



Direzione Centrale Amministrazione,
Pianificazione e Logistica

Settore Approvvigionamenti

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, FREDE E SNACK, A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE NELLE SEDI DEGLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, MEDIANTE INSTALLAZIONE E GESTIONE DI DISTRIBUTORI AUTOMATICI

**PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO DI MASSIMA
E
MATRICE DEI RISCHI**

1. Introduzione

L'Agenzia delle Entrate intende indire una procedura di gara per l'affidamento in concessione del servizio di erogazione di bevande calde, fredde, snack ed altri generi alimentari attraverso distributori automatici da installare all'interno delle sedi dei propri Uffici sul territorio nazionale.

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.

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

Le stime sono puramente indicative e dipendono da una pluralità di parametri influenzati anche dalle scelte strategiche che il Concessionario adotterà per la gestione del servizio.

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 del servizio. In particolare, dal momento che il servizio di distribuzione di bevande calde, fredde e snack costituisce una attività commerciale l'intero rischio dell'iniziativa commerciale è posto a carico del concessionario, ad esclusione della disponibilità degli spazi nei quali installare i distributori, che sono offerti dall'Amministrazione allo scopo di consentire i più bassi prezzi di rivendita dei prodotti a beneficio dell'utenza.

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.

In tale ottica, ma anche al fine di agevolare la partecipazione alla procedura di gara e consentire la formulazione di un'offerta consapevole da parte dei concorrenti, l'Agenzia delle Entrate ha redatto il presente piano economico finanziario di massima sulla base dei dati storici sulle vendite riferite a periodi precedenti a disposizione dell'Amministrazione.

2. Il contesto socio-economico

Il servizio sarà effettuato a favore dei dipendenti dell'Agenzia in servizio presso le proprie sedi, degli eventuali ospiti e di quanti operino, a vario titolo, all'interno delle sedi stesse, compreso eventuali dipendenti in servizio presso altre sedi dell'Amministrazione, decentrate e periferiche.

Per ogni utile riferimento, si fa presente che i dati relativi alla distribuzione dei dipendenti dell'Agenzia presso le sedi ed al numero dei distributori per ogni immobile sono esplicitati nell'allegato 1A al capitolato speciale descrittivo e prestazionale.

3. Caratteristiche ed oggetto della concessione

La concessione ha per oggetto il servizio di erogazione di bevande calde, fredde, snack ed altri generi alimentari nonché l'installazione e gestione dei refrigeratori di acqua di rete, attraverso n. 506 break-point costituiti ognuno da n. 1 distributore delle bevande calde, n. 1 distributore delle bevande fredde e snack ed n. 1 refrigeratore di acqua di rete, da installare all'interno delle sedi dell'Agenzia delle Entrate come specificato nell'allegato 1A per un periodo di tre anni.

La procedura di gara è articolata in 5 lotti geografici, secondo una distribuzione territoriale dei break-point come dettagliata nel paragrafo n.5 del capitolato speciale descrittivo e prestazionale.

4. Piano economico-finanziario di massima

Per la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'attività, l'Agenzia ha ipotizzato, per ciascun lotto, quanto segue:

- Numero pezzi venduti annualmente = l'ipotesi dei numeri di pezzi venduti è stata formulata sulla base delle vendite rilevate nella precedente gestione del servizio, per lotto, tenendo conto della rimodulazione territoriale dei lotti che è stata adottata rispetto alla precedente gestione;

- Ricavi stimati = sono frutto della moltiplicazione del numero di pezzi venduti per il prezzo medio unitario di vendita;

- Prezzo medio unitario di vendita = è stato determinato sulla base del peso stimato nel rapporto tra le diverse categorie di prodotti ed i volumi di vendita come rilevati su base nazionale dalle associazioni di categoria degli imprenditori della distribuzione automatica;

- Costo medio del prodotto erogato = la stima ha preso in considerazione i costi medi delle somministrazioni delle principali tipologie di prodotti erogabili a mezzo distributori automatici, ovvero bevande calde (caffè) ed acqua in bottiglia, ed utilizzando i dati di bilancio comunicati dalle imprese di settore in occasione di attività istruttorie relative alla precedente procedura di affidamento del servizio;

- Costo prodotto = è il prodotto tra costo medio del prodotto erogato ed il numero stimato di pezzi venduti;

- Altri costi operativi = sono stati stimati sulla base dei dati di bilancio comunicati dalle imprese di settore in occasione di attività istruttorie relative alla precedente procedura di affidamento del servizio. Nella voce rientrano tutte le voci non specificate altrimenti in tabella.

