Ministero dell'Economia e delle Finanze

DIPARTIMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE GENERALE, DEL PERSONALE E DEI SERVIZI

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

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI DEGLI ARTT. 60 E 164 DEL D. LGS. N. 50/2016, DEI SERVIZI DI GESTIONE BAR E PICCOLA RISTORAZIONE (TAKE-AWAY O DA CONSUMARE IN PIEDI) PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE – LATO VIA GOITO - VIA XX SETTEMBRE N. 97 – ROMA - **CIG** 9660679482 **CPV** 55410000-7 / 55510000-8

PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO

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 4
5. Descrizione degli investimenti 5
6. Piano economico-finanziario di massima 5
7. Conclusioni. 6

1. Introduzione

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze (di seguito MEF) intende indire una procedura di gara per l'affidamento, in concessione, dei servizi di bar caffetteria e piccola ristorazione (take away o da consumare in piedi) all'interno della sede ministeriale di Via XX Settembre n. 97 – Lato Via Goito – Roma.

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

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 in oggetto e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

E' rimessa al Concessionario la facoltà di reperire la liquidità necessaria alla realizzazione del progetto attraverso ogni forma di finanziamento consentita dalla legge.

Il quadro economico dell'investimento ammonta complessivamente ad **€ 3.840.000,00**, al netto dell'IVA, per una durata di **cinque anni**.

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, 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 presenti i seguenti servizi:

- Servizio bar e piccola ristorazione dislocato al piano terra del Palazzo lato Via Pastrengo;

- Distributori automatici bevande calde, fredde e snack: n. 32 distributori dislocati nei vari piani del Palazzo;

- Casa dell'acqua al piano terra del Palazzo lato Via Pastrengo.

3. Caratteristiche ed oggetto della concessione

La concessione ha ad oggetto la gestione di due tipologie di servizio: bar caffetteria e piccola ristorazione (take away o da consumare in piedi) da erogare presso la sede del Ministero dell'economia e delle finanze di Via Settembre , 97 per un periodo di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di consegna dei locali.

Il servizio dovrà essere garantito dal lunedì al venerdì, con esclusione dei giorni festivi, dalle ore 7:30 a.m. alle ore 16:30 p.m, prevedendo durante la fascia oraria del pranzo, dalle ore 12.00 alle ore 15.00, la somministrazione di prodotti di gastronomia.

L'attività sarà svolta in un'area così ripartita:

- un locale da utilizzare per lo svolgimento del servizio bar e distribuzione pasti;
- un locale da adibire a cucina, destinato alla preparazione dei pasti;
- un locale da adibire a magazzino, destinato allo stoccaggio di cibi e bevande;
- un locale da adibire a spogliatoio, destinato al personale;
- un servizio igienico riservato.

Tali locali saranno dati in concessione a fronte della corresponsione del canone determinato dall'Agenzia del Demanio.

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

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

Utenti giornalieri: circa **400** persone per il servizio bar caffetteria e circa **200** persone per il servizio di piccola ristorazione.

Costo medio dei prodotti somministrati: prendendo in considerazione i prezzi indicati nei listini prezzi, si stima 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.

Fatturato: prendendo in considerazione i prezzi indicati nei listini prezzi, si stima, per persona al giorno, per il servizio bar caffetteria un consumo medio pari a **€ 3,00** e per il servizio di piccola ristorazione un consumo medio pari a **€ 8,00**. Il numero di giorni lavorativi/anno è considerato pari a **240**. Sulla base di tale ipotesi è stato determinato il fatturato annuo presunto che per il servizio bar caffetteria ammonta a **€ 288.000,00** e per quello di piccola ristorazione ammonta a **€ 480.000,00**.

Materie prime, sussidiarie e di consume: è stato indicato nella misura di € 220.800,00 prendendo come base di riferimento un costo unitario medio da sostenere per ciascun utente differenziato per le due tipologie di servizio, moltiplicato per il numero di utenti previsti per ciascun servizio ed il numero di giorni (240).

Utenze: la stima è stata effettuata tenendo conto che saranno a carico del Concessionario le spese di luce, gas e acqua.

Manutenzione: la stima è stata effettuata tenendo della manutenzione ordinaria delle attrezzature di lavoro e delle eventuali spese di manutenzione dei locali.

Canone demaniale: è stato indicato il canone annuo di concessione per i locali da destinare ai servizi richiesti determinato dall'Agenzia del Demanio in **€ 21.012,00.**

Costo del lavoro dipendente: è stata stimata un'incidenza del costo del lavoro pari a € 194.517,08 annui. L'importo si riferisce alle ore di lavoro previste per le diverse figure professionali coinvolte nell'erogazione dei servizi, calcolato per n. 12 mensilità. Il costo orario è stato determinato applicando i minimi retributivi in vigore, previsti dal CCNL TURISMO – PUBBLICI ESERCIZI 2018 – 2021.

