



Ministero dell'Economia e delle Finanze

DIPARTIMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE GENERALE,
DEL PERSONALE E DEI SERVIZI

Direzione per la Razionalizzazione degli Immobili, degli Acquisti, della Logistica e gli Affari
Generali

UFFICIO IV

BOZZA DI PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO

Procedura aperta per l'affidamento, in concessione, ai sensi dell'art. 164 del D.lgs. n. 50/2016, del servizio di distribuzione automatica di bevande calde, fredde e snack, a ridotto impatto ambientale, per la sede del Ministero dell'economia e delle finanze di via XX Settembre, n. 97– **CIG:** 8618082A3D - **CPV:** 42933000-5.

SOMMARIO

1.	Introduzione.....	3
2.	Il contesto socio-economico	3
3.	Caratteristiche ed oggetto della Concessione.....	3
4.	Analisi dei costi del servizio e parametri utilizzati per la definizione del conto economico.....	5
5.	Descrizione degli investimenti	6
6.	Piano economico-finanziario di massima	6

1. Introduzione

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze intende indire una procedura di gara per l'affidamento in concessione del servizio di erogazione di bevande calde, fredde e snack attraverso distributori automatici da installare all'interno della sede ministeriale di Via XX Settembre, n. 97 - Roma.

Il presente documento, ai sensi dell'art. 165 del D.Lgs. n. 50/2016, 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.

È rimessa al concessionario l'onere di reperire la liquidità necessaria alla realizzazione dell'investimento attraverso ogni forma di finanziamento consentita dalla legge.

Il quadro economico dell'investimento ammonta complessivamente ad **€ 1.330.560,00** al netto dell'Iva, per una durata di **cinque anni**, comprensivo dell'eventuale opzione di proroga (pari ad **€ 120.960,00**), limitata al tempo strettamente occorrente alla conclusione della procedura di gara indetta per la scelta del nuovo contraente, ai sensi dell'art. 106, comma 11, del D.Lgs. n. 50/2016.

2. Il contesto socio-economico

Il servizio sarà effettuato a favore dei dipendenti dell'Amministrazione in servizio presso la sede dell'Amministrazione di via XX Settembre, n. 97, degli eventuali ospiti e di quanti operino, a vario titolo, all'interno della sede stessa, compreso eventuali dipendenti in servizio presso altre sedi dell'Amministrazione, decentrate e periferiche.

La capacità ricettiva massima della sede di Via XX Settembre, n. 97 è di **3000** persone.

Tuttavia, a causa dell'attuale situazione epidemiologica e tenuto conto delle proiezioni delle presenze, alla luce dello svolgimento delle attività lavorative anche in regime di smart working si ipotizza un bacino di utenza giornaliero di circa **2.000** unità.

I suddetti dati numerici sono puramente indicativi e l'Amministrazione non garantisce né un numero minimo di utenti né il mantenimento del numero di presenze

Pertanto il Concessionario non potrà pretendere alcun corrispettivo né richiedere modifiche al contratto per eventuale mancata affluenza da parte dell'utenza.

Si evidenzia, inoltre, che nella sede di Via XX Settembre sono anche presenti due servizi di bar e somministrazione alimenti e bevande.

Attualmente, a causa dell'attuale situazione epidemiologica, e in ragione dell'attività lavorativa svolta in modalità agile, è ragionevole ipotizzare una presenza giornaliera potenziale di circa il 50% del personale.

3. Caratteristiche ed oggetto della Concessione

La Concessione ha per oggetto il servizio di erogazione di somministrazione di bevande (calde e fredde) e snack (salati e dolci), mediante distributori automatici che garantiscono **n. 33 punti ristoro** (n. 12 di bevande calde, n. 8 di bevande fredde e n. 13 di bevande fredde e snack).

Il numero, la tipologia e la dislocazione dei distributori, come riportato negli schemi che seguono, è rapportato alle esigenze dell'Amministrazione sussistenti al momento della stesura del presente PEF, ma potrà subire variazioni, in aumento o in diminuzione che saranno comunque concordate dal DEC con il Concessionario.

Ubicazione	N.ro totale distributori	Tipologia distributori		
		Bevande calde	Bevande fredde	Bevande fredde + snack
Piano sostruzioni – scala H	3	1	1	1
Piano terra - scala C	3	1	1	1
Piano terra - scala D/H	3	1		2
1° piano - scala H	2	1		1
1° piano - scala G	3	1	1	1
2° piano - scala A	3	1	1	1
2° piano - scala H	2	1		1
3° piano - scala D	3	1	1	1
3° piano - scala E	3	1	1	1
4° piano - scala B	3	1	1	1
4° piano - scala E	3	1	1	1
4° piano - scala H	2	1		1
T O T A L E	33	12	8	13

4. Analisi dei costi del servizio e parametri utilizzati per la definizione del conto economico

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

- **Utilizzatori giornalieri dei distributori:** circa **1.200** persone per la sede di Via XX Settembre (riduzione del **40%** sul potenziale massimo di **2.000**, per via dei due bar interni).
- **N.ro prodotti venduti (nn/anno/distributori):** è stato stimato un valore pari a **n. 432.000 erogazioni** all'anno per tutti i distributori, determinato sulla base di **1,5 erogazioni procapite giornaliere** (n.ro utilizzatori x n.ro erogazioni procapite/gg x gg lavorativi annui). Il numero di giorni lavorativi/anno è considerato pari a **240**.
- **Costo medio di un prodotto erogato:** prendendo in considerazione i prezzi medi delle somministrazioni delle principali tipologie di prodotti erogabili a mezzo distributori automatici, è stato determinato - anche sulla base dei potenziali volumi di vendita - un ipotetico prezzo *unitario di un singolo prodotto (valore medio)*, risultato pari ad **€ 0,56** esclusa I.v.a.
- **Costo del lavoro dipendente:** è stata stimata un'incidenza del costo del lavoro di **€ 66.226,05** circa. L'importo si riferisce a 14 mensilità, è comprensivo degli oneri contributivi e della quota TFR ed è stato determinato applicando i minimi retributivi in vigore previsti per un dipendente **Livello V dal CCNL Terziario, commercio, distribuzione e servizi della Confcommercio**.
- Il canone annuo previsto a carico del Concessionario è determinato in **€ 20.196,00**, da corrispondere direttamente all'Agenzia del Demanio.

