

PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO EX ART. 187 D.LGS. 31 MARZO 2023, N. 36 - IN MODALITÀ RDO EVOLUTA SUL MERCATO ELETTRONICO DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE (MEPA) - PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEI SERVIZI DI BAR E PICCOLA RISTORAZIONE PRESSO LA SEDE DELL’AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI – PIAZZA MASTAI, 12 – ROMA

**Periodo affidamento quinquennale
(sessanta mesi dalla stipula del contratto)**

SERVIZIO A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE DM 6 NOVEMBRE 2023, IN G.U. N. 282 DEL 2 DICEMBRE 2023, IN VIGORE DAL 1° APRILE 2024

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

CIG: B280841213

Codice NUTS: IT Italia

CPV: 55410000-7

Sommario

ART.1 TERMINI E DEFINIZIONI	3
ART. 2 INTRODUZIONE	4
ART. 4 CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO	5
ART. 5 DESCRIZIONE DELLE SPESE	5
ART. 7 PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PROSPETTICO.....	8
ART. 8 CONCLUSIONI.....	12

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) 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;
- c) Codice: d. lgs. 31 marzo 2023, n. 36 recante "Nuovo codice dei contratti pubblici";
- d) Concessione o Servizio: la prestazione di gestione del Servizio di bar e piccola ristorazione in Roma presso la sede ADM di Piazza Mastai, 12, oggetto della procedura;
- e) 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;
- f) 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;
- g) Piano Economico Finanziario di massima o PEF di massima: il presente documento;
- h) Valore della Concessione: il valore della Concessione del Servizio di bar e piccola ristorazione, 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 ACQUISTI E CONTRATTI

ART. 2 INTRODUZIONE

L'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli con determina a contrarre prot. n. 281337/RU del 16 maggio 2024 ha determinato di pubblicare l'avviso di indagine di mercato prot. n. 284361/RU del 20 maggio 2024, consultabile al seguente link: [49b1b393-349c-1794-e252-c48b9d9a5364](https://adm.gov.it/49b1b393-349c-1794-e252-c48b9d9a5364) (adm.gov.it), finalizzata ad individuare operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata senza bando ex art. 187 d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 per l'affidamento in concessione della gestione dei servizi di bar e piccola ristorazione presso la sede dell'agenzia delle dogane e dei monopoli – piazza Mastai, 12 – ROMA.

Il presente documento, ai sensi dell'art. 182. d.lgs. 31 marzo 2023, n.36, 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.

Riguardo la predetta sede:

il numero di persone tra dipendenti e soggetti esterni che frequentano la sede è di circa-500 unità. Il valore sopra riportato è stato elaborato tenendo conto della presenza media annua del personale che può usufruire dei servizi oggetto della concessione, nonché dei colleghi che per motivi di lavoro sono in servizio giornaliero presso la predetta sede.

Il suddetto dato numerico è puramente indicativo 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.

Qualora si verificassero fatti non imputabili al Concessionario, che incidono sull'equilibrio del Piano Economico e Finanziario, è possibile la revisione dello stesso, nei limiti e alle condizioni previste dalla legge e meglio declinate nel Disciplinare della procedura di gara, al fine di



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

UFFICIO ACQUISTI E CONTRATTI

rideterminare le condizioni di equilibrio sempreché non venga compromessa la permanenza indefettibile dei rischi in capo all’Affidatario (ad esempio: rischio di contrazione della domanda di mercato e specifica, rischio di indisponibilità ecc.).

ART. 4 CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

Come meglio dettagliato nel Capitolato tecnico, la concessione in parola prevede il servizio di bar e di piccola ristorazione e la concessione dei locali, ad uso esclusivo, ove espletare il servizio nella sede centrale dell’Agenzia sita in Piazza Mastai, 12 - 00153 Roma, per un periodo di 60 mesi.

Al fine di determinare la remuneratività del servizio sono stati stimati i costi e i ricavi dello stesso mediante una proiezione del dato storico del triennio 2021-2023.

I dati complessivamente ottenuti sono ritenuti attendibili e in linea con il segmento economico di riferimento. Pertanto, è possibile procedere a una loro illustrazione, nonché a una elaborazione sulla base dei medesimi.

