



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

UFFICIO LOGISTICA

**PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA
GESTIONE DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE, PICCOLA
RISTORAZIONE A PORTAR VIA E DISTRIBUTORI AUTOMATICI DI
BEVANDE CALDE/FREDDE e SNACK PRESSO LA SEDE
DELL’AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI - VIA MARIO
CARUCCI, 71**

SERVIZIO A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE D.M. 10/03/2020

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO



FINANZA

ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

UFFICIO LOGISTICA

Sommario

| | |
|---|----|
| ART.1 TERMINI E DEFINIZIONI | 3 |
| ART. 2 INTRODUZIONE | 5 |
| ART. 3 CARATTERISTICHE DELLA FORNITURA | 6 |
| ART. 4 DESCRIZIONE DELLE SPESE E DEGLI INVESTIMENTI | 7 |
| ART. 5 PROSPETTO ECONOMICO FINANZIARIO | 9 |
| ART. 6 DESCRIZIONE DEGLI INVESTIMENTI | 11 |
| ART. 7.1 SPESE PER IL PERSONALE RISTORAZIONE | 11 |
| ART. 7.2 SPESE PER IL PERSONALE DISTRIBUTORI | 12 |
| ART. 8 CONCLUSIONI | 13 |



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

UFFICIO LOGISTICA

ART.1 TERMINI E DEFINIZIONI

Nell'ambito del presente documento si intende per:

- a) Amministrazione Concedente, Stazione Appaltante: il soggetto pubblico che affida il contratto all'Operatore Economico individuato mediante la presente procedura;
- b) Arredi: il complesso dei beni mobili necessari all'allestimento del servizio mensa;
- c) Mensa: la struttura, individuata nella porzione di fabbricato della palazzina B del compendio di via Mario Carucci (come evidenziato nella planimetria allegata) sita in Roma, che eroga un servizio di ristorazione mediante la somministrazione di bevande ed alimenti;
- d) Canone Concessorio o Canone: l'importo (periodico) che il Concessionario dovrà corrispondere, per l'utilizzo degli spazi destinati alla gestione del servizio da intendersi quale base di gara, eventualmente oggetto di rialzo in sede di offerta economica del concorrente;
- e) Capitolato Tecnico o Capitolato: il capitolato descrittivo e prestazionale, Allegato al Disciplinare di gara e costituente parte integrante e sostanziale del medesimo, nel quale vengono precisate le caratteristiche tecniche che le prestazioni da acquisirsi in capo alla Amministrazione Concedente devono possedere, e le ulteriori obbligazioni poste a carico degli utenti;
- f) Codice: D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 recante "Nuovo codice dei contratti pubblici";
- g) Concessione o Servizio: la prestazione di gestione del Servizio di ristorazione da effettuarsi mediante mensa ubicato in Roma presso la sede ADM di via Mario Carucci, oggetto della procedura;
- h) Disciplinare di gara o Disciplinare: il documento volto ad integrare il Bando di Gara e a regolamentare gli aspetti di svolgimento della procedura e gli elementi minimi negoziali della Concessione;
- i) Listino prezzi distributori: elenco dei prodotti offerti nell'ambito del servizio di distribuzione automatica riportante i prezzi per ciascun prodotto, il quale è quello risultante a seguito dell'offerta presentata dall'operatore economico e che sarà esposto all'interno dei distributori automatici;
- j) Materie Prime: alimenti primari (Ad esempio: verdure, affettati ecc.) utilizzati per la preparazione dei prodotti Bar;
- k) Operatore Economico, Affidatario, Aggiudicatario o Concessionario o OEA: il soggetto cui, in caso di aggiudicazione, sarà affidato il contratto in relazione al Servizio in oggetto, all'esito dell'avviata selezione ad evidenza pubblica;
- l) Orario di servizio: le ore dedicate esclusivamente all'attività di gestione della Mensa;
- m) Piano Economico Finanziario di massima o PEF di massima: il presente documento;



