



ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE

Direzione Centrale Acquisti e Appalti

Allegato 3 al Disciplinare di gara

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, volta all'affidamento della concessione ai sensi dell'art. 164 e ss. del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., per il «Servizio di gestione dei bar interni ubicati presso le Direzioni Provinciali INPS di Brescia, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Monza, Pavia e Agenzia complessa di Milano SUD» suddivisa in 9 Lotti.

(CODICE CPV 55410000-7)



1. Introduzione

L'INPS – Direzione Centrale Acquisti e Appalti intende indire una procedura di gara per l'affidamento, in concessione, della gestione del bar interno con erogazione di bevande calde, fredde, snack ed altri generi alimentari all'interno delle proprie sedi INPS indicate nel bando di gara.

Il presente documento, ai sensi dell'art. 165 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., 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.

È rimessa al concessionario l'onere 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.

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.

2. Il contesto socio-economico

Il servizio sarà effettuato a favore dei dipendenti dell'Amministrazione in servizio presso le sedi dell'Amministrazione e di eventuali dipendenti di altre sedi e/o personale e/o fornitori temporaneamente presente negli stabili.

Per ogni utile riferimento, si fa presente che i dati relativi al numero dei dipendenti dell'Amministrazione presso le citate sedi e al numero del personale esterno (media giornaliera), dal lunedì al venerdì, sono quelli riportati nell'appendice A al Capitolato tecnico.

3. Analisi dei costi del servizio

La concessione ha una durata complessiva di **quattro anni**.

Per la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'investimento, l'Amministrazione ha ipotizzato quanto segue:

Costo del lavoro dipendente:

È stata stimata un'incidenza del costo del lavoro come risulta dalla seguente tabella:

Retribuzione lorda mensile	€ 1.000,00
N. mensilità	13
Lordo annuo	€ 13.000,00
Peso oneri contributivi (INPS 39,37%+ INAIL 2,8%)	42,17%

Oneri contributivi	€ 5.482,10
Quota TFR	€ 1.083,33
Costo annuo	€ 19.565,43
Costo mensile	€ 1.630,45

Altri parametri utilizzati nell'analisi:

	PARAMETRO	DATO
(A)	NUMERO DIPENDENTI IN SERVIZIO	Dipendenti in assegnazione alla sede
(B)	PERCENTUALE ABBATTIMENTO PER ASSENZE	Percentuale di assenza media dei dipendenti per ferie, permessi, malattia, ecc., stimata nel 19%
(C)	MEDIA DIPENDENTI PRESENTI	$(A) * (1 - (B))$
(D)	PERSONALE ESTERNO PRESENTE NELLA SEDE (MEDICI ESTERNI E FORNITORI)	Personale stabilmente presente nella sede (medici convenzionati e personale dipendente di imprese manutentrici e di fornitori)
(E)	ALTRI AVVENTORI OCCASIONALI	Numero medio di persone occasionalmente presenti nella sede (personale di altre sedi a vario titolo presente, utenti, ecc.)
(F)	POPOLAZIONE MEDIA EFFETTIVA	$(C) + (D) + (E)$
(G)	PERCENTUALE UTILIZZO BAR	Percentuale di (F) che utilizza il bar, stimato in circa il 70%
(H)	CLIENTELA STIMATA	$(F) * 70\%$
(I)	IPOTESI IMPORTO SCONTRINO MEDIO PER UTENTE BAR	Si stima un importo di circa € 3,50 (al netto di IVA) fermo restando che tale importo non costituisce alcuna garanzia di corrispondente introito per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente la gestione del servizio.
(L)	IPOTESI FATTURATO MEDIO GIORNALIERO	$(H) * (I)$
(M)	GIORNI LAVORATIVI ANNUI	253
(N)	IPOTESI FATTURATO MEDIO ANNUO	$(L) * (M)$
(O)	ANNI DURATA CONCESSIONE	4
(P)	IPOTESI FATTURATO CONCESSIONE	$(N) * (O)$
(Q)	COSTO MATERIE PRIME	Si ipotizza un costo per materie prime pari al 30% del fatturato annuo
(R)	COSTO FORFETTIZZATO UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, RISCALDAMENTO, ACQUA,	Il costo per utenze è stato forfettizzato sulla base delle dimensioni del bar e della clientela stimata