ART. 5 DESCRIZIONE DELLE SPESE

Di seguito si riporta il quadro economico contenente il dettaglio dei costi ivi specificati:

Analisi buste paga

Tabella 1

Mese di competenza	Costi anno 2021	Costi anno 2022	Costi anno 2023
Gennaio	303,52 €	178,83 €	180,00 €
Febbraio	272,48 €	243,24 €	249,44 €
Marzo	184,08 €	137,84 €	137,84 €
Aprile	261,04 €	191,98 €	199,84 €
Maggio	184,08 €	90,48 €	138,08 €
Giugno	184,08 €	90,48 €	138,08 €
Luglio	135,20 €	124,80 €	135,20 €
Agosto	100,88 €	90,48 €	100,88 €
Settembre	100,88 €	90,48 €	100,88 €
Ottobre	100,88 €	100,88 €	*214,68 €
Novembre	100,88 €	340,08 €	*214,68 €
Dicembre	340,08 €	100,88 €	*214,68 €
TOTALE ANNUO	2.268,08 €	1.780,45 €	*2.024,27 €

Contabilità

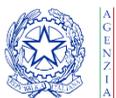


Tabella 2

Mese di competenza	Costi anno 2021	Costi anno 2022	Costi anno 2023
Gennaio	-	-	-
Febbraio	-	-	-
Marzo	760,00 €	760,00 €	760,00 €
Aprile	-	-	-
Maggio	-	-	-
Giugno	760,00 €	760,00 €	760,00 €
Luglio	-	-	-
Agosto	-	-	-
Settembre	760,00 €	760,00 €	760,00 €
Ottobre	-	-	*_
Novembre	-	-	*_
Dicembre	760,00 €	760,00 €	*760,00 €
TOTALE ANNUO	3.040,00 €	3.040,00 €	*3.040,00 €

*Dati stimati secondo la metodologia esplicitata nel capitolo 5.1

ART 5.1 STIMA DEGLI ULTIMI TRE MESI DEL 2023: METODOLOGIA UTILIZZATA

1) Contabilità

I dati relativi ai costi della contabilità, con riferimento agli ultimi tre mesi del 2023, non sono disponibili, tuttavia è immediata la loro stima: poiché la medesima ha una voce di costo di € 760,00 con cadenza regolare, mentre risulta pari a € 0,00 nei restanti mesi.

Dunque, si stima che, in linea con l'andamento del 2021 e del 2022:

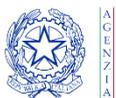
- Ottobre 2023: € 0,00
- Novembre 2023: € 0,00
- Dicembre 2023: € 760,00

2) Buste paga

L'analisi dei dati relativi agli anni precedenti permette di individuare tale metodo di stima:

- Si suppone che il totale annuo dei costi 2023 sia pari alla media dei due precedenti anni, ossia $(2.268,08 + 1.780,45) / 2 = 2.024,27$
- Si sottrae il totale dei mesi disponibili a tale importo, ossia $2.024,27 - 1.380,24 = 644,30$.

Tale è il totale delle somme in busta paga negli ultimi tre mesi del 2023



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

UFFICIO ACQUISTI E CONTRATTI

- Si divide per tre tale importo: $644,30/3 = 214,68 \text{ €}$

Costi del personale:

Tabella 3

Personale			
Servizio Bar e piccola ristorazione	Costi anno 2021	Costi anno 2022	Costi anno 2023
	61.579,85 €	77.793,46 €	78.077,09 €

Si tratta della somma dei costi imputabili al lavoro di due risorse che contribuiscono alla prestazione del servizio bar e piccola ristorazione. I due dipendenti sono inquadrati nel CCNL Pubblici Servizi – 5° livello.

Somma dei costi derivanti dai canoni di affitto:

Tabella 4

Canoni di affitto			
Servizio Bar e piccola ristorazione	Costi anno 2021	Costi anno 2022	Costi anno 2023
	17.700,00 €	17.700,00 €	18.780,00 €

Si tratta della somma dei costi afferenti al canone che il concessionario deve versare all'Agenzia del Demanio, come meglio specificato nel Capitolato tecnico.

Somma dei canoni degli strumenti per il pagamento elettronico:

Tabella 5

Canoni stimati strumenti di pagamento elettronico			
Servizio Bar e piccola ristorazione	Costi anno 2021	Costi anno 2022	Costi anno 2023
	60,00 €	60,00 €	60,00 €

Si tratta dei costi afferenti al canone che è necessario versare per poter garantire alla clientela la possibilità di pagamento elettronico. In sostanza, si tratta dei canoni relativi alle apparecchiature POS di cui l'aggiudicatario deve necessariamente munirsi.