Pertanto il costo annuo stimato per il personale da impiegare nei servizi richiesti risulta riassunto nella seguente tabella:

FIGURE PROFESSIONALI	TARIFFA ORARIA (€)	ORE MEDIAMENTE LAVORATE x 12 MESI	COSTO PERSONALE 12 MESI (€)
Barista – 5° livello retributivo	19,93	1604	**31.967,72**
Barista – 5° livello retributivo	19,93	1604	**31.967,72**
Barista – 5° livello retributivo	19,93	1604	**31.967,72**
Cassiera – 4° livello retributivo	21,16	1604	**33.940,64**
Cuoco – 4° livello retributivo	21,16	1604	**33.940,64**
Inserviente cucina – 6° liv. retr.	19,16	1604	**30.732,64**
		TOTALE	**194.517,08**

5. Descrizione degli investimenti

Le spese d'investimento, al netto dell'IVA, sono state determinate come segue:

SPESE INVESTIMENTO	Importi
Allestimento bar	€ 66.000,00
Attrezzature cucina/bar	€ 41.000,00
Stoviglierie	€ 10.000,00
Adeguamneto locali	€ 5.000,00
Volture utenze e rilasci permessi	€ 1.500,00
TOTALE INVESTIMENTI	**€ 123.500,00**

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, ammonta annualmente ad **€ 768.000,00**, esclusa IVA e, quindi, a complessivi **€ 3.840.000,00,** esclusa IVA 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	1° anno	2° anno	3° anno	4°anno	5°anno	TOTALE
Fatturato servizio bar caffetteria	€ 288.000,00	€ 288.000,00	€ 288.000,00	€ 288.000,00	€ 288.000,00	€ 1.440.000,00
Fatturato servizio piccola ristorazione	€ 480.000,00	€ 480.000,00	€ 480.000,00	€ 480.000,00	€ 480.000,00	€ 2.400.000,00
A) Valore della produzione	**€ 768.000,00**	**€ 768.000,00**	**€ 768.000,00**	**€ 768.000,00**	**€ 768.000,00**	**€ 3.840.000,00**
Materie prime, sussidiarie e di consumo	€ 220.800,00	€ 220.800,00	€ 220.800,00	€ 220.800,00	€ 220.800,00	€ 1.104.000,00
Utenze	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 50.000,00
Manutenzione	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 20.000,00
Personale	€ 194.517,08	€ 194.517,08	€ 194.517,08	€ 194.517,08	€ 194.517,08	€ 972.585,40
Ammortamenti	€ 24.700,00	€ 24.700,00	€ 24.700,00	€ 24.700,00	€ 24.700,00	€ 123.500,00
Canone demaniale	€ 21.012,00	€ 21.012,00	€ 21.012,00	€ 21.012,00	€ 21.012,00	€ 105.060,00
Oneri diversi di gestione	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 40.000,00
B) Costi della produzione	**€ 483.029,08**	**€ 483.029,08**	**€ 483.029,08**	**€ 483.029,08**	**€ 483.029,08**	**€ 2.415.145,40**
Risultato operativo (A - B)	**€ 284.970,92**	**€ 284.970,92**	**€ 284.970,92**	**€ 284.970,92**	**€ 284.970,92**	**€ 1.424.854,60**
Proventi e altri oneri finanziari	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
C) Proventi e oneri finanziari	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Risultato ante imposte (A - B)+/- C	**€ 284.970,92**	**€ 284.970,92**	**€ 284.970,92**	**€ 284.970,92**	**€ 284.970,92**	**€ 1.424.854,60**
IRES 24%	€ 68.393,02	€ 68.393,02	€ 68.393,02	€ 68.393,02	€ 68.393,02	**€ 341.965,10**
IRAP 3,5%	€ 9.973,98	€ 9.973,98	€ 9.973,98	€ 9.973,98	€ 9.973,98	€ 49.869,91
Imposte sul redito di esercizio	**€ 78.367,00**	**€ 78.367,00**	**€ 78.367,00**	**€ 78.367,00**	**€ 78.367,00**	**€ 391.835,02**
Risultato d'esercizio (A - B +/- C - D)	**€ 206.603,92**	**€ 206.603,92**	**€ 206.603,92**	**€ 206.603,92**	**€ 206.603,92**	**€ 1.033.019,59**

7. 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 dei servizi, nonché dal numero degli utenti.

Esse non impegnano in alcun modo l'Amministrazione e non costituiscono alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente la gestione dei servizi. Il Concessionario assume su di sè 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.

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.

Qualora si verifichino fatti, non imputabili al Concessionario, che incidono sull'equilibrio del piano economico e 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.

Il piano economico finanziario di massima elaborato dall'Amministrazione 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 al Concessionario viene chiesto di presentare, a corredo dell'offerta in sede di gara, il proprio piano economico- finanziario.