

**PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO PREVIA INDAGINE DI
MERCATO AI SENSI DELL'ART 187 DEL D.LGS n.36/2023 PER LA
CONCESSIONE DEI LOCALI PER IL SERVIZIO DI RISTORAZIONE E
DISTRIBUTORI AUTOMATICI DI ALIMENTI E BEVANDE PER I CENTRI
ENEA DI CASACCIA, FRASCATI, SEDE LEGALE, TRISAIA, PORTICI E
SANTA TERESA**

Piano economico finanziario

Edizione Maggio 2024

INDICE

OGGETTO DEL PIANO	3
STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE	3
ANALISI DEI COSTI DELLA CONCESSIONE	5
CONCLUSIONE.....	5

OGGETTO DEL PIANO

La finalità del presente Piano economico finanziario è quella di fornire, all'Operatore Economico che intende partecipare alla procedura, uno strumento utile per una corretta e veritiera valutazione delle condizioni stabilite dal "Capitolato Tecnico edizione maggio 2024" e della sostenibilità degli investimenti da effettuarsi, tale da permettere, al tempo stesso, una remunerazione del capitale investito.

Il presente Piano economico finanziario, a dimostrazione della sostenibilità economico-finanziaria della concessione, deve intendersi indicativo e non vincolante ai fini dell'offerta dell'Operatore Economico.

Infatti, ciascun Operatore Economico dovrà procedere alla valutazione soggettiva dei costi e dei ricavi, con particolare riferimento alla propria organizzazione, alle risorse a disposizione e agli investimenti che intenderà porre in essere a garanzia del buon funzionamento del servizio durante tutta la durata della concessione.

STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE

La fruizione dei servizi oggetto di concessione, ad uso esclusivo delle persone che, a vario titolo, lavorano o frequentano i Centri ENEA, è a domanda individuale, essendo previsto il pagamento diretto da parte degli utenti.

Inoltre, parte del personale dipendente ENEA è autorizzato a prestare la propria attività lavorativa in regime di smart working (lavoro agile) o telelavoro.

La stima che segue, pertanto, ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo la Stazione Appallante e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente la gestione del servizio, risultando determinanti le scelte strategiche e commerciali che verranno adottate dal Concessionario stesso per la gestione del servizio.

Al fine di stimare il valore complessivo della concessione, secondo quanto riportato agli artt. 14 e 179 del D.Lgs. 36/2023, si è tenuto conto di diversi fattori, compreso la non obbligatorietà, per i dipendenti ENEA, di usufruire del servizio mensa.

Infatti, i buoni pasto elettronici corrisposti direttamente ai dipendenti ENEA, del valore unitario di 7,00 euro iva compresa, sono spendibili anche presso punti vendita di alimentari nonché ristoranti e pizzerie convenzionate con le società che li erogano.

Il numero delle persone che, a vario titolo, lavorano o frequentano i Centri ENEA oggetto della concessione, alla data di elaborazione del presente documento, è il seguente:

Centro ENEA	Personale ENEA e Ospiti ENEA in percorso formativo	Altre società
CASACCIA	750	250
FRASCATI	360	40
SEDE LEGALE	200	20
TRISAIA	120	80
PORTICI	190	40

SANTA TERESA	20	25
--------------	----	----

Il numero previsto di presenze giornaliere medie a mensa, stimato sulla base delle previsioni prudenziali di afflusso di Dipendenti e Ospiti nei Centri ENEA, è il seguente:

Lotto	Centro ENEA	Media giornaliera presenze previste lun - gio	Media giornaliera presenze previste ven
1	CASACCIA	200	150
2	FRASCATI	120	80
3	SEDE LEGALE	60	40
4	TRISAIA	40	20
5	PORTICI	50	40
6	SANTA TERESA	15	10

Il prospetto economico delle concessioni per il servizio mensa di ciascun Lotto, ottenuto moltiplicando il prezzo del pasto completo (7 euro compreso IVA) per il numero di presenze stimate per ogni Centro e per la durata complessiva delle concessioni (compresa l'opzione di rinnovo), è il seguente:

Lotto	Centro ENEA	Media giornaliera presenze previste lun - gio	Media giornaliera presenze previste ven	Calcolo mensile incassi medi presunti (iva inclusa) x 16gg/mese	Calcolo annuo incassi presunti (iva inclusa)	Durata in mesi	Importo in concessione
1	CASACCIA	200	150	21.280,00 €	255.360,00 €	36	766.080,00 €
2	FRASCATI	120	80	12.544,00 €	150.528,00 €	36	451.584,00 €
3	SEDE LEGALE	60	40	6.272,00 €	75.264,00 €	36	225.792,00 €
4	TRISAIA	40	20	4.032,00 €	48.384,00 €	36	145.152,00 €
5	PORTICI	50	40	5.376,00 €	64.512,00 €	36	193.536,00 €
6	SANTA TERESA	15	10	1.568,00 €	18.816,00 €	36	56.448,00 €
							1.838.592,00 €

L'importo complessivo delle concessioni dei sei Lotti, per la durata di 36 (sessanta) mesi, è stimato in **1.838.592,00 euro, IVA inclusa**.

Mentre considerando il periodo di rinnovo del contratto, l'importo stimato è di 3.064.320,00 euro, IVA inclusa,

Lotto	Centro ENEA	Durata in mesi		
		36	24	60
1	CASACCIA	766.080,00 €	510.720,00 €	1.276.800,00 €
2	FRASCATI	451.584,00 €	301.056,00 €	752.640,00 €
3	SEDE LEGALE	225.792,00 €	150.528,00 €	376.320,00 €
4	TRISAIA	145.152,00 €	96.768,00 €	241.920,00 €
5	PORTICI	193.536,00 €	129.024,00 €	322.560,00 €
6	SANTA TERESA	56.448,00 €	37.632,00 €	94.080,00 €

Procedura negoziata senza bando previa indagine di mercato ai sensi dell'art 187 del D.Lgs n.36/2023 per la concessione dei locali per il servizio di ristorazione e distributori automatici di alimenti e bevande, per i Centri ENEA di Casaccia (Lotto 1), Frascati (Lotto 2), Sede Legale (Lotto 3), Trisaia (Lotto 4), Portici (Lotto 5) e Santa Teresa (Lotto 6)

TOT	1.838.592,00 €	1.225.728,00 €	3.064.320,00 €
-----	----------------	----------------	----------------

L'importo degli oneri per la sicurezza da interferenze, per ciascun Lotto, è pari a € 0,00 a seguito dell'assenza di rischi di natura interferenziale

Il suddetto numero delle presenze è indicato ai soli fini di una migliore formulazione dell'offerta economica da parte dell'Operatore Economico e la Stazione Appaltante non assume alcun impegno minimo in merito all'ammontare del numero di pasti effettivi nell'intera durata contrattuale.

ANALISI DEI COSTI DELLA CONCESSIONE

La Stazione Appaltante specifica che l'Operatore Economico dovrà presentare, a corredo della propria offerta, un proprio Piano economico finanziario che dovrà tener conto, dei ricavi stimati (vedi prospetto suindicato) e delle principali voci di costo per verificarne la sostenibilità e il raggiungimento dell'equilibrio economico –finanziario della gestione del servizio, più precisamente :

- Canone annuo forfettario minimo, come meglio specificato nel "Capitolato Tecnico edizione maggio 2024", (l'ENEA rende disponibili al Concessionario, per tutta la durata della concessione, i locali mensa, cucina, bar, locali accessori e relativi servizi igienici presso i Centri ENEA interessati, nonché le relative attrezzature e arredi ivi presenti, comprensivo di utenze, differenziato per ogni sede, per l'intera durata della concessione;
- Costo del personale;
- Acquisto derrate;
- Acquisto consumabili (prodotti in carta-tessuto, prodotti pulizie, stoviglie, ecc.);
- Manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature;
- Spese per la sicurezza;
- Spese generali;

CONCLUSIONE

Si ribadisce nuovamente che le voci di costo sopra indicate sono indicative e non impegnano in alcun modo l'ENEA.

Non costituiscono quindi alcuna garanzia di ricavi per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente la gestione del servizio mensa.

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.

L'indicazione dei costi indicati dalla Stazione Appaltante ha il solo scopo di dimostrare la sostenibilità della concessione, rispetto alla quale gli Operatori economici partecipanti alla procedura hanno il compito di sviluppare una propria proposta gestionale.

La sostenibilità è comunque correlata alla capacità organizzativa e gestionale dell'Operatore Economico, il quale dovrà presentare, a corredo della propria offerta, il proprio Piano economico finanziario.