- n) **Prezzi:** gli importi che dovranno essere corrisposti dagli utenti per il Servizio svolto dal Gestore, quantificati in base alla tipologia e quantità di prodotto, quali risultanti dall'Offerta Economica presentata in gara dall'Aggiudicatario;
- o) **Servizi accessori:** i servizi connessi e strumentali all'esecuzione del Servizio complessivamente inteso, di seguito dettagliatamente individuati. L'esecuzione di tali servizi è a carico del Concessionario;
- p) **Servizio Mensa:** la gestione economico-funzionale del servizio di ristorazione;
- q) **Strumenti da cucina o Strumenti:** utensili necessari alla realizzazione dell'attività di produzione, trasporto e distribuzione dei pasti e delle derrate ivi compreso la tegameria (Ad esempio: pentolame e quant'altro possa occorrere per la cottura) e l'utensileria (Ad esempio: posate, mestoli, teglie);
- r) **Valore della Concessione:** il valore della Concessione del Servizio di ristorazione mediante Mensa, costituito dal fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dallo scrivente ufficio quale corrispettivo della gestione del Servizio, ai sensi del Codice.



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

UFFICIO LOGISTICA

ART. 2 INTRODUZIONE

L'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli intende indire una procedura di gara per l'affidamento in concessione del servizio di ristorazione aziendale, piccola ristorazione a portar via e servizio di installazione e gestione di distributori di bevande calde fredde e snack presso la sede di Via Mario Carucci 71, 00144 Roma.

Il presente documento, ai sensi degli art. 41 c. 6 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 e di manutenzione e di individuare l'equilibrio economico e finanziario complessivo dell'iniziativa.

La sede dell'Agenzia è ubicata in prossimità dell'uscita Laurentina del grande raccordo anulare. Allo stato attuale il territorio in cui insiste presenta un numero assai limitato di esercizi commerciali che possono essere presi in considerazione come alternativa al servizio di ristorazione aziendale, in special modo se rapportati con la consistenza numerica del personale. Nelle vicinanze della sede è presente infatti un ristorante Bar, mentre più distante e in posizione più disagiata è collocato un esercizio di pizza al taglio; per completezza, anche se più distante, si segnala la presenza di un centro commerciale con varie attività di ristorazione.

I servizi oggetto della presente procedura devono assicurare elevati livelli qualitativi nonché un'ampia possibilità di scelta ai dipendenti dell'Agenzia in servizio presso la sede, nonché ad eventuali ospiti o a coloro che operano a vario titolo presso la predetta sede nonché ai dipendenti di altre sedi che partecipano ai corsi di formazione.

Più precisamente:

- il numero di dipendenti in servizio presso la sede è di circa 900 unità;
- il numero di personale esterno che attualmente usufruisce durante l'anno del servizio per corsi di



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

UFFICIO LOGISTICA

formazione e altro è di circa 400 unità;

I valori sopra riportati sono stati elaborati tenendo conto della presenza media del personale che può usufruire dei servizi oggetto della concessione e del numero di discenti che fruiscono annualmente di corsi di formazione presso la sede di Via M. Carucci dell'Agencia o dei colleghi che per motivi di lavoro sono in servizio presso la predetta sede.

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.

ART. 3 CARATTERISTICHE DELLA FORNITURA

La concessione prevede:

- il servizio di ristorazione aziendale.
- Il servizio di piccola ristorazione a portar via.
- l'installazione di distributori automatici di bevande calde\fredde e snack.

I servizi di cui sopra, come meglio delineati nei successivi paragrafi, saranno svolti presso la sede centrale dell'Agencia Via Mario Carucci 71, Roma, per un periodo di 36 mesi.

La mensa si sviluppa complessivamente su un'area di 360 mq, suddivisa in:

- locale cucina;
- zona per la distribuzione self-service;
- locale ristorazione;
- al piano -1 troviamo dei locali per il deposito e stoccaggio delle merci, gli spogliatori e i servizi igienici dedicati.

I distributori automatici di bevande calde\fredde e snack invece saranno installati in diversi locali per ogni palazzina di adeguate caratteristiche tecniche/dimensionali messi a disposizione



dall'Agenzia.