- Costo del lavoro = sono stati stimati sulla base dei dati di bilancio comunicati dalle imprese di settore in occasione di attività istruttorie relative alla precedente procedura di affidamento del servizio. Nella voce rientra il solo lavoro per la ricarica e l'assistenza tecnica dei distributori. L'attività di lavoro di back-office è considerata nella voce "Altri costi operativi".

Ammortamenti = sono stati stimati sulla base dei dati di bilancio comunicati dalle imprese di settore in occasione di attività istruttorie relative alla precedente procedura di affidamento del servizio;

- Rimborso = al fine di stimare la spesa per rimborso della spesa per energia elettrica, si è considerato un costo annuo pari ad € 1.080,00 per i consumi di 1 distributore delle bevande calde ed 1 distributore delle bevande fredde e snack.

Il valore complessivo stimato triennale, determinato ai sensi dell'art. 35, comma 4, in combinato disposto con l'art. 167 del Codice, è pari a € 6.782.071,65 IVA compresa. Nella sottostante tabella è riportato il dettaglio per ciascun singolo lotto

	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3	LOTTO 4	LOTTO 5
Ricavi annuali stimati	€ 492.464,79	€ 679.540,04	€ 611.452,47	€ 126.315,79	€ 176.086,96
Numero Break Point	126	171	149	20	40
Valore locativo annuale degli spazi oggetto di concessione	€ 43.467,15	€ 63.748,80	€ 51.468,04	€ 6.220,83	€ 9.925,68
Valore complessivo annuale	€ 535.931,94	€ 743.288,84	€ 662.920,51	€ 132.536,62	€ 186.012,63
Valore triennale	€ 1.607.795,82	€ 2.229.866,53	€ 1.988.761,53	€ 397.609,87	€ 558.037,90

I ricavi sono stati determinati prendendo a riferimento, per ciascun lotto, il numero annuale dei pezzi venduti, stimato sulla base del dato storico rilevato con riferimento alla attuale gestione del servizio, moltiplicati per il prezzo medio di realizzo e per il numero di break point da installare.

Le valutazioni effettuate dall'Agenzia 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 nella gestione del servizio.

I valori riportati sono tutti comprensivi di IVA.

PIANO ECONOMICO DI MASSIMA ANNUALE PER LOTTO					
Descrizione	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3	LOTTO 4	LOTTO 5
Ricavi stimati	492.464,79	679.540,04	611.452,47	126.315,79	176.086,96
Costo prodotto	123.781,69	173.953,27	156.523,75	29.368,42	36.391,30
Altri costi operativi	60.893,95	91.931,07	69.024,87	14.551,72	20.066,31
Costo lavoro	82.538,00	107.658,87	71.148,83	38.663,01	37.016,15
Ammortamenti	53.999,87	73.285,45	55.400,03	8.571,58	17.142,61

Rimborso	136.080,00	184.680,00	160.920,00	21.600,00	43.200,00
Risultato operativo	35.171,28	48.031,38	98.434,98	13.561,06	22.270,58

Di seguito sono riportati i valori per ciascun lotto per ciascuna annualità e per il triennio.

LOTTO 1

Descrizione	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	TOTALE
Ricavi stimati	492.464,79	492.464,79	492.464,79	1.477.394,37
Costo prodotto	123.781,69	123.781,69	123.781,69	371.345,07
Altri costi operativi	60.893,95	60.893,95	60.893,95	182.681,85
Costo lavoro	82.538,00	82.538,00	82.538,00	247.614,00
Ammortamenti	53.999,87	53.999,87	53.999,87	161.999,61
Rimborso	136.080,00	136.080,00	136.080,00	408.240,00
Risultato operativo	35.171,28	35.171,28	35.171,28	105.513,84

LOTTO 2

Descrizione	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	TOTALE
Ricavi stimati	679.540,04	679.540,04	679.540,04	2.038.620,12
Costo prodotto	173.953,27	173.977,22	173.977,22	521.907,71
Altri costi operativi	91.931,07	91.931,07	91.931,07	275.793,21
Costo lavoro	107.658,87	107.658,87	107.658,87	322.976,61
Ammortamenti	73.285,45	73.285,45	73.285,45	219.856,35
Rimborso	184.680,00	184.680,00	184.680,00	554.040,00
Risultato operativo	48.031,38	48.007,43	48.007,43	144.046,24

LOTTO 3

Descrizione	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	TOTALE
Ricavi stimati	611.452,47	611.452,47	611.452,47	1.834.357,41
Costo prodotto	156.523,75	156.545,30	156.545,30	469.614,35
Altri costi operativi	69.024,87	69.024,87	69.024,87	207.074,61
Costo lavoro	71.148,83	71.148,83	71.148,83	213.446,49
Ammortamenti	55.400,03	55.400,03	55.400,03	166.200,09
Rimborso	160.920,00	160.920,00	160.920,00	482.760,00
Risultato operativo	98.434,99	98.413,44	98.413,44	295.261,87