	TASSA RIFIUTI)	
(S)	SPESE GENERALI, MANUTENZIONE, PULIZIE ECC.	È stato stimato un costo per spese generali, pulizie ecc. del 7% dell'importo del fatturato annuo
(T)	COSTO DEL PERSONALE	Vedasi la tabella costo lavoro dipendente
(U)	INVESTIMENTI PER ARREDI E ATTREZZATURE	Si ipotizza un investimento iniziale di € 20.000,00, ammortizzabile nell'arco dell'intera concessione, salvo quanto indicato per gli immobili FIP
(V)	INVESTIMENTI PER IMPIANTI	Si ipotizza un investimento iniziale di € 5.000,00, ammortizzabile nell'arco dell'intera concessione, salvo quanto indicato per gli immobili FIP

4. Piani economico – finanziari di massima stimati dalla Stazione Appaltante

4.1 Sede di BRESCIA

Si precisa che l'immobile in Brescia – Via Benedetto Croce n. 32 è di proprietà di Olimpia Investment Fund e che tale immobile, condotto in locazione dall'Agenzia del Demanio, è assegnato all'Istituto in forza del Decreto Interministeriale in data 23/12/2004 emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali e pubblicato sulla GURI n. 303 del 23/12/2004 – supplemento ordinario. Il relativo canone concessorio è stato pertanto determinato dall'Agenzia del Demanio in € 5.290,00 annui (cinquemiladuecentonovantaeuro) ed a questa dovuto con le modalità indicate nel Disciplinare di gara.

Ai fini dell'art.167 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., il valore stimato della concessione del servizio in questione, calcolato sulla base delle indicazioni precedenti e dei parametri di seguito riportati, a partire dalla pronuncia della Corte di Giustizia 8 gennaio 2007 in causa C-220/05, dalle Deliberazioni ex AVCP n. 13/2010, n. 40/2013, n. 92/2012, n. 75/2012, n. 61/2012 e dal successivo Parere n. 96 del 26/11/2014, ricomprendente il flusso stimato dei corrispettivi pagati dagli utenti per l'acquisto dei prodotti erogati, ammonta a complessivi € 550.352,42 escluso I.V.A. per l'intera durata della concessione.

Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico sono di seguito esplicitate.

	PARAMETRO	FORMULA	DATO
(A)	NUMERO DIPENDENTI IN SERVIZIO	valore	237
(B)	PERCENTUALE ABBATTIMENTO PER ASSENZE	valore	19%
(C)	MEDIA DIPENDENTI PRESENTI	$(A) * (1 - (B))$	192

(D)	PERSONALE ESTERNO PRESENTE NELLA SEDE (MEDICI ESTERNI E FORNITORI)	valore	20
(E)	ALTRI AVVENTORI OCCASIONALI	valore	10
(F)	POPOLAZIONE MEDIA EFFETTIVA	(C)+(D)+(E)	222
(G)	PERCENTUALE UTILIZZO BAR	valore	70%
(H)	CLIENTELA STIMATA	(F)*(G)	155
(I)	IPOTESI IMPORTO SCONTRINO MEDIO PER UTENTE BAR	valore	€ 3,50
(L)	IPOTESI FATTURATO MEDIO GIORNALIERO	(H)*(I)	€ 543,83
(M)	GIORNI LAVORATIVI ANNUI	valore	253
(N)	IPOTESI FATTURATO MEDIO ANNUO	(L)*(M)	€ 137.588,10
(O)	ANNI DURATA CONCESSIONE	valore	4
(P)	IPOTESI FATTURATO CONCESSIONE	(N)*(P)	€ 550.352,42
(Q)	COSTO MATERIE PRIME	(N)*30%	€ 41.276,43
(R)	COSTO FORFETTIZZATO UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, RISCALDAMENTO, ACQUA, TASSA RIFIUTI)	valore	€ 6.000,00
(S)	SPESE GENERALI, MANUTENZIONE, PULIZIE ECC.	(N)*7%	€ 9.631,17
(T)	COSTO DEL PERSONALE (1,5 UNITA')	valore	€ 29.348,15
(U)	INVESTIMENTI PER ARREDI E ATTREZZATURE	valore	€ 25.000,00
(V)	INVESTIMENTI PER IMPIANTI	valore	€ 10.000,00