I servizi sono stati stimati come segue:

| Servizio | Numero Utenti/giorno | Prezzo medio pagato €/giorno | Importo annuo (240 giorni) | Importo per 36 mesi |
|--|----------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| RISTORAZIONE | 200 | 6,00 | 288.000,00 € | 864.000,00 € |
| PICCOLA RISTORAZIONE PANINI CESTINI FREDDI | 120 | 4,00 | 115.200,00 € | 345.600,00 € |
| DISTRIBUTORI | 500 | 1,50 | 180.000,00 € | 540.000,00 € |
| TOTALE | | | 583.200,00 € | 1.749.600,00 € |

ART. 4 DESCRIZIONE DELLE SPESE E DEGLI INVESTIMENTI

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

| SPESE | IMPORTI |
|---|--------------------|
| Canone di locazione (0) | 1.740,00 € |
| Spese per il personale (1) | 17.708,47 € |
| Rimborso riparazione attrezzature (2) | 638,89 € |
| Oneri per manutenzione ordinaria attrezzature (3) | 600,00 € |
| Eventuali oneri per riparazione attrezzature (4) | 416,67 € |
| Altri oneri mensili (5) | 2.083,33 € |
| Investimenti (6) | 333,33 € |
| TOTALE SPESE | 23.520,69 € |

- (0) Importo attualmente pagato mensilmente, compreso dei costi per le utenze riferite alla stima dei consumi energetici per energia elettrica, forza motrice riscaldamento/climatizzazione.
- (1) Spese per il personale ipotizzando l'assunzione delle unità attualmente impiegate nell'appalto e di ulteriori unità come indicate nel capitolato (e quantificati economicamente come indicato negli artt.



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

UFFICIO LOGISTICA

7.1 e 7.2 del presente piano economico finanziario).

- (2) Rimborso per le spese sostenute dall'Agenzia per la riparazione delle attrezzature e dei macchinari esistenti.
- (3) Oneri stimati per la manutenzione ordinaria delle attrezzature e dei macchinari esistenti forniti dall'Agenzia (con ditta di manutenzione previa verifica dei requisiti di qualificazione a cura dell'Agenzia)
- (4) Eventuali oneri per ulteriori riparazioni delle attrezzature e dei macchinari esistenti (con ditta di manutenzione previa verifica dei requisiti di qualificazione a cura dell'Agenzia))
- (5) Atri oneri mensili es. consumi idrici in percentuale del 10% sul consumo mensile medio addebitato all'Agenzia, manutenzione ordinaria/straordinaria, derattizzazione, smaltimento grassi, tassa sui rifiuti etc.
- (6) Considerato l'attuale stato d'uso degli arredi e di alcune apparecchiature, l'Aggiudicatario del servizio dovrà prevedere nel periodo della concessione un investimento pari a Euro 12.000,00 presumibilmente nel secondo anno.



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

UFFICIO LOGISTICA

ART. 5 PROSPETTO ECONOMICO FINANZIARIO

| PIANO ECONOMICO FINANZIARIO - GARA MENSA AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI SEDE DI VIA MARIO CARUCCI 71 ROMA | | | | |
|---|----------------|--|--|-----------------------|
| <i>Conto economico</i> | <i>1° anno</i> | <i>2° anno (previsto un incremento del 5%)</i> | <i>3° anno (previsto un incremento del 3%)</i> | <i>TOTALE</i> |
| Fatturato annuo dei tre servizi | 583.200,00 € | 612.360,00 € | 630.730,80 € | 1.826.290,80 € |
| A Valore della produzione | 583.200,00 € | 612.360,00 € | 630.730,80 € | 1.826.290,80 € |
| Acquisti materie prime (30% di A) | 174.960,00 € | 183.708,00 € | 189.219,24 € | 547.887,24 € |
| Canone di locazione e utenze | 20.880,00 € | 20.880,00 € | 20.880,00 € | 62.640,00 € |
| Personale Ristorazione e distributori | 212.501,61 € | 212.501,61 € | 212.501,61 € | 637.504,82 € |
| Rimborso riparazione attrezzature | 23.000,00 € | - € | - € | 23.000,00 € |
| Oneri per manutenzione ordinaria attrezzature | 7.200,00 € | 7.200,00 € | 7.200,00 € | 21.600,00 € |
| Eventuali oneri per riparazione attrezzature | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 15.000,00 € |
| Altri oneri annuali | 25.000,00 € | 25.000,00 € | 25.000,00 € | 75.000,00 € |
| Investimenti | - € | 12.000,00 € | - € | 12.000,00 € |
| B Costi della produzione | 468.541,61 € | 466.289,61 € | 459.800,85 € | 1.394.632,06 € |
| Risultato operativo di A-B | 114.658,39 € | 146.070,39 € | 170.929,95 € | 431.658,74 € |
| UTILE | 19,66% | 23,85% | 27,10% | 23,64% |

Il prospetto economico è stato elaborato per 36 mesi.

