

PROGETTO DI FATTIBILITÀ

1) Premesse

L'Università degli Studi dell'Insubria, nel quadro delle iniziative volte ad offrire a studenti, docenti e personale tecnico/amministrativo servizi per garantire le migliori condizioni di svolgimento dell'attività di studio e di lavoro, attraverso l'adozione anche di nuove modalità con cui gli spazi vengono pensati e realizzati, e contemporaneamente essere gestiti/utilizzati per dare una risposta efficace all'utente finale, ovvero lo studente e la collettività universitaria, essendo comunque indispensabile considerare anche i riflessi che una gestione di uno spazio più proiettata al futuro ed all'uso comune di risorse, potrà generare su quell'ambito che viene definito "terza missione", intende affidare in concessione il servizio di caffetteria e piccola ristorazione presso il bar di S. Abbondio in Como.

Nel caso di specie il bar di S. Abbondio può essere considerato uno "spazio collettivo" peraltro già attrezzato ed ora inutilizzato, che può, senza ulteriori investimenti rilevanti, favorire il più possibile: l'integrazione, il dialogo, la presenza, la socializzazione degli studenti e non solo, ma anche di tutta la comunità accademica.

Per tali motivi l'Ateneo intende indire una nuova procedura per l'affidamento in concessione del servizio di caffetteria e piccola ristorazione all'interno della propria sede presso il Chiostro di S. Abbondio, via Regina Teodolinda 37, Como, per un periodo di due anni.

Luoghi

Il servizio verrà espletato negli spazi all'uopo destinati presso la sede di "S. Abbondio" – Via Regina Teodolinda 37, Como.

Gli spazi interessati dall'attività in concessione presso il Chiostro di Sant'Abbondio, in via Regina Teodolinda, 37 sono così costituiti:

- sala (mq 40);
- soppalco (mq 42);
- magazzino (mq 14);
- disimpegno/servizi (mq 25);
- vano scala (mq 10);
- area esterna (mq 75);

Non è ammesso il posizionamento di strutture fisse di alcun tipo nell'area esterna.

Attrezzature già disponibili

I locali saranno consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, del quale il OEA è edotto al momento del sopralluogo, e dotati dei seguenti arredi di proprietà dell'Università:

DESCRIZIONE	QUANTITÀ	DIMENSIONI
Banco bar	1	9,4 m
Vetrina snack 125	1	1,25 m
Cella frigo	1	1,50 m
Retrobanco	1	5,3 m
Pedana	1	4,5 m
Tavoli	9	
Piani snack-colonne	1	5,5 m
Sedie	36	
Sgabelli	6	
Mobile di servizio	1	1,5 m

Stante lo stato d'uso degli stessi è previsto il ripristino degli stessi a carico dell'Ateneo.

2) Allocazione del rischio

Ai fini dell'analisi dei rischi della Concessione e della loro corretta allocazione si riassumono di seguito le informazioni sui rischi valutati, gli eventuali effetti per la Concessione, le parti su cui ricadono tali effetti.

La Matrice sarà inoltre utilizzata nella fase di esecuzione della Concessione per accertare che, in tutti i casi in cui le parti concordino una variazione contrattuale, le modifiche apportate non alterino l'allocazione dei rischi così come definita nei documenti contrattuali.

Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Effetti a carico dell'Ateneo	Effetti a carico del Concessionario
Rischio di diminuzione della domanda di mercato	Riduzione della domanda derivante da una contrazione generale del mercato	Diminuzione dei ricavi		x
Rischio di diminuzione della domanda specifica	Riduzione della domanda non derivante da una contrazione generale del mercato	Diminuzione dei ricavi		x
Rischio di disponibilità	Inadeguatezza della capacità, da parte del concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti	Diminuzione dei ricavi Aumento dei costi Penali Risoluzione del contratto		x
Rischio di approvvigionamento materie prime	Difficoltà di reperimento e/o incremento dei costi delle materie prime	Aumento dei costi	x Revisione dei prezzi a carico dell'utenza (solo rischio di immagine per l'Ateneo)	x Diminuzione della domanda specifica
Rischio di approvvigionamento utenze	Aumento dei costi	Aumento dei costi	x	
Rischio operativo	Mancato raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario	Non completo recupero degli investimenti effettuati e/o dei costi sostenuti		x

		per la gestione del servizio		
Rischio amministrativo	Ritardo/diniego nell'ottenimento delle autorizzazioni dagli enti competenti per l'esecuzione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande	Ritardo nell'avvio del servizio e/o sospensione dell'attività di erogazione		x
Rischio normativo-regolamentare	Introduzione di modifiche normativo-regolamentari non prevedibili contrattualmente	Maggiori costi di adattamento al nuovo quadro normativo e regolatorio	x Interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria	x Interventi di manutenzione ordinaria di piccola entità, di manutenzione attrezzature, modifiche all'organizzazione del servizio e nella gestione del personale
Rischio legato alla normativa fiscale	Modifica del trattamento fiscale dell'attività commerciale legata alla concessione	Aumento dei costi		x
Rischio di mutamento delle esigenze dell'Amministrazione	Modifiche alla erogazione dei servizi dipendenti dall'Ateneo	Aumento dei costi	x Modifiche non previste nel CSA	x Modifiche poste a carico del Concessionario nel CSA
Rischio di forza maggiore	Manifestazione di eventi imprevedibili ed incontrollabili dalle Parti comportino un aumento dei costi o l'impossibilità di erogare il servizio	Aumento dei costi o impossibilità a erogare il servizio		x