In relazione alla scadenza del contratto di locazione stipulato dall'Agenzia del Demanio alla data del 29/12/2022, come evidenziato al paragrafo 4.1 del Disciplinare di gara, è stato previsto per la presente struttura un costo per investimenti per arredi ed attrezzature e un costo per investimenti per impianti, maggiorato nella misura di € 10.000,00 (di cui € 5.000,00 per le spese di cui al punto (U) ed € 5.000,00 per le spese di cui al punto (V)), al fine di tener conto dell'eventuale costo di trasferimento del bar ed adeguamento arredi, attrezzature ed impianti presso il nuovo stabile di allocazione della sede. Tale circostanza, allo stato attuale, deve considerarsi come eventuale.

I ricavi e le principali voci di costo di cui il concessionario risultano dall'applicazione dei suddetti parametri.

L'analisi e la valutazione della sostenibilità e del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario derivante dalla gestione del servizio rimane esclusivamente a carico del concessionario.

Il conto economico è così determinato:

CONTO ECONOMICO	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	TOTALE
RICAVI	€ 137.588,10	€ 137.588,10	€ 137.588,10	€ 137.588,10	€ 550.352,42
TOTALE RICAVI (A)	€ 137.588,10	€ 137.588,10	€ 137.588,10	€ 137.588,10	€ 550.352,42
Costo materie prime	€ 41.276,43	€ 41.276,43	€ 41.276,43	€ 41.276,43	€ 165.105,73
Costo forfettizzato utenze	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 24.000,00
Oneri sicurezza	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 1.600,00
Spese generali, manutenzione, pulizie	€ 9.631,17	€ 9.631,17	€ 9.631,17	€ 9.631,17	€ 38.524,67
Totale costi operativi	€ 57.307,60	€ 57.307,60	€ 57.307,60	€ 57.307,60	€ 229.230,39
Canone sublocazione da corrispondere all'Agenzia del Demanio	€ 5.290,00	€ 5.290,00	€ 5.290,00	€ 5.290,00	€ 21.160,00
Totale canone sublocazione	€ 5.290,00	€ 5.290,00	€ 5.290,00	€ 5.290,00	€ 21.160,00
Costo di n. 1,5 lavoratore dipendente (eventuale)	€ 29.348,15	€ 29.348,15	€ 29.348,15	€ 29.348,15	€ 117.392,60
Totale costo del personale	€ 29.348,15	€ 29.348,15	€ 29.348,15	€ 29.348,15	€ 117.392,60
Arredi e attrezzature (ammortamento suddiviso sui 4 anni)	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 25.000,00
Spese per installazione macchinari, lavori elettrici, edili etc. (ammortamento sui 4 anni)	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 10.000,00
Totale costo allestimento	€ 8.750,00	€ 8.750,00	€ 8.750,00	€ 8.750,00	€ 35.000,00
TOTALE COSTI (B)	€ 100.695,75	€ 100.695,75	€ 100.695,75	€ 100.695,75	€ 402.782,99
UTILE NETTO (A-B)	€ 36.892,36	€ 36.892,36	€ 36.892,36	€ 36.892,36	€ 147.569,42

4.2 Sede di COMO

Si precisa che l'immobile in Como – Via Pessina è di proprietà del Fondo di Investimento Immobiliare BlackStone e che tale immobile, condotto in locazione dall'Agenzia del Demanio, è assegnato all'Istituto in forza del Decreto Interministeriale in data 23/12/2004 emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali e pubblicato sulla GURI n. 303 del 23/12/2004 – supplemento ordinario.

Il relativo canone concessorio è stato pertanto determinato dall'Agenzia del Demanio in € 4.998,00 annui (quattromilanovecentonovantottoeuro) ed a questa dovuto con le modalità indicate nel Disciplinare di gara.

