



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZABRIANZA
LODI

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA

PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE A FAVORE DI DIPENDENTI E UTENTI ESTERNI MEDIANTE DISTRIBUTORI AUTOMATICI

CIG: 8364891E69

INDICE

ART. 1 INTRODUZIONE	3
ART. 2 IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO	4
ART. 3 VALORE DEL CONTRATTO E IPOTESI DEL MODELLO ECONOMICO-FINANZIARIO	5
ART. 4 DESCRIZIONE DEGLI INVESTIMENTI	8
ART. 5 PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA	8
ART. 6 CONCLUSIONI	10

ART. 1 INTRODUZIONE

La Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi intende procedere con un nuovo affidamento in concessione, ai sensi dell'art. 164 del D.Lgs. 50/2016, del servizio di somministrazione di alimenti e bevande (bevande calde, fredde, bibite, snack ed altri generi alimentari) mediante l'installazione di distributori automatici presso le sedi indicate nel Capitolato speciale per il prossimo quinquennio 2020-2025.

Lo scopo del documento è di verificare le condizioni per la fattibilità finanziaria del progetto nell'ipotesi di affidamento dei servizi in oggetto ad un soggetto gestore (il Concessionario) tramite la procedura indicata ai sensi della vigente normativa. Le elaborazioni effettuate hanno lo scopo di individuare il valore congruo dei ricavi attesi di gestione necessari per il raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario del progetto (definito all'art. 3, c. 1, lett. fff), del D.Lgs. 50/2016), che rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi (art. 165, c. 2, primo periodo, del D.Lgs. 50/2016).

Nei contratti di concessione, come definiti all'art. 3, c. 1, lett. uu) e vv), del D.Lgs. 50/2016, la maggior parte dei ricavi di gestione del concessionario proviene dalla vendita dei servizi resi al mercato. Tali contratti comportano il trasferimento al concessionario del rischio operativo, come definito alla successiva lett. zz) dello stesso comma, riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario. Le variazioni devono essere, in ogni caso, in grado di incidere significativamente sul valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario (art. 165, c. 1, del D.Lgs. 50/2016).

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'Ente ha redatto il presente piano economico finanziario di massima sulla base dei dati a disposizione rispetto all'esperienza degli anni passati e del canone annuo posto a base di gara.

Con il presente documento l'Ente ottempera anche agli obblighi di cui agli artt. 167 (Metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni) e 35 (Soglie di rilevanza comunitaria e metodi di calcolo del valore stimato degli appalti) del D.Lgs. 50/2016.

Le principali norme di riferimento che regolano la procedura di affidamento sono quelle contenute nel citato D.Lgs. 50/2016 e più specificatamente nella Parte III, Titolo I, dall'art. 164 all'art. 178.

ART. 2 IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

Il nuovo affidamento riguarda n. 10 edifici, che accolgono gli uffici della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi e delle sue aziende speciali e società partecipate ubicati nei comuni di Milano, Lodi, Desio, San Donato Milanese e Monza.

Sulla base dei dati a disposizione rispetto all'esperienza degli anni passati per ciascuna di dette sedi sono stati previsti in gara distributori automatici in numero e tipologia idonei a garantire un servizio adeguato agli utenti.

Il servizio è effettuato, in particolare, a favore dei dipendenti. In alcuni casi è possibile l'utilizzo anche da parte di ospiti esterni stimati pari al 25% del totale dei dipendenti. Il numero di utilizzatori giornalieri dei distributori automatici è stimato pari all'80% del numero di dipendenti e degli ospiti esterni.

Le tipologie di distributori richieste possono essere così riassunte:

- Cp: distributori di bevande calde di piccole dimensioni;
- Cg: distributori di bevande calde di grandi dimensioni;
- A: distributori di acqua;
- M: distributori di prodotti misti;
- Mp: distributori di prodotti misti di piccole dimensioni;
- S: distributori di spremute.

La tabella seguente riporta il dettaglio dei n. 48 distributori richiesti (di cui n. 10 di piccole dimensioni) per tipologia e collocazione.