3) Ricavi presunti

Il fatturato annuo presunto della concessione derivante dagli incassi diretti degli utenti è stimato in € 44.000,00 tenendo conto dei seguenti fattori:

- il servizio sarà effettuato a favore degli studenti, dei dipendenti e dei visitatori esterni che frequentano la sede di S Abbondio di cui 1.900 unità è la sommatoria tra studenti e dipendenti dell'Ateneo, ma di cui si è preso in considerazione soltanto il 10 % (potenziali fruitori)
- si è stimato approssimativamente lo scontrino medio in € 3.55, IVA di legge esclusa, in ragione del prezzario di consumo;
- presenza di distributori automatici all'interno della sede;
- n. 44 settimane lavorative per anno;
- una media di 200,00 consumazioni giornaliere.

Il fatturato al netto dell'IVA è stimato in € 40.000,00.

4) Costi presunti

a) Investimenti

L'allestimento dei locali ai fini della destinazione d'uso dei locali è posto a totale carico dell'Ateneo, che provvederà con i contratti di manutenzione in essere.

È ammesso l'allestimento dei locali con arredi e attrezzature di proprietà, non necessariamente nuovi di fabbrica. Pertanto non vengono considerati costi di investimento ulteriori rispetto alla movimentazione e installazione degli stessi.

b) Costi di gestione

Costo del personale	è stato utilizzato come parametro di riferimento il costo medio orario, calcolato per 220 giorni di servizio x 6 ore x euro 18,88 ad ora (costo orario tabella ministeriali, operatore sesto livello super, settore turismo, ristorazione collettiva).	24.921,60 €
Costo materie prime e materiali di consumo	per il calcolo è stata applicata una percentuale pari al 33% della stima l servizio bar caffetteria e piccola ristorazione	14.520,00 €
Utenze	a carico dell'Ateneo	- €
Sicurezza e HACCP		500,00 €
Minuta manutenzione locali e attrezzature		560,00 €
Spese generali	comprende i costi per la redazione del contratto, eventuali altri costi amministrativi e per stipulazione di polizze legati alla concessione; commissione buoni pasto, Sono ricomprese anche la Tari, permessi autorizzativi presso l'ATS di competenza	1.000,00 €
B) Costi operativi totali	20.850,80 €	41.501,60 €

5) Flussi di cassa

Voce di costo/ricavo	2025	2026	Totale
Fatturato	40.000,00 €	40.000,00 €	80.000,00 €
A) Ricavi	40.000,00 €	40.000,00 €	80.000,00 €
Costo del personale	12.460,80 €	12.460,80 €	24.921,60 €

Costo materie prime e materiali di consumo	7.260,00 €	7.260,00 €	14.520,00 €
Utenze	- €	- €	- €
Sicurezza e HACCP	250,00 €	250,00 €	500,00 €
Minuta manutenzione locali e attrezzature	280,00 €	280,00 €	560,00 €
Spese generali (comprensivo di TARI, commissione buoni pasto, coperture assicurative, scia)	600,00 €	400,00 €	1.000,00 €
B) Costi operativi totali	20.850,80 €	20.650,80 €	41.501,60 €
C) Margine operativo lordo (A-B)	19.149,20 €	19.349,20 €	38.498,40 €
Allestimento arredi (solo trasporto e montaggio)	1.000,00 €		1.000,00 €
Allestimento opere di ripristino (carico Ateneo)	- €		- €
D) Investimenti	1.000,00 €	- €	1.000,00 €
E) Utile ante imposte	18.149,20 €	19.349,20 €	37.498,40 €
IRES (24%)	9.600,00 €	9.600,00 €	19.200,00 €
IRAP (3.9%)	1.560,00 €	1.560,00 €	3.120,00 €
F) Imposte e tasse	11.160,00 €	11.160,00 €	22.320,00 €
G) Utile netto	6.989,20 €	8.189,20 €	15.178,40 €

6) Durata della concessione

Si prevede una durata biennale.

7) Giudizio di sostenibilità economico-finanziaria

Si ritiene che il piano sia sostenibile.

Il Responsabile Unico del Progetto

Arch. Annamaria Ferretti

Firmato digitalmente