



Università
Ca' Foscari
Venezia

**CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLA RESIDENZA
STUDENTESCA PRESSO LA SEDE UNIVERSITARIA DI SAN GIOBBE
– VENEZIA. METODOLOGIA PER LA STIMA DEL VALORE DELLA
CONCESSIONE**

CIG: 8199913E42

Il valore stimato della concessione per la gestione della residenza universitaria di San Giobbe a Venezia tiene conto di quanto di seguito esposto.

Il valore della concessione è stato determinato sulla base di una stima del fatturato globale, al netto di IVA, che potrà essere realizzato dal concessionario dalla gestione complessiva della Residenza universitaria di S. Giobbe, nell'arco di sei anni di durata della concessione. Considerato che l'Ateneo non dispone di alcun dato storico su cui basare le proprie valutazioni economiche e finanziarie, tale valore è stato determinato usando criteri prudenziali. Pertanto, il fatturato potrà variare sulla base di una serie di fattori non quantificabili in modo certo al momento di avvio della procedura di gara (ad esempio, il numero di utenti).

I posti alloggio della Residenza, distinti tra le varie tariffe di locazione, risultano i seguenti:

- Posti alloggio a tariffa DSU: 138
- Posti alloggio a tariffa libera (non DSU): 91

per un totale di posti alloggio pari a 229.

Le tariffe di riferimento relative ai posti alloggi, escluso il ribasso di gara che sarà offerto dal concessionario, sono le seguenti:

Tipologia Tariffe	Tariffa massima mensile per posto alloggio (IVA compresa)
DSU doppia	€ 275
DSU Singola	€ 375
Libera doppia (Non DSU)	€ 375

Libera singola (Non DSU)	€ 475
Foresteria permanente singola (riservata all'Ateneo)	€ 750
Foresteria permanente doppia (riservata all'Ateneo)	€ 600
Foresteria estiva singola	Stabilita dal Concessionario
Foresteria estiva doppia	Stabilita dal Concessionario

La durata della concessione di sei anni non è rinnovabile. Il concessionario prenderà in consegna la residenza universitaria costituita da sette edifici di nuova costruzione per complessivi 5.998 mq calpestabili. I fabbricati, di nuova costruzione, saranno consegnati nello stato di fatto in cui si trovano al termine dei lavori, con pulizie a totale carico del concessionario.

La manutenzione ordinaria della Residenza sarà a carico del concessionario solamente a decorrere dal quarto anno di durata della concessione, per una durata complessiva di tre anni, in quanto per i primi tre anni la manutenzione sarà a carico del soggetto esecutore della Residenza stessa. La manutenzione delle aree verdi non è carico del concessionario.

Il periodo di ammortamento degli arredi per gli alloggi, arredi per gli spazi comuni e delle attrezzature della palestra è stato determinato in sei anni, mentre per gli arredi del bar è stato calcolato in anni otto.

I costi per l'acquisto degli arredi relativi ai posti alloggio sono a carico del concessionario per la parte eccedente il finanziamento MIUR, pari all'importo massimo di 2400 euro per posto letto.

Le unità di personale adibite al servizio di portineria tengono conto della necessità di garantire un servizio 24h, alle quali deve aggiungersi una figura con il ruolo di direttore della Residenza.

I ricavi del concessionario deriveranno oltre che dalla gestione di 229 posti alloggio, anche dalla gestione degli spazi commerciali.

La collocazione fisica della Residenza, adiacente al Campus Economico di S. Giobbe, rappresenta una soluzione logistica ideale per gli studenti universitari e per tutti coloro che hanno rapporti di collaborazione con l'Università Ca' Foscari Venezia.

In merito ai tassi di occupazione dei posti alloggio, si ipotizza che la domanda da parte degli studenti/altri assegnatari possa essere soddisfacente, in considerazione della

carenza di posti alloggio nel centro storico di Venezia, con offerta di alloggi a prezzi non particolarmente vantaggiosi per gli studenti in rapporto a quanto offerto.

Di particolare interesse per il concessionario risulta la facoltà di gestire la Residenza come foresteria estiva, dal 1 luglio al 31 agosto di ogni anno, a tariffa libera, considerate le elevate potenzialità turistiche della città di Venezia e la collocazione strategica della residenza, collocata a circa dieci minuti dalla stazione ferroviaria.

L'applicazione di tariffe competitive consente, durante i mesi estivi, di attrarre clientela nazionale e straniera, considerati i prezzi mediamente non economici applicati dalle strutture alberghiere presenti a Venezia – centro storico.

Gli spazi commerciali sono costituiti da:

- Caffetteria/Mensa, Internet Caffè, minimarket, piccola biblioteca a scaffale aperto con relativo spazio lettura/caffè letterario: mq. 326,95;
- Palestra avente una capienza di 20 persone, con una superficie di 122,70 mq;
- Sportello Bancomat e distributore farmaci con una superficie di 8,85 mq.

Trattandosi di spazi aperti alla cittadinanza, come riportato nella Convenzione, stipulata dall'Ateneo con il Comune di Venezia il 13 ottobre 2015, il concessionario potrà beneficiare, oltre che del bacino di utenza universitaria (studenti, e soggetti legati all'Ateneo da rapporti di collaborazione), anche dell'utenza esterna all'Ateneo. Si presume che tali spazi commerciali possano garantire una redditività soddisfacente.