Ai fini dell'art.167 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., il valore stimato della concessione del servizio in questione, calcolato sulla base delle indicazioni precedenti e dei parametri di seguito riportati, a partire dalla pronuncia della Corte di Giustizia 8 gennaio 2007 in causa C-220/05, dalle Deliberazioni ex AVCP n. 13/2010, n. 40/2013, n. 92/2012, n. 75/2012, n. 61/2012 e dal successivo Parere n. 96 del 26/11/2014, ricomprendente il flusso stimato dei corrispettivi pagati dagli utenti per l'acquisto dei prodotti erogati, ammonta a complessivi € 343.744,02 escluso I.V.A. per l'intera durata della concessione. Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico sono di seguito esplicitate.

	PARAMETRO	FORMULA	DATO
(A)	NUMERO DIPENDENTI IN SERVIZIO	valore	144
(B)	PERCENTUALE ABBATTIMENTO PER ASSENZE	valore	19%
(C)	MEDIA DIPENDENTI PRESENTI	$(A) * (1 - (B))$	117
(D)	PERSONALE ESTERNO PRESENTE NELLA SEDE (MEDICI ESTERNI E FORNITORI)	valore	12
(E)	ALTRI AVVENTORI OCCASIONALI	valore	10
(F)	POPOLAZIONE MEDIA EFFETTIVA	$(C) + (D) + (E)$	139
(G)	PERCENTUALE UTILIZZO BAR	valore	70%
(H)	CLIENTELA STIMATA	$(F) * (G)$	97
(I)	IPOTESI IMPORTO SCONTRINO MEDIO PER UTENTE BAR	valore	€ 3,50
(L)	IPOTESI FATTURATO MEDIO GIORNALIERO	$(H) * (I)$	€ 339,67
(M)	GIORNI LAVORATIVI ANNUI	valore	253
(N)	IPOTESI FATTURATO MEDIO ANNUO	$(L) * (M)$	€ 85.936,00
(O)	ANNI DURATA CONCESSIONE	valore	4
(P)	IPOTESI FATTURATO CONCESSIONE	$(N) * (O)$	€ 343.744,02
(Q)	COSTO MATERIE PRIME	$(N) * 30\%$	€ 25.780,80
(R)	COSTO FORFETTIZZATO UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, RISCALDAMENTO, ACQUA, TASSA RIFIUTI)	valore	€ 2.500,00

(S)	SPESE GENERALI, MANUTENZIONE, PULIZIE ECC.	(N)*7%	€ 6.015,52
(T)	COSTO DEL PERSONALE	valore	€ 19.565,43
(U)	INVESTIMENTI PER ARREDI E ATTREZZATURE	valore	€ 25.000,00
(V)	INVESTIMENTI PER IMPIANTI	valore	€ 10.000,00

In relazione alla scadenza del contratto di locazione stipulato dall'Agenzia del Demanio alla data del 29/12/2022, come evidenziato al paragrafo 4.1 del Disciplinare di gara, è stato previsto per la presente struttura un costo per investimenti per arredi ed attrezzature e un costo per investimenti per impianti, maggiorato nella misura di € 10.000,00 (di cui € 5.000,00 per le spese di cui al punto (U) ed € 5.000,00 per le spese di cui al punto (V)), al fine di tener conto dell'eventuale costo di trasferimento del bar ed adeguamento arredi, attrezzature ed impianti presso il nuovo stabile di allocazione della sede. Tale circostanza, allo stato attuale, deve considerarsi come eventuale.

I ricavi e le principali voci di costo di cui il concessionario risultano dall'applicazione dei suddetti parametri.

L'analisi e la valutazione della sostenibilità e del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario derivante dalla gestione del servizio rimane esclusivamente a carico del concessionario.