Inoltre, è stato stimato:

- in mezzora (1/2 ora) il tempo impiegato dal personale addetto per ciascun intervento di rifornimento/manutenzione/pulizia per singolo distributore automatico;
- in 1 (uno) il numero di interventi di rifornimento/manutenzione al giorno per ogni distributore automatico;
- che il costo orario di un'unità di personale Livello V addetto al rifornimento/manutenzione dei distributori automatici è di **€ 15,74**.

Pertanto, il costo annuo del personale addetto al rifornimento/manutenzione per distributore automatico risulta dalla seguente tabella:

N. ore impiegate per rifornimento/manutenzione/pulizia per distributore		0,5 h
N. interventi rifornimento/manutenzione/pulizia annui per distributore	1 interventi/giorno * 255 giorni lavorativi (escluso sab – dom – festività)	255 interventi
Costo orario 1 unità di personale addetto	Costo lavoro dipendente Livello V / (8 h * giornate lavorative)	15,74 €/h
Costo annuo personale addetto per distributore	0,5 h * 255 interventi * 15,74 €/h	€ 2.006,85

Costo annuo personale addetto per 39 distributori	€ 2.006,85 * 33	€ 66.226,05
---	-----------------	--------------------

5. Descrizione degli investimenti

Le spese del programma d'investimento, al netto dell'I.v.a., pari ad € **140.400,00**, sono state determinate come segue:

SPESE INVESTIMENTO	Importi
Fornitura distributori automatici (€ 3.500,00 * 33)	€ 115.500,00
Lavori elettrici ed idrici per installazione distributori automatici (€ 100,00* 33)	€ 3.000,00
TOTALE INVESTIMENTI	€ 118.500,00

6. Piano economico-finanziario di massima

Ai fini dell'art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016, il valore stimato della concessione del servizio in questione, calcolato così come chiarito dalla Deliberazione dell'ex AVCP n. 61/2012, ricomprendente il flusso stimato dei corrispettivi pagati dagli utenti per l'acquisto dei prodotti erogati dai distributori automatici, ammonta annualmente ad € **241.920,00** esclusa I.v.a. e quindi a complessivi € **1.209.600,00** esclusa I.v.a., per l'intera durata della Concessione.

Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico previsionale dell'iniziativa sono di seguito esplicitate.

In particolare, sono stati stimati i ricavi e le principali voci di costo di cui il concessionario potrà tener conto per verificare la sostenibilità e il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione del servizio.

CONTO ECONOMICO DELLA CONCESSIONE						
	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	TOTALE
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	241.920,00	241.920,00	241.920,00	241.920,00	241.920,00	1.209.600,00
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	241.920,00	241.920,00	241.920,00	241.920,00	241.920,00	1.209.600,00
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	219.700,00	219.700,00	219.700,00	219.700,00	219.700,00	1.098.499,00
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci (37% valore produzione)	89.510,00	89.510,00	89.510,00	89.510,00	89.510,00	447.552,00
Trasporto materie prime (3,5% materie prime)	3.133,00	3.133,00	3.133,00	3.133,00	3.133,00	15.664,00
Per servizi (spese generali) (7% valore produzione)	16.934,00	16.934,00	16.934,00	16.934,00	16.934,00	84.672,00
Per godimento di beni di terzi						
a) Canone demaniale	20.196,00	20.196,00	20.196,00	20.196,00	20.196,00	100.980,00
b) Costo personale	66.226,00	66.226,00	66.226,00	66.226,00	66.226,00	331.130,00
Ammortamenti e svalutazioni						
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	23.700,00	23.700,00	23.700,00	23.700,00	23.700,00	118.500,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	22.220,00	22.220,00	22.220,00	22.220,00	22.220,00	111.101,00
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI						
Interessi e altri oneri finanziari (6% investimenti)	7.110,00	7.110,00	7.110,00	7.110,00	7.110,00	35.550,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C)	15.110,00	15.110,00	15.110,00	15.110,00	15.110,00	75.551,00
Utile annuo	6,25 %	6,25 %	6,25 %	6,25 %	6,25 %	6,25 %
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	4.697,00	4.697,00	4.697,00	4.697,00	4.697,00	23.487,00
IRES 24%	3.626,00	3.626,00	3.626,00	3.626,00	3.626,00	18.132,00
IRAP 4,82%	1.071,00	1.071,00	1.071,00	1.071,00	1.071,00	5.355,00
UTILE (PERDITE) DELL'ESERCIZIO	10.143,00	10.143,00	10.143,00	10.143,00	10.143,00	52.064,00
	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %

La stima suddetta è puramente indicativa e dipende da una pluralità di parametri influenzati anche dalle scelte strategiche che il concessionario adotterà per la gestione del servizio.

Essa non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente la gestione del servizio.

Pertanto, variazioni 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.