Collocazione	Cp	Cg	A	M	Mp	S	TOTALE
MI Meravigli 9/a-b	2	8	1	8	-	1	20
MI Meravigli 7	-	2	1	2	-	-	5
MI Mercanti 2	1	-	-	-	1	-	2
MI Santa Marta	-	1	-	2	-	-	3
Lodi	-	1	-	1	-	-	2
Desio	1	-	-	-	1	-	2
MI Colombo 79	-	2	-	2	-	-	4
MI Colombo 83	-	2	-	2	-	-	4
San Donato	-	1	-	1	-	-	2
Monza	2	-	-	-	2	-	4
TOTALE	6	17	2	18	4	1	48

Le principali grandezze e parametri caratteristici del servizio oggetto di affidamento e assunti alla base del presente piano economico-finanziario di massima sono:

1. Il **numero di giorni lavorativi all'anno**, pari a 249 non considera sabato/domeniche e festivi pari

n.11

2. Il **numero di erogazioni per utilizzatore al giorno**, stimate pari a 1,48 erogazioni al giorno per consumatore.

3. Il **prezzo medio del prodotto erogato (IVA esclusa)** pari a 0,53 euro (IVA esclusa).

4. Il **numero di utilizzatori**, stimato nell'80% dei dipendenti e utilizzatori esterni, pari a 640 (dato giornaliero).

Il **fatturato medio annuo**, calcolato come prodotto delle quantità di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4.

ART. 3 VALORE DEL CONTRATTO E IPOTESI DEL MODELLO ECONOMICO-FINANZIARIO

Art. 3.1 Oggetto della concessione

Il presente Piano Economico Finanziario di massima è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla gestione del Servizio, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi di gestione e di manutenzione e di individuare l'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'iniziativa.

La concessione ha ad oggetto il servizio per la somministrazione di alimenti e bevande mediante distributori automatici presso gli edifici indicati nell'art. 2. I servizi comprendono:

- Acquisto dei nuovi distributori;
- Installazione dei distributori;
- Rifornimento dei distributori;
- Manutenzione e pulizia dei distributori.

Il Concessionario, che dovrà essere individuato tramite procedura aperta svolta sulla piattaforma SinTel, sarà responsabile della gestione delle attività indicate e dell'installazione dei distributori.

Il valore della Concessione, ai sensi dell'art. 167 del Codice dei contratti, è stato calcolato dall'Ente stimando il fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei servizi oggetto della Concessione, nonché degli eventuali Servizi Accessori.

Il Concessionario tratterrà i ricavi derivanti dalla somministrazione di cibo e bevande e corrisponderà al Concedente un canone annuo di euro 10.000 (soggetto a eventuale rialzo in sede di gara) per tutta la durata della Concessione, che si sviluppa su una durata complessiva di 5 anni.

È necessario menzionare l'impatto della pandemia da Coronavirus che sta interessando anche il nostro Paese, in quanto questo ha spinto molti lavoratori a proseguire l'attività lavorativa in modalità smart-working. Questo implica inevitabilmente, al momento, una diminuzione del personale presente in ufficio e anche di eventuali ospiti esterni.

In considerazione dell'emergenza sanitaria in corso e delle conseguenti misure messe in atto nella prima metà dell'anno 2020, nel presente PEF si tiene conto del possibile impatto che tali circostanze potrebbero avere sull'andamento del servizio in concessione oggetto della presente procedura. Verosimilmente, infatti, nei prossimi mesi, e per il primo anno di durata del contratto di concessione, potrebbe verificarsi una riduzione dei flussi di dipendenti e utenti esterni presso le sedi ove saranno installati i distributori automatici di alimenti e bevande. Pertanto, nel presente PEF si è stimata una percentuale di riduzione del fatturato del 30% rispetto al normale fatturato dei distributori per il primo anno del contratto, considerando che dalla seconda annualità potrà esserci una normale ripresa delle attività e dei flussi di utenza.

