



*Ministero delle politiche agricole
alimentari, forestali e del turismo*

DIPARTIMENTO DELLE POLITICHE COMPETITIVE,
DELLA QUALITÀ AGROALIMENTARE, IPPICHE E DELLA PESCA
DIREZIONE GENERALE DEGLI AFFARI GENERALI, DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI E PER I RAPPORTI CON LE
REGIONI E GLI ENTI TERRITORIALI
AGRET I

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO BAR E PUNTO RISTORO
CIG 800157870C
PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA**

1. Introduzione

Il Ministero delle politiche agricole, alimentari forestali e del turismo intende procedere all'affidamento in concessione del servizio di bar e piccola ristorazione destinato ai dipendenti del Ministero, al personale lavorativo non dipendente e a tutti i soggetti esterni che confluiscono a vario titolo nella struttura.

Il bar punto ristoro viene attualmente fruito anche dal personale dell'Arma dei Carabinieri – CUFA, la cui sede è allocata presso l'immobile confinante di Via Carducci (non dotata di bar interno), comunicante con l'immobile di via XX Settembre mediante porta interna.

Il servizio bar piccola ristorazione è erogato dal lunedì al venerdì dalle ore 7:30 alle ore 16:30, con orario continuato obbligatorio, fatte salve le festività infrasettimanali. Il bar si sviluppa complessivamente su un'area di circa 180 mq.

Ai sensi dell'art. 165 del d.lgs. 50/2016 e s.m.i., con il presente documento s'intende illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima del servizio che dovrà essere garantito dall'aggiudicatario, oltre che fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

2. Il contesto socio-economico

Nell'edificio in cui si svolge l'attività del Ministero sono presenti circa 800 unità di personale interno, oltre ai quali vanno considerati eventuali ospiti e quanti operino, a vario titolo, all'interno della sede stessa, compreso eventuali dipendenti in servizio presso altre sedi decentrate e periferiche.

Si evidenzia che nella sede, attualmente, sono presenti i seguenti servizi di somministrazione alimenti e bevande:

Nr. 14 distributori automatici di bevande e prodotti alimentari preconfezionati, così dislocati:

- N. 4 distributori di bevande calde di cui uno al piano terra, n. 2 al piano secondo ed uno al piano quarto;
- N. 4 distributori di bevande fredde ed alimenti preconfezionati, di cui uno al piano terra, uno al piano secondo e n. 2 al piano quarto;
- N. 4 distributori di pasti freddi, di cui uno al piano terra, n. 2 al piano secondo ed uno al piano quarto;
- N. 2 Distributori di prodotti biologici/dietetici/senza glutine, di cui uno al piano terra ed uno al piano quarto

3. Piano economico-finanziario di massima

Al fine di agevolare la partecipazione degli operatori economici si riporta di seguito un prospetto di riepilogo delle principali voci di ricavi e costi stimati generati dalla gestione del servizio.

Il piano economico-finanziario di massima è stato redatto in ottica prudenziale. Non avendo a disposizione dati storici, sono state effettuate stime previsionali di carattere indicativo basate su indici benchmark di riferimento.

Il conto economico di massima è riferito all'intera durata della concessione pari a 5 anni.

Si ipotizza un'affluenza giornaliera di circa 700 persone con una consumazione media pari ad euro 2,50; tenuto conto anche dei dati di bilancio del gestore uscente, si può ipotizzare, presumibilmente in difetto, un valore della produzione per il primo anno di circa **Euro 426.356,000**.

Il numero di giorni lavorativi/anno è considerato pari a 240.

Dal 2° anno è stato previsto un aumento dei consumi pari a circa il 5%, ipotizzando un riscontro positivo degli utenti per la nuova gestione del servizio e una maggiore fidelizzazione degli stessi. Per gli anni successivi è stato invece ipotizzato un aumento costante dello 0,7% in considerazione di un aumento dei prezzi al consumo legati alla variazione dell'indice annuale ISTAT FOI.

Pertanto, il valore complessivo della concessione è stimato in **Euro 2.161.835,00**.