In coerenza con quanto stabilito dal combinato degli artt. 37 e. 178 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i. il prospetto prende in considerazione una platea iniziale di fruitori dei servizi oggetto della gara pari a 200 unità di personale per la ristorazione, 120 unità per la piccola ristorazione e 500 unità per i distributori, prevedendo un fatturato annuo dei tre servizi nel primo anno pari a Euro 583.200,00. Nel secondo anno è stato ipotizzato un incremento percentuale della platea di possibili fruitori del 5%, mentre nella terza annualità del 3%.



I costi delle materie prime sono stati stimati per una percentuale pari a circa il 30% del costo del fatturato lordo annuo dei tre servizi oggetto della Concessione e sono stati incrementati negli anni successivi per lo stesso valore percentuale stimato per la voce “fatturato annuo”.

I costi delle utenze sono stati oggetto degli stessi incrementi in considerazione dell’incremento dei fruitori del servizio.

Nella voce altri oneri annuali sono stati ricompresi i consumi idrici legati al consumo di acqua per uso alimentare, essendo di non facile attuazione la possibilità di installazione di un contatore a defalco, per via di come l’impianto idrico è stato strutturato, si è deciso di addebitare al concessionario una quota stimata pari al 10% sul consumo idrico annuale dell’Agenzia.

La percentuale stimata origina dal fatto che l’acqua fatturata come consumo annualmente all’Agenzia comprende i consumi relativi a:

- l’irrigazione dei giardini,
- le pulizie degli ambienti di lavoro e dei servizi igienici,
- il consumo legato all’utilizzo dei servizi igienici.

Per quanto riguarda i distributori automatici, sul valore di **€ 180.000,00** si è stimato un conto economico annuale secondo la seguente tabella:

| CONTO ECONOMICO ANNUALE DISTRIBUTORI | |
|--|---------------------|
| | TOTALE |
| A) VALORE DELLA PRODUZIONE | |
| Ricavi | 180.000,00 € |
| B) COSTI DELLA PRODUZIONE | |
| Per materie prime (40% valore produzione) | 72.000,00 € |
| Trasporto materie prime (3,5% materie prime) | 2.520,00 € |
| Spese generali (7% valore produzione) | 12.600,00 € |
| Costo personale addetti distributori | 7.508,62 € |
| Costi attrezzature | 30.000,00 € |
| TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE | 124.628,62 € |



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

UFFICIO LOGISTICA

| | |
|--|-------------|
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE | 55.371,38 € |
| UTILE ANNUO AL LORDO DELLE IMPOSTE % | 31% |
| STIMA IMPOSTE: IRES (24%) e IRAP (3,9%) | 15.000,00 € |
| UTILE ESERCIZIO € | 40.371,38 € |
| UTILE ESERCIZIO % | 22% |

Materie prime: il costo è stato stimato pari al 40% del valore della produzione.

Trasporto materie prime: il costo è stato stimato pari al 3,5% del costo delle materie prime.

Spese generali: il costo è stato stimato pari al 7% del valore della produzione.

Costo personale addetti distributori: il costo è stato stimato secondo le modalità di cui al successivo art.7.

Costi attrezzature: considerato che non viene richiesto obbligatoriamente l'utilizzo di nuove attrezzature si è stimato un costo medio per la manutenzione ordinaria delle stesse.

ART. 6 DESCRIZIONE DEGLI INVESTIMENTI

Le spese d'investimento, al netto dell'IVA, sono state stimate forfettariamente pari ad **€ 12.000 (Euro dodicimila/00)**, determinate come segue:

- **Macchine, arredi e attrezzature da cucina** - strumenti da cucina utilizzabili mediante trasformazione di energia che non dovranno richiedere l'utilizzo della rete gas (macchine da cucina, lavastoviglie, fornello, frigorifero, ecc.); strumenti necessari alla realizzazione dell'attività di produzione
- **Arredi per allestimento della zona mensa** - Tavolini, sgabelli, ecc.

