

GESTIONE DEL SERVIZIO DI MENSA E BAR AZIENDALE IN REGIME DI CONCESSIONE PRESSO LA SEDE DEL CONSIGLIO  
REGIONALE DEL LAZIO IN VIA DELLA PISANA 1301 – ROMA. CIG 7329680348

## **ALLEGATO 8**

Affidamento in concessione del servizio di gestione mensa, bar-tavola calda e buvette presso la sede del  
Consiglio regionale del Lazio, via della Pisana 1301 – Roma

**SERVIZIO A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE AI SENSI DEL D.M. 25/7/2011**

**PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO DI MASSIMA**  
**CIG 7329680348**

## **1. Premessa**

Il Consiglio Regionale del Lazio esperisce una procedura di gara aperta per l'affidamento, in concessione, del servizio di bar, tavola calda e buvette presso la sede di Via della Pisana, 1301, Roma.

intende fornire ai concorrenti alcune informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Il presente piano economico e finanziario di massima contribuisce ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla realizzazione e gestione del bar tavola calda e della mensa, al fine di individuare un equilibrio economico e finanziario complessivo dell'iniziativa di investimento, il cui onere di precisazione e rispetto nel tempo rimane intestato all'operatore economico, secondo parametri di prudenza. Non è incluso il servizio di buvette, per la quale gli oneri sono limitati, e altrettanto limitati sono i giorni di effettuazione del servizio. E dunque, il presente documento invita l'operatore economico concorrente ad una più attenta due diligence, con la conseguenza di redigere una proposta tecnica ed economica congrua e meditata con riferimento al c.d.: "rischio di gestione", prevenendo o riducendo le conseguenti azioni correttive unilaterali sul contratto per tali aspetti (novazioni, etc.) ed altresì evitando casi di abbandono/recesso, già gravemente sanzionati nel Capitolato Speciale e Tecnico di Concessione.

Può essere rimessa al concessionario, la facoltà di reperire la liquidità necessaria alla realizzazione dell'investimento attraverso ogni forma di finanziamento consentita dalla legge, alle migliori condizioni. Si rammenta anche che il contratto di finanziamento non è mai opponibile alla concedente, che rimane del tutto estranea alle sue vicende. In questo caso non è dato alcun parametro.

## **2. Il contesto socio-economico**

I servizi, che sono unitari, saranno effettuati a favore dei consiglieri regionali, dei dipendenti dell'Amministrazione in servizio presso la sede principale in Roma, via della Pisana, 1301, degli eventuali ospiti e di quanti operino, a vario titolo, all'interno della sede stessa, compresi eventuali dipendenti in servizio presso altre sedi decentrate e periferiche.

Riguardo il servizio di bar e tavola calda, si è ipotizzata un'affluenza giornaliera in sede di non meno di 600 unità di personale al suddetto titolo; detto ciò, il presente lavoro è redatto sulla base di un orario di lavoro attuale per il servizio dalle ore 8.00 alle ore 17.30 dal lunedì al venerdì, esclusi prefestivi, festivi e festività infrasettimanali. Si pertanto è analizzata una consumazione media basata su circa 600 scontrini fiscali/giorno dell'importo di €1,75 cad. circa per un valore complessivo annuo degli incassi pari a circa €250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00), inclusi oneri fiscali.

Il servizio di mensa, usualmente fruito dal personale presente in sede, determina l'emissione di circa 120 pasti/giorno, tra interi e non interi. Per detta ragione, si è considerato per la consumazione un corrispettivo medio di € 6.50. Il valore complessivo annuo degli incassi ammonta a circa € 190.000,00 (euro centonovantamila/00), inclusi oneri fiscali.

Tutto ciò premesso e considerato, il valore della concessione per l'intera durata ammonta pertanto a circa € 3.080.000,00 (euro tremilioniottantamila/00), inclusi gli oneri fiscali (diversificati per i servizi in parola), atteso che gli scontrini includono l'imposta indiretta. I valori sopra riportati sono da ritenersi puramente indicativi e presuntivi e non impegnano l'Amministrazione la quale mantiene il proprio potere pubblicistico organizzativo sul personale, sui mezzi e sui beni amministrati.

Si soggiunge che, al momento, non sono collocati distributori automatici, per i quali l'Amministrazione ha indetto un'apposita gara in corso di celebrazione.

### **3. Canone per la concessione**

Per questo servizio, l'Amministrazione richiede un canone annuo fisso ed invariabile per l'intera durata, che compensa l'occupazione di suolo pubblico e la corresponsione delle utenze, che rimangono intestate alla committenza. Il canone è commisurato all'importo simbolico annuo di € 1.000,00 (euro mille/00), sostanziano il concorso dell'Amministrazione alle spese di investimento dell'aggiudicatario (v. infra).

### **4. Ristrutturazione edile ed impiantistica dei locali adibiti a cucina**

E' considerato obiettivo primario dell'Amministrazione effettuare una ristrutturazione dei locali adibiti a cucina ed a quelli adiacenti. Per le suddette attività, che saranno incluse nei documenti tecnici e contabili dell'Amministrazione sin dal successivo anno 2018, è previsto un onere economico direttamente sostenuto dalla committenza, comunque non superiore ad € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00), oneri fiscali esclusi. Eventuali eccedenze, imprevisti, etc. rimangono a carico dell'operatore economico.

### **5. Altri investimenti materiali**

In relazione all'accertata vetustà di alcune apparecchiature ad allo stato d'uso di alcune altre, la Committenza ha ritenuto di richiedere quale contropartita per l'affidamento in concessione della gestione, la sostituzione di diversi apparati ed attrezzature per la ristorazione collettiva, come da elenco in *allegato 5*. Effettuata una breve indagine esplorativa ed informale, si è potuto ipotizzare che il quadro economico dell'investimento ammonta complessivamente ad €300.000,00 (euro trecentomila/00), I.V.A. esclusa.

## **6. Personale**

La Committenza, in rapporto al fabbisogno medio di ore lavorate annue, pari a circa 20.000 (ventimila), ha individuato uno staff di circa 10 (dieci) unità di personale dipendente, con assorbimento di quello in atto impiegato, nei limiti dell'art. 50, d.lgs. 50/2016 (clausola sociale) i cui oneri diretti e riflessi si potranno desumere dalla tabella di cui all'*allegato 10*. A questi importi si dovranno aggiungere gli oneri per la formazione, l'aggiornamento professionale e le sostituzioni.

## **7. Materie prime**

Sulla base di una stima prudenziale, l'acquisto di materie prime per i suddetti servizi, tenuto anche conto dell'intrinseca qualità, raggiunge un importo annuo di €160.000,00 (euro centosessantamila/00), oneri fiscali esclusi.

## **8. Manutenzioni**

Circa le manutenzioni non vi sono precedenti specifici, atteso che la distribuzione degli oneri effettuata dalla documentazione di gara è innovativa rispetto al passato.