Il conto economico è così determinato:

CONTO ECONOMICO	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	TOTALE
RICAVI	€ 85.936,00	€ 85.936,00	€ 85.936,00	€ 85.936,00	€ 343.744,02
TOTALE RICAVI (A)	€ 85.936,00	€ 85.936,00	€ 85.936,00	€ 85.936,00	€ 343.744,02
Materie prime	€ 34.374,40	€ 34.374,40	€ 34.374,40	€ 34.374,40	€ 137.497,61
Costo forfettizzato utenze	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 10.000,00
Oneri sicurezza	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 1.600,00
Spese generali, manutenzione, pulizie	€ 6.015,52	€ 6.015,52	€ 6.015,52	€ 6.015,52	€ 24.062,08
Totale costi operativi	€ 43.289,92	€ 43.289,92	€ 43.289,92	€ 43.289,92	€ 173.159,69
Canone sublocazione da corrispondere all'Agenzia del Demanio	€ 4.998,00	€ 4.998,00	€ 4.998,00	€ 4.998,00	€ 19.992,00
Totale canone sublocazione	€ 4.998,00	€ 4.998,00	€ 4.998,00	€ 4.998,00	€ 19.992,00

Costo di n.1 lavoratore dipendente (eventuale)	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Totale costo del personale	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Arredi e attrezzature (ammortamento suddiviso sui 4 anni)	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 25.000,00
Spese per installazione macchinari, lavori elettrici, edili etc. (ammortamento sui 4 anni)	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 10.000,00
Totale costo allestimento	€ 8.750,00	€ 8.750,00	€ 8.750,00	€ 8.750,00	€ 35.000,00
TOTALE COSTI (B)	€ 76.603,36	€ 76.603,36	€ 76.603,36	€ 76.603,36	€ 306.413,42
UTILE NETTO (A-B)	€ 9.332,65	€ 9.332,65	€ 9.332,65	€ 9.332,65	€ 37.330,60

4.3 Sede di CREMONA

Si precisa che l'immobile in Cremona – Piazza Cadorna è di proprietà della Fondo Immobili Pubblici e che tale immobile, condotto in locazione dall'Agenzia del Demanio, è assegnato all'Istituto in forza del Decreto Interministeriale in data 23/12/2004 emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali e pubblicato sulla GURI n. 303 del 23/12/2004 – supplemento ordinario. Il relativo canone concessorio è stato pertanto determinato dall'Agenzia del Demanio in € 2.560,00 annui (duemilacinquecentosessantaeuro) ed a questa dovuto con le modalità indicate nel Disciplinare di gara.

Ai fini dell'art.167 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., il valore stimato della concessione del servizio in questione, calcolato sulla base delle indicazioni precedenti e dei parametri di seguito riportati, a partire dalla pronuncia della Corte di Giustizia 8 gennaio 2007 in causa C-220/05, dalle Deliberazioni ex AVCP n. 13/2010, n. 40/2013, n. 92/2012, n. 75/2012, n. 61/2012 e dal successivo Parere n. 96 del 26/11/2014, ricomprendente il flusso stimato dei corrispettivi pagati dagli utenti per l'acquisto dei prodotti erogati, ammonta a complessivi € 267.651,23 escluso I.V.A. per l'intera durata della concessione. Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico sono di seguito esplicitate.

	PARAMETRO	FORMULA	DATO
(A)	NUMERO DIPENDENTI IN SERVIZIO	valore	95
(B)	PERCENTUALE ABBATTIMENTO PER ASSENZE	valore	19%
(C)	MEDIA DIPENDENTI PRESENTI	$(A) * (1 - (B))$	77

(D)	PERSONALE ESTERNO PRESENTE NELLA SEDE (MEDICI ESTERNI E FORNITORI)	valore	10
(E)	ALTRI AVVENTORI OCCASIONALI	valore	21
(F)	POPOLAZIONE MEDIA EFFETTIVA	(C)+(D)+(E)	108
(G)	PERCENTUALE UTILIZZO BAR	valore	70%
(H)	CLIENTELA STIMATA	(F)*(G)	76
(I)	IPOTESI IMPORTO SCONTRINO MEDIO PER UTENTE BAR	valore	€ 3,50
(L)	IPOTESI FATTURATO MEDIO GIORNALIERO	(H)*(I)	€ 264,48
(M)	GIORNI LAVORATIVI ANNUI	valore	253
(N)	IPOTESI FATTURATO MEDIO ANNUO	(L)*(M)	€ 66.912,81
(O)	ANNI DURATA CONCESSIONE	valore	4
(P)	IPOTESI FATTURATO CONCESSIONE	(N)*(P)	€ 267.651,23
(Q)	COSTO MATERIE PRIME	(N)*30%	€ 20.073,84
(R)	COSTO FORFETTIZZATO UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, RISCALDAMENTO, ACQUA, TASSA RIFIUTI)	valore	€ 2.000,00
(S)	SPESE GENERALI, MANUTENZIONE, PULIZIE ECC.	(N)*7%	€ 4.683,90
(T)	COSTO DEL PERSONALE	valore	€ 19.565,43
(U)	INVESTIMENTI PER ARREDI E ATTREZZATURE	valore	€ 25.000,00
(V)	INVESTIMENTI PER IMPIANTI	valore	€ 10.000,00