LOTTO 4

Descrizione	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	TOTALE
Ricavi stimati	126.315,79	126.315,79	126.315,79	378.947,37
Costo prodotto	29.368,42	29.368,42	29.368,42	88.105,26
Altri costi operativi	14.551,72	14.551,72	14.551,72	43.655,16
Costo lavoro	38.663,01	38.663,01	38.663,01	115.989,03
Ammortamenti	8.571,58	8.571,58	8.571,58	25.714,74
Rimborso	21.600,00	21.600,00	21.600,00	64.800,00
Risultato operativo	13.561,06	13.561,06	13.561,06	40.683,18

LOTTO 5

Descrizione	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	TOTALE
Ricavi stimati	176.086,96	176.086,96	176.086,96	528.260,88
Costo prodotto	36.391,30	36.391,30	36.391,30	109.173,91
Altri costi operativi	20.066,31	20.066,31	20.066,31	60.198,93
Costo lavoro	37.016,15	37.016,15	37.016,15	111.048,45
Ammortamenti	17.142,61	17.142,61	17.142,61	51.427,83
Rimborso	43.200,00	43.200,00	43.200,00	129.600,00
Risultato operativo	22.270,59	22.270,59	22.270,59	66.811,76

5. Matrice dei rischi

Si riporta di seguito una analisi in forma matriciale dei rischi connessi alla gestione del servizio, specificando che sono presi in considerazione i rischi ordinari dell'attività e del settore di riferimento, rimanendo esclusi dall'analisi gli eventi straordinari, e quindi per definizione imprevedibili, aventi impatto non specifico sulla concessione in argomento, quali il rischio di eventi sismici, uragani, catastrofi naturali, eventi nucleari, epidemie, rivoluzioni e guerra.

MATRICE DEI RISCHI - CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI DISTRIBUZIONE AUTOMATICA DI BEVANDE CALDE, FREDDI E SNACK, A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE NELLE SEDI DEGLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

TIPO DI RISCHIO	DESCRIZIONE	PROBABILITA' DEL VERIFICARSI DEL RISCHIO	MAGGIORI COSTI E/O RITARDI ASSOCIATI AL VERIFICARSI DEL RISCHIO	STRUMENTI PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO	RISCHIO A CARICO DEL PUBBLICO (Si/ No)	RISCHIO A CARICO DEL PRIVATO (Si/ No)	ARTICOLO CONTRATTO O CAPITOLATO CHE IDENTIFICA IL RISCHIO
Rischio di contrazione della domanda nel settore di mercato o specifica	rischio di contrazione generale della domanda nel mercato dell'impresa oppure specifica nel segmento direttamente di interesse del concessionario	NON VALUTABILE	Diminuzione dei ricavi	Flessibilità organizzativa, iniziative di marketing,, variazioni dei prodotti e di prezzi nella quota dio offerta disponibile al concessionario	no	si	
Rischio di necessità di manutenzione straordinaria o di incremento dei costi della merce/prodotti	rischio che la manutenzione dei distributori non sia adeguata, con il conseguente aumento dei costi; rischio di incorretta stima prospettica dei costi di manutenzione e/o dell'andamento dei costi delle merci	NON VALUTABILE	Aumento dei costi;	manutenzioni programmate, flessibilità organizzativa	no	si	
Rischio di variazione delle condizioni del servizio (temporanea sospensione per esigenze dell'Agenzia o per guasti e malfunzionamenti)	rischio connesso alla possibilità del verificarsi di eventi con riflessi sull'attività del concessionario quali, a titolo meramente esemplificativo: esecuzione di lavori e di attività manutentive negli spazi in cui sono presenti i distributori; interruzioni di forniture elettriche e/o idriche; chiusure temporanee di spazi a seguito di scioperi di personale; rischio di rimozione di distributori già installati, su richiesta del Concedente; rischio di guasti o malfunzionamenti eventualmente anche derivanti da scasso o vandalismo.	MEDIA	Diminuzione di ricavi; aumento di costi. Gli eventi hanno alta probabilità di verificarsi in relazione all'intero rapporto concessorio, e media probabilità di realizzo all'interno dei lotti. Realisticamente simili eventi possono riguardare un numero talmente irrisorio di distributori da rappresentare un rischio irrilevante rispetto al mantenimento dell'equilibrio economico finanziario	flessibilità organizzativa Eventuale recesso	no	si	