Somma dei costi, di varia natura, sostenuti in maniera ricorrente:



Tabella 6

Costi aggiuntivi			
Servizio Bar e piccola ristorazione	Costi anno 2021	Costi anno 2022	Costi anno 2023
	5.308,08 €	5.062,00 €	4.359,68 €

Si tratta di costi di varia natura ricavati dallo storico, non rientranti nelle precedenti voci, sostenute regolarmente o una tantum, e sono necessari per la corretta gestione del servizio relativamente a costi di manutenzione macchinari/attrezzature esistenti, utenze, smaltimenti rifiuti, ecc.

Quadro economico completo:

Tabella 7

	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Analisi buste paga	2.268,08 €	1.780,45 €	*2.024,27 €
Contabilità	3.040,00 €	3.040,00 €	*3.040,00 €
Personale	61.579,85 €	77.793,46 €	78.077,09 €
Canoni affitto	17.700,00	17.700,00 €	18.780,00 €
Canoni POS	60,00 €	60,00 €	60,00 €
Costi aggiuntivi	5.308,08 €	5.062,00 €	4.359,68 €
TOTALE ANNUO	89.956,01 €	105.435,91€	*106.341,04 €

ART. 7 PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PROSPETTICO

Conto economico	1° anno	2°anno	3° anno	4° anno	5° anno	Media valori
Fatturato annuo stimato sulla base del dato storico	135.315,06 €	143.433,97 €	152.040,01 €	161.162,41 €	170.832,15 €	152.556,72 €
A) Valore della produzione stimata	135.315,06 €	143.433,97 €	152.040,01 €	161.162,41 €	170.832,15 €	152.556,72 €
B) Costi della produzione	106.313,65 €	107.376,79 €	108.450,55 €	109.535,06 €	110.630,41 €	108.461,29 €



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

UFFICIO ACQUISTI E CONTRATTI

C)						
Investimenti	27.950,00 €	6.987,50 €	6.987,50 €	6.987,50 €	6.987,50 €	N/A
Risultato operativo (A-B-C)	1.051,41 €	29.069,68 €	36.601,95 €	44.639,84 €	53.214,24 €	32.915,43 €
UTILE	0,78%	20,27%	24,07%	27,70%	31,15%	20,79%

ART 7.1 Fatturato annuo: andamento nei cinque anni

Dall'analisi dell'andamento finanziario precedente si prevede che il fatturato, nei cinque anni di durata della Concessione, aumenti del 6% ogni anno.

Il fatturato annuo coincide con il valore della produzione: entrambe le righe presentano valori numerici identici.

ART 7.2 Costi della produzione: andamento nei cinque anni

Si suppone che i costi della produzione, considerati nella loro interezza, aumentino dell'1% ogni anno, nei cinque anni di durata della Concessione.

Con la stessa metodologia utilizzata per il fatturato annuo, i costi della produzione del primo anno sono calcolati prendendo il valore dell'anno 2023 e aumentandolo del suo 1%. Tutti i valori degli anni successivi sono, allo stesso modo, calcolati come un aumento dell'1% rispetto all'anno immediatamente precedente.

ART 7.3 Investimenti e piano di ammortamento

Ai fini dell'avvio dell'attività economica inerente la Concessione, si suppone che l'operatore economico acquisti un *set* di attrezzature necessarie per la messa in esercizio e per l'espletamento minimo del servizio. Il *pool* di tali attrezzature, il valore di ognuna di esse, nonché il valore complessivo delle medesime, è stato trasmesso alla Direzione Amministrazione e Finanza – Ufficio Acquisti e Contratti, con nota prot. 192993/RU del 03/04/2024, dall'operatore economico che attualmente svolge il servizio.

Di seguito i valori trasmessi:



Attrezzatura	Qnt	Valore
Frigorifero/bancone+cassa	1	12.000,00 €
Piastra	1	350,00 €
Macchina orzo+ spremiagrumi	1	600,00 €
Lavastoviglie	1	800,00 €
Macchina caffè+ macinino	1	5.800,00 €
Mobile grosso	1	1.000,00 €
Frigorifero grande	4	4.000,00 €
Frigorifero piccolo	3	900,00 €
Macchina Ginseng	2	1.000,00 €
Frigorifero gelati	1	800,00 €
Forno	1	700,00 €
Totale		27.950,00 €

Si suppone, dunque, che il valore totale degli investimenti sia pari a € 27.950,00 e che la medesima spesa complessiva sia interamente sostenuta dall'operatore economico durante il primo anno di esercizio, poiché funzionale all'avvio dell'attività.