Il canone previsto a carico del concessionario è pari ad **Euro 30.000** ANNUI per l'intera durata della concessione, da corrispondere direttamente all'Agenzia del Demanio. Il predetto canone è in corso di aggiornamento a cura dell'Agenzia del Demanio.

Il costo per il personale è stimato in coerenza con quanto previsto nel Capitolato ed è calcolato utilizzando il CCNL per i dipendenti dei settori Pubblici Esercizi, Ristorazione Collettiva e commerciale e Turismo 8 febbraio 2018.

Per ogni addetto, la spesa per il personale è misurata tenendo conto della qualifica professionale e delle ore di servizio svolte complessivamente nell'anno. In particolare sono state previste 6 unità di personale con contratto a tempo indeterminato full time, di cui cinque unità di livello 5 ed una unità di livello 6s.

Non sono incluse le spese per il personale per gli orari al di fuori di quelli d'esercizio sopra descritti.

L'investimento iniziale necessario per svolgere l'attività è stato stimato in circa **Euro 78.000,00** e comprende:

- costi per le attrezzature (intese come stoviglie, posate, vari attrezzi da cucina e da bar), pari a **Euro 8.000**;
- costi per gli impianti specifici dell'attività (intesi come frigoriferi, vetrine refrigeranti, vetrine riscaldate, lavastoviglie, macchine del caffè, allestimento bancone self service, tavoli, sedie), pari a circa **Euro 70.000**.

Nel piano economico-finanziario di massima si è provveduto all'ammortamento dei cespiti sopra elencati sulla base dei coefficienti predisposti dal ministero delle Finanze.

Si immagina, altresì, che le somme per l'investimento iniziale sia interamente composto da capitale di prestito ad un tasso di circa il 6% annuo.

Colonna1	Colonna2	Colonna3	Colonna4	Colonna5	Colonna6	Colonna10	Colonna11
CONTO ECONOMICO DELLA CONCESSIONE							
	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	TOTALE	% RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 426.356,00	€ 429.340,49	€ 432.345,88	€ 435.372,30	€ 438.419,90	€ 2.161.835	100,00%
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni							
B) COSTI DELLA PRODUZIONE							
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	€ 136.433,92	€ 137.388,96	€ 138.350,68	€ 139.319,13	€ 140.294,37	€ 691.787,06	32,00%
7) Per servizi (spese generali)	€ 25.581,36	€ 25.760,43	€ 25.940,75	€ 26.122,34	€ 26.305,19	€ 129.710,07	6,00%
8) Per godimento di beni di terzi							
a) canone fisso annuo	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 150.000,00	6,94%
9) Per il personale	€ 178.065,62	€ 180.065,00	€ 182.065,00	€ 184.065,00	€ 186.065,00	€ 910.325,62	42,11%
10) ammortamenti e svalutazioni							
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 10.400,00	€ 10.400,00	€ 10.400,00	€ 10.400,00	€ 8.400,00	€ 50.000,00	2,31%
14) Oneri diversi di gestione	€ 2.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 18.000,00	0,83%
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	€ 43.875,10	€ 41.726,11	€ 41.589,44	€ 41.465,82	€ 43.355,34	€ 212.011,81	9,81%
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI							
17) Interessi e altri oneri finanziari	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 24.000,00	1,11%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B-C)	€ 39.075,10	€ 36.926,11	€ 36.789,44	€ 36.665,82	€ 38.555,34	€ 188.011,81	8,70%
utile annuo prima delle imposte	9,16%	8,60%	8,51%	8,42%	8,79%	8,70%	

Il conto economico di massima - sulla base delle proiezioni e stime proposte - mostra la sostenibilità economico-finanziaria della concessione, correlata a una redditività delle vendite (prima delle imposte IRES e IRAP) in linea con il valore di mercato per attività imprenditoriali simili. La stima riportata nel prospetto di riepilogo di costi e ricavi ha carattere puramente indicativo, 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 d'impresa inerente alla gestione del servizio di bar e punto ristoro all'interno della sede del MIPAAFT.