In relazione alla scadenza del contratto di locazione stipulato dall'Agenzia del Demanio alla data del 29/12/2022, come evidenziato al paragrafo 4.1 del Disciplinare di gara, è stato previsto per la presente struttura un costo per investimenti per arredi ed attrezzature e un costo per investimenti per impianti, maggiorato nella misura di € 10.000,00 (di cui € 5.000,00 per le spese di cui al punto (U) ed € 5.000,00 per le spese di cui al punto (V)), al fine di tener conto dell'eventuale costo di trasferimento del bar ed adeguamento arredi, attrezzature ed impianti presso il nuovo stabile di allocazione della sede. Tale circostanza, allo stato attuale, deve considerarsi come eventuale.

I ricavi e le principali voci di costo di cui il concessionario risultano dall'applicazione dei suddetti parametri.

I ricavi e le principali voci di costo di cui il concessionario risultano dall'applicazione dei suddetti parametri.

L'analisi e la valutazione della sostenibilità e del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario derivante dalla gestione del servizio rimane esclusivamente a carico del concessionario.

Il conto economico è così determinato:

CONTO ECONOMICO	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	TOTALE
RICAVI	€ 66.912,81	€ 66.912,81	€ 66.912,81	€ 66.912,81	€ 267.651,23
TOTALE RICAVI (A)	€ 66.912,81	€ 66.912,81	€ 66.912,81	€ 66.912,81	€ 267.651,23
Materie prime	€ 26.765,12	€ 26.765,12	€ 26.765,12	€ 26.765,12	€ 107.060,49
Costo forfettizzato utenze	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 8.000,00
Oneri sicurezza	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 1.600,00
Spese generali, manutenzione, pulizie	€ 4.683,90	€ 4.683,90	€ 4.683,90	€ 4.683,90	€ 18.735,59
Totale costi operativi	€ 33.849,02	€ 33.849,02	€ 33.849,02	€ 33.849,02	€ 135.396,08
Canone sublocazione da corrispondere all'Agenzia del Demanio	€ 2.560,00	€ 2.560,00	€ 2.560,00	€ 2.560,00	€ 10.240,00
Totale canone sublocazione	€ 2.560,00	€ 2.560,00	€ 2.560,00	€ 2.560,00	€ 10.240,00
Costo di n.1 lavoratore dipendente (eventuale)	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Totale costo del personale	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Arredi e attrezzature (ammortamento suddiviso sui 4 anni)	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 25.000,00
Spese per installazione macchinari, lavori elettrici, edili etc. (ammortamento sui 4 anni)	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 10.000,00
Totale costo allestimento	€ 8.750,00	€ 8.750,00	€ 8.750,00	€ 8.750,00	€ 35.000,00
TOTALE COSTI (B)	€ 64.724,45	€ 64.724,45	€ 64.724,45	€ 64.724,45	€ 258.897,81
UTILE NETTO (A-B)	€ 2.188,35	€ 2.188,35	€ 2.188,35	€ 2.188,35	€ 8.753,42

4.4 Sede di LECCO

Si precisa che l'immobile in Lecco – Corso Carlo Alberto è di proprietà dell'Istituto.

Il relativo canone concessorio è stato pertanto determinato dalla Direzione regionale Lombardia in € 2.030,63 annui (euroduemilatrenta/63) ed a questa dovuto con le modalità indicate nel Disciplinare di gara.