ART. 7.1 SPESE PER IL PERSONALE RISTORAZIONE

Nella tabella che segue sono state elaborate le previsioni di massima relative ai costi presunti per il personale da impiegare nel servizio di ristorazione. Per la quantificazione del costo orario del



personale si è fatto riferimento alla tabella redatta dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali per la ristorazione collettiva che si allega ai documenti a corredo della presente relazione.

| | livello | ore/sett | ore annue | €/ora | mensile | costo annuo | costo 3 anni |
|---------------|---------|----------|-----------|---------|--------------------|---------------------|---------------------|
| responsabile | 2 | 10 | 521,47 | 23,77 € | 1.032,95 € | 12.395,34 € | 37.186,03 € |
| capo cuoco | 4 | 40 | 2085,88 | 21,16 € | 3.678,10 € | 44.137,22 € | 132.411,66 € |
| secondo cuoco | 5 | 36 | 1877,292 | 19,93 € | 3.117,87 € | 37.414,43 € | 112.243,29 € |
| addetto | 6S | 25 | 1303,675 | 19,16 € | 2.081,53 € | 24.978,41 € | 74.935,24 € |
| addetto | 6S | 25 | 1303,675 | 19,16 € | 2.081,53 € | 24.978,41 € | 74.935,24 € |
| addetto | 6S | 25 | 1303,675 | 19,16 € | 2.081,53 € | 24.978,41 € | 74.935,24 € |
| addetto | 6S | 25 | 1303,675 | 19,16 € | 2.081,53 € | 24.978,41 € | 74.935,24 € |
| addetto | 7 | 12 | 625,764 | 17,79 € | 927,70 € | 11.132,34 € | 33.397,02 € |
| TOT | | | | | 17.082,75 € | 204.992,99 € | 614.978,96 € |

In linea con quanto riportato nel disciplinare al paragrafo 9 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E/O CONDIZIONI DI ESECUZIONE.

ART. 7.2 SPESE PER IL PERSONALE DISTRIBUTORI

I costi della manodopera per i distributori automatici invece sono stati presunti secondo la procedura descritta di seguito:

Costo del lavoro dipendente: è stata stimata un'incidenza del costo del lavoro di **€7.508,62/anno**, calcolata mediante la seguente stima:

20 (venti) minuti, il tempo impiegato dal personale addetto per ciascun intervento di rifornimento/manutenzione/pulizia per singolo distributore automatico;

2 (due) il numero di interventi di rifornimento/manutenzione alla settimana per ogni distributore automatico;



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

UFFICIO LOGISTICA

costo orario di un'unità di personale Livello V CCNL Terziario, commercio, distribuzione e servizi della Confcommercio, addetto al rifornimento/manutenzione dei distributori automatici di € 17,19.

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

N. ore impiegate per rifornimento/manutenzione/pulizia per distributore 0,3 h

N. interventi rifornimento/manutenzione/pulizia annui per distributore 2 intervento/settimana * 52 settimane (escluso sab – dom – festività) 104 interventi

Costo orario 1 unità di personale addetto Costo lavoro dipendente 17,19 €/h

Costo annuo personale addetto per distributore 0,3 h * 104 interventi * 17,19 €/h = € 536,33

Costo annuo personale addetto per 14 distributori € 536,33 * 14 = € 7.508,62/ anno.

ART. 8 CONCLUSIONI

In definitiva, come si evince dal prospetto, a fronte delle stime ipotizzate il concessionario potrà conseguire nel periodo della concessione un utile pari al **23,64%** circa del valore della produzione. 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'Agenzia 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.

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 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



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

UFFICIO LOGISTICA

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'Agenzia ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" dell'iniziativa.

Rispetto a tale piano i concorrenti hanno il compito di sviluppare una propria proposta gestionale che ne migliori i risultati economici, anche al fine di contenere gli oneri complessivi a carico dell'Agenzia concedente.