fini esclusivamente valutativi** e non costituiscono in alcun modo obbligo per la Stazione concedente né impegno di risultato economico.

La definizione, l'entità e le modalità di realizzazione degli investimenti restano nella **piena responsabilità e discrezionalità dell'operatore economico**, che ne assume integralmente il rischio.

L'investimento iniziale necessario per svolgere l'attività è stato stimato in circa 140.000,00 euro, comprendente:

- Allestimento: € 8.000
 - Acquisto di alimenti e bevande: € 70.000,00
 - Acquisto merci (caramelle, cioccolatti, patatine, gelati, bibite etc.): € 30.000,00
 - Spese generali (bancarie, postali, telefoniche): € 4.000,00
 - Materiale di consumo (cellulosa, sacchetti, tovaglioli e guanti, utilizzati nell'attività di preparazione alimenti; prodotti igiene) e cancelleria: € 5.000,00
 - Assicurazioni (polizze): € 2.000,00
 - Spese amministrativo contabili, nelle quali sono ricomprese anche le spese di pubblicità, consulente del lavoro: € 3.000,00
 - Software, manutenzione locale e apparecchiature: € 3.000,00
- Totale investimenti iniziali stimati: € 140.000**

Ammortamento economico (ipotesi meramente tecnica):

Scenario durata certa 2 anni: € 70.000,00/anno

Scenario durata estesa 4 anni: € 35.000,00/anno

ART. 5 - SPESE PER IL PERSONALE

Nella tabella che segue sono state elaborate le previsioni di massima relative ai costi presunti per il personale da impiegare nel servizio in parola. Per la quantificazione del costo orario del personale si è fatto riferimento al Contratto Collettivo Nazionale Terziario, Distribuzione e Servizi, chiamato, CCNL Commercio, attualmente applicato dall'attuale Concessionario.

Il servizio dovrà essere erogato tutti i giorni, escluso sabato e festivi e in occasione di eventi speciali o aperture straordinarie, osservando i seguenti orari: 8.00 - 18.00.

Per garantire la continuità del servizio, la copertura dei turni, il rispetto dei riposi e delle ferie, si prevede l'impiego di



n. 3 addetti, con applicazione del citato **CCNL** e con i costi previsti dal medesimo.

Il costo medio del personale è stato calcolato utilizzando il **costo orario ufficiale pari a € 10,75**, comprensivo di tutti gli oneri previdenziali.

Il costo della manodopera viene, pertanto, quantificato in € 60.000,00 annui, calcolato sulla base del personale previsto e dell'organizzazione del servizio mediante turnazione.

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.

Esse non impegnano in alcun modo l'Università 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.

Variazioni, pertanto, di qualunque entità non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte del Concessionario, in quanto rientranti nell'alea normale di tale tipologia di contratto.

Qualora si verificassero fatti, non imputabili al Concessionario, che incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario è possibile la revisione dello stesso al fine di rideterminare le condizioni di equilibrio, sempreché non venga compromessa la permanenza indefettibile dei rischi in capo al Concessionario stesso.

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.

Il piano economico finanziario di massima elaborato dall'Università ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" dell'iniziativa, rispetto al quale i concorrenti hanno il compito di sviluppare una propria proposta gestionale. A tal proposito ai concorrenti viene chiesto di presentare, a corredo dell'Offerta economica in sede di gara, il proprio piano economico finanziario.