Inoltre, come previsto nei documenti di gara, qualora si verificasse una significativa e non prevedibile diminuzione dei consumi degli alimenti e delle bevande erogati nell'ambito della Concessione rispetto ai dati stimati nel presente documento, il Concessionario potrà richiedere una riduzione del canone concessorio, limitatamente al periodo interessato dalla variazione, che verrà valutata dal Concedente, al fine di ristabilire l'equilibrio economico-finanziario della Concessione.

Art. 3.2 Ricavi del concessionario

La stima dei ricavi annui è stata effettuata tenendo conto di un prezzo medio del prodotto (IVA esclusa) pari a 0,53 euro e dei seguenti aspetti, già descritti nell'ART. 2: numero utilizzatori giornalieri, numero di erogazioni per utilizzatore al giorno e numero giorni lavorativi l'anno.

RICAVI	
Descrizione	Importo
N. utilizzatori giornalieri	640
N. giorni lavorativi	249
Consumazioni a utente al giorno	1,48
N. erogazioni complessive l'anno	235.853
Prezzo medio del prodotto erogato (IVA esclusa)	0,53€
FATTURATO MEDIO ANNUO	125.002

Pertanto, il valore del contratto stimato dall'Ente per tutta la durata della Concessione, al netto dell'IVA e stante la riduzione del 30% del fatturato atteso per il primo anno, risulta pari ad euro 587.509, a cui si

somma l'importo relativo ai 6 mesi di proroga opzionale, pari a € 62.500,99, per un totale complessivo di € 650.010,32.

Art. 3.3 Costi del concessionario

La stima del costo dei distributori automatici (acquisto, trasporto e installazione) si basa sul prezzo di acquisto dei distributori negli anni precedenti e riferito ad altri benchmark di mercato, pari a euro 3.000 per i 38 distributori grandi e a euro 1.500 per i 10 distributori piccoli, con un ammortamento annuo complessivo, considerati i n. 5 anni di durata della concessione, di euro 25.800.

Il costo medio orario di un'unità di personale addetto alla manutenzione/rifornimento dei distributori automatici è stimato in euro 17,00 in base alle tabelle ministeriali del costo del lavoro di un operatore del settore terziario con inquadramento di V livello.

Conseguentemente, stimando:

- In 15 minuti il tempo medio impiegato dal personale addetto per ciascun intervento di rifornimento/manutenzione per distributore automatico:
 - considerando che presso le sedi di Milano Centro sono collocati n. 30 distributori per i quali sono previsti 2 interventi settimanali di n. 8,25 ore ciascuno;
 - che per le sedi di Milano Città studi sono collocati n. 8 distributori per i quali sono previsti n.2 interventi settimanali di n. 4 ore ciascuno;
 - che per le sedi di Lodi, Desio e Milano presso i quali sono collocati n. 2 distributori presso ogni sede è previsto n. 1 intervento settimanale di mezz'ora.
 - che per la sede di Monza presso la quale sono collocati n. 4 distributori è previsto 1 intervento settimanale di 1 ora.

il costo annuo del personale addetto al rifornimento / manutenzione dei distributori automatici, considerando i 48 distributori richiesti, è stimato in euro 20.332 derivante dal prodotto dei dati di seguito indicati:

Costo complessivo rifornimento / manutenzione	€ 20.332
<i>N. settimane lavorative</i>	52
<i>N. ore totali impiegate per manutenzione (per settimana)</i>	23
<i>Costo orario per addetto</i>	17,00 €

Si stimano altresì i seguenti costi:

1. **Costo annuo delle materie prime** stimato in euro 0,20 per singolo prodotto (costo medio del prodotto erogato), con un totale del costo annuo dei prodotti pari ad euro 47.171;
2. **Costo annuo dei trasporti delle materie prime** stimato nel 3,5% del costo annuo delle materie prime, pari ad euro 1.651;
3. **Spese generali** (comprese le utenze), stimate nel 15% della somma del costo annuo del personale addetto, di quello delle materie prime e di quello dei trasporti delle materie prime stesse, pari quindi ad euro 10.373.