L'investimento dovrà subire un piano di ammortamento, ossia un recupero del costo complessivo sostenuto per il medesimo, durante gli anni successivi. Poiché il valore totale dell'investimento viene sostenuto nel primo anno, si è supposto che l'operatore economico elabori un piano di ammortamento lineare, recuperando il costo complessivo secondo quote costanti, durante i successivi quattro anni di durata della Concessione. Per tale motivo, la quota di ammortamento, inserita nella riga "investimenti", per gli anni dal secondo al quinto, è pari a $27.950/4 = 6.987,50$. Poiché si tratta di una quota di ammortamento, la medesima deve essere sottratta al valore della produzione.

Infine, occorre precisare che il piano di ammortamento elaborato non è conseguente alla ricezione di un finanziamento da parte dell'operatore economico, ma il suo razionale economico trova fondamento proprio nel necessario recupero del totale delle spese nei quattro anni successivi.



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

UFFICIO ACQUISTI E CONTRATTI

ART 7.4 Risultato operativo: andamento nei cinque anni

Il risultato operativo è dato dalla differenza di A-B-C, dove:

- A) Valore della produzione
- B) Costi della produzione
- C) Investimenti

La tabella mostra che il risultato operativo coincide, in tutti e cinque gli anni, con un utile di esercizio, il quale assume un *trend* di crescita costante nell'arco dei cinque anni.

L'utile di esercizio del primo anno risente dell'investimento iniziale in attrezzature: si tratta, dunque, di un valore fisiologicamente basso ed economicamente giustificato da quanto detto.

Negli anni successivi, invece, l'utile assume consistenza economica, in linea con l'avviamento dell'attività.

ART 7.5 Utile in percentuale

Nell'ultima riga sono riportati dei valori percentuali: si tratta della quantità di valore della produzione, ossia di fatturato annuo, che si converte in utile. Si tratta di valori quantitativi molto importanti da valutare ai fini della redditività del servizio.

Il *trend* percentuale di tale valore è crescente nei cinque anni, proiettando dunque l'attività nell'ambito della redditività, con valori che oscillano dal 20,27% al 31,15%, con una media del 20,79%. Occorre considerare che tale media è influenzata dalla percentuale ottenuta nel primo anno di esercizio, pari allo 0,78%, giustificata dall'investimento iniziale in attrezzature.

ART 7.6 Valore della Concessione

Ai fini del calcolo del valore della Concessione, si somma il valore della produzione nei cinque anni. Il medesimo, dunque, ottenuto dalla somma dei valori nella corrispondente riga, è pari a **€ 762.783,59 (settecentosessantaduemilasettecentoottantre/59)**.

ART 7.7 Disclaimer per il corretto inquadramento dei dati

Il piano economico finanziario prospettico è stato elaborato sulla base di ipotesi di andamento



economico delle variabili quantitative coinvolte.

Nello specifico, si ricorda che si sono ipotizzati:

- 1) un tasso di crescita costante del valore della produzione pari al 6%
- 2) un tasso di crescita costante dei costi di produzione pari all'1%
- 3) l'acquisto delle attrezzature da parte dell'operatore economico
- 4) un piano di ammortamento a 4 anni e a quote costanti, la cui cifra costante è pari a € 6.987,50, a fronte di un investimento totale di € 27.950,00.

Tali ipotesi, sebbene verosimili dal punto di vista economico, non assumono lo *status* di dati certi. Nelle conclusioni, di cui all'art. 8, si specifica la posizione dell'Agenzia in merito.

ART. 8 CONCLUSIONI

Come si evince dal piano economico finanziario prospettico, a fronte delle stime ipotizzate, il concessionario potrà conseguire nel periodo della concessione un utile che, in media, si attesta attorno al 20,79% 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 prospettico, è possibile la revisione dello stesso, in linea con la normativa vigente e con le indicazioni contenute nel capitolato tecnico, al fine di rideterminare le condizioni di equilibrio, sempreché non venga compromessa la permanenza indefettibile dei



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

UFFICIO ACQUISTI E CONTRATTI

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 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 prospettico 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.