Ai fini dell'art.167 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., il valore stimato della concessione del servizio in questione, calcolato sulla base delle indicazioni precedenti e dei parametri di seguito riportati, a partire dalla pronuncia della Corte di Giustizia 8 gennaio 2007 in causa C-220/05, dalle Deliberazioni ex AVCP n. 13/2010, n. 40/2013, n. 92/2012, n. 75/2012, n. 61/2012 e dal successivo Parere n. 96 del 26/11/2014, ricomprendente il flusso stimato dei corrispettivi pagati dagli utenti per l'acquisto dei prodotti erogati, ammonta a complessivi € 275.709,28 escluso I.V.A. per l'intera durata della concessione. Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico sono di seguito esplicitate.

	PARAMETRO	FORMULA	DATO
(A)	NUMERO DIPENDENTI IN SERVIZIO	valore	120
(B)	PERCENTUALE ABBATTIMENTO PER ASSENZE	valore	19%
(C)	MEDIA DIPENDENTI PRESENTI	$(A) * (1 - (B))$	97
(D)	PERSONALE ESTERNO PRESENTE NELLA SEDE (MEDICI ESTERNI E FORNITORI)	valore	8
(E)	ALTRI AVVENTORI OCCASIONALI	valore	6
(F)	POPOLAZIONE MEDIA EFFETTIVA	$(C) + (D) + (E)$	111
(G)	PERCENTUALE UTILIZZO BAR	valore	70%
(H)	CLIENTELA STIMATA	$(F) * (G)$	78
(I)	IPOTESI IMPORTO SCONTRINO MEDIO PER UTENTE BAR	valore	€ 3,50
(L)	IPOTESI FATTURATO MEDIO GIORNALIERO	$(H) * (I)$	€ 272,44
(M)	GIORNI LAVORATIVI ANNUI	valore	253
(N)	IPOTESI FATTURATO MEDIO ANNUO	$(L) * (M)$	€ 68.927,32
(O)	ANNI DURATA CONCESSIONE	valore	4
(P)	IPOTESI FATTURATO CONCESSIONE	$(N) * (O)$	€ 275.709,28
(Q)	COSTO MATERIE PRIME	$(P) * 30\%$	€ 20.678,20
(R)	COSTO FORFETTIZZATO UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, RISCALDAMENTO, ACQUA, TASSA RIFIUTI)	valore	€ 2.500,00

(S)	SPESE GENERALI, MANUTENZIONE, PULIZIE ECC.	(N)*7%	€ 4.824,91
(T)	COSTO DEL PERSONALE	valore	€ 19.565,43
(U)	INVESTIMENTI PER ARREDI E ATTREZZATURE	valore	€ 20.000,00
(V)	INVESTIMENTI PER IMPIANTI	valore	€ 5.000,00

I ricavi e le principali voci di costo di cui il concessionario risultano dall'applicazione dei suddetti parametri.

L'analisi e la valutazione della sostenibilità e del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario derivante dalla gestione del servizio rimane esclusivamente a carico del concessionario.

Il conto economico è così determinato:

CONTO ECONOMICO	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	TOTALE
RICAVI	€ 68.927,32	€ 68.927,32	€ 68.927,32	€ 68.927,32	€ 275.709,28
TOTALE RICAVI (A)	€ 68.927,32	€ 68.927,32	€ 68.927,32	€ 68.927,32	€ 275.709,28
Materie prime	€ 27.570,93	€ 27.570,93	€ 27.570,93	€ 27.570,93	€ 110.283,71
Costo forfettizzato utenze	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 10.000,00
Oneri sicurezza	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 1.600,00
Spese generali, manutenzione, pulizie	€ 4.824,91	€ 4.824,91	€ 4.824,91	€ 4.824,91	€ 19.299,65
Totale costi operativi	€ 35.295,84	€ 35.295,84	€ 35.295,84	€ 35.295,84	€ 141.183,36
Canone sublocazione da corrispondere all'Agenzia del Demanio	€ 2.067,82	€ 2.067,82	€ 2.067,82	€ 2.067,82	€ 8.271,28
Totale canone sublocazione	€ 2.067,82	€ 2.067,82	€ 2.067,82	€ 2.067,82	€ 8.271,28
Costo di n.1 lavoratore dipendente (eventuale)	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Totale costo del personale	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Arredi e attrezzature (ammortamento suddiviso sui 4 anni)	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 20.000,00
Spese per installazione macchinari, lavori elettrici, edili etc. (ammortamento sui 4 anni)	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 5.000,00