ART. 4 DESCRIZIONE DEGLI INVESTIMENTI

Le spese d'investimento, al netto dell'IVA, sono state stimate forfettariamente pari a 129.000 euro, determinate considerando il prezzo di acquisto di ciascun distributore grande pari a 3.000 euro per n. 38 distributori e di quelli piccoli pari a euro 1.500 per n. 10 distributori da acquistare, in sostituzione di quelli già presenti.

ART. 5 PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA

A fronte delle grandezze e dei parametri sopra stimati e determinati è stato redatto un piano economico-finanziario di massima dal quale si desume la sostenibilità ed il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario.

L'importo così stimato è puramente indicativo e dipende da una pluralità di fattori legati anche alle scelte che l'aggiudicatario adotterà per la gestione del servizio. Variazioni di qualunque entità, a parte nel caso contemplato sopra, relativo all'emergenza sanitaria da Coronavirus, non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte dell'aggiudicatario in quanto rientranti nell'alea propria della fattispecie di contratto in questione.

La metodologia utilizzata ai fini della presente analisi fa riferimento ai seguenti strumenti:

- discounted cash flow analysis, che prevede la stima dei flussi di cassa netti generati da tutte le componenti del progetto (realizzazione degli interventi, gestione operativa, servizio del debito, fiscalità) e il calcolo dei relativi indicatori finanziari di sintesi, con particolare riferimento al Tasso Interno di Rendimento (TIR) di progetto, che rappresenta il rendimento atteso del progetto a prescindere dalla struttura finanziaria dello stesso. Tale indicatore è calcolato sulla base dei flussi di cassa operativi del progetto, al netto degli investimenti e della fiscalità e prima delle fonti di finanziamento.

Poiché la presente fattibilità finanziaria è elaborata da parte dell'Ente, il TIR di progetto costituisce l'indicatore principale di sostenibilità del progetto in quanto indipendente dalla struttura delle fonti di finanziamento, che sarà diversa per ciascun concorrente.

DESCRIZIONE	I Anno	II Anno	III Anno	IV Anno	V Anno	TOTALE
Fatturato medio annuo	87.501	125.002	125.002	125.002	125.002	587.509
Ricavi (A)	87.501	125.002	125.002	125.002	125.002	587.509
Costo personale	14.232	20.332	20.332	20.332	20.332	95.560
Costo prodotti	33.019	47.171	47.171	47.171	47.171	221.702
Spese di trasporto	1.156	1.651	1.651	1.651	1.651	7.760
Spese generali	7.261	10.373	10.373	10.373	10.373	48.753
Canone	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	50.000
Costi (B)	65.669	89.527	89.527	89.527	89.527	423.775
(C) Margine operativo lordo (A) - (B)	21.833	35.475	35.475	35.475	35.475	163.734
Uscite per investimento	129.000					
FLUSSO DEL VAN al lordo delle imposte	-107.167	35.475	35.475	35.475	35.475	34.734
Ammortamento beni materiali	25.800	25.800	25.800	25.800	25.800	129.000
(D) Totale ammortamenti e accantonamenti	25.800	25.800	25.800	25.800	25.800	129.000
(G) Utile ante imposte	-3.967	9.675	9.675	9.675	9.675	34.734
Imposte e tasse	1.797	4.889	4.889	4.889	4.889	21.351
<i>IRES (24%)</i>	-	2.322	2.322	2.322	2.322	9.288
<i>IRAP (3,9%)</i>	1.797	2.566	2.566	2.566	2.566	12.063
(H) Utile netto	-5.764	4.787	4.787	4.787	4.787	13.384
FLUSSO DEL VAN al netto delle imposte	-108.964	30.587	30.587	30.587	30.587	

	al lordo delle imposte	al netto delle imposte
TIR	12,3%	4,8%
Tasso di attualizzazione	4,0%	4,0%
VAN	20.774	1.984

ART. 6 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 del servizio, nonché dal numero degli utenti del servizio. Il piano economico-finanziario di massima elaborato dall'Ente ha infatti il solo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" dell'iniziativa.

Tali stime non impegnano in alcun modo l'Ente 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.

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.

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 verificano 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.