Totale costo allestimento	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 25.000,00
TOTALE COSTI (B)	€ 63.179,09	€ 63.179,09	€ 63.179,09	€ 63.179,09	€ 252.716,37
UTILE NETTO (A-B)	€ 5.748,23	€ 5.748,23	€ 5.748,23	€ 5.748,23	€ 22.992,91

4.5 Sede di LODI

Si precisa che l'immobile in Lodi – Via Besana è di proprietà della società Astem s.p.a. e che tale immobile è condotto dall'Istituto in forza di contratto di locazione stipulato in data 08/09/2015 e registrato a Lodi il 29/09/2015 al n. 003552-serie 3T.

Il relativo canone concessorio è stato pertanto determinato dalla Direzione regionale Lombardia in € 1.675,27 annui (euromillesecentotrentacinque/27) ed a questa dovuto con le modalità indicate nel Disciplinare di gara.

Ai fini dell'art.167 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., il valore stimato della concessione del servizio in questione, calcolato sulla base delle indicazioni precedenti e dei parametri di seguito riportati, a partire dalla pronuncia della Corte di Giustizia 8 gennaio 2007 in causa C-220/05, dalle Deliberazioni ex AVCP n. 13/2010, n. 40/2013, n. 92/2012, n. 75/2012, n. 61/2012 e dal successivo Parere n. 96 del 26/11/2014, ricomprendente il flusso stimato dei corrispettivi pagati dagli utenti per l'acquisto dei prodotti erogati, ammonta a complessivi € 216.873,12 escluso I.V.A. per l'intera durata della concessione.

Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico sono di seguito esplicitate.

	PARAMETRO	FORMULA	DATO
(A)	NUMERO DIPENDENTI IN SERVIZIO	valore	87
(B)	PERCENTUALE ABBATTIMENTO PER ASSENZE	valore	19%
(C)	MEDIA DIPENDENTI PRESENTI	$(A) * (1 - (B))$	70
(D)	PERSONALE ESTERNO PRESENTE NELLA SEDE (MEDICI ESTERNI E FORNITORI)	valore	10
(E)	ALTRI AVVENTORI OCCASIONALI	valore	7
(F)	POPOLAZIONE MEDIA EFFETTIVA	$(C) + (D) + (E)$	87
(G)	PERCENTUALE UTILIZZO BAR	valore	70%
(H)	CLIENTELA STIMATA	$(F) * (G)$	61
(I)	IPOTESI IMPORTO SCONTRINO MEDIO PER UTENTE BAR	valore	€ 3,50
(L)	IPOTESI FATTURATO MEDIO GIORNALIERO	$(H) * (I)$	€ 214,30

(M)	GIORNI LAVORATIVI ANNUI	valore	253
(N)	IPOTESI FATTURATO MEDIO ANNUO	(L)*(M)	€ 54.218,28
(O)	ANNI DURATA CONCESSIONE	valore	4
(P)	IPOTESI FATTURATO CONCESSIONE	(N)*(P)	€ 216.873,12
(Q)	COSTO MATERIE PRIME	(N)*30%	€ 16.265,48
(R)	COSTO FORFETTIZZATO UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, RISCALDAMENTO, ACQUA, TASSA RIFIUTI)	valore	€ 1.800,00
(S)	SPESE GENERALI, MANUTENZIONE, PULIZIE ECC.	(N)*7%	€ 3.795,28
(T)	COSTO DEL PERSONALE	valore	€ 19.565,43
(U)	INVESTIMENTI PER ARREDI E ATTREZZATURE	valore	€ 20.000,00
(V)	INVESTIMENTI PER IMPIANTI	valore	€ 5.000,00

I ricavi e le principali voci di costo di cui il concessionario risultano dall'applicazione dei suddetti parametri.

L'analisi e la valutazione della sostenibilità e del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario derivante dalla gestione del servizio rimane esclusivamente a carico del concessionario.

Il conto economico è così determinato:

CONTO ECONOMICO	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	TOTALE
RICAVI	€ 54.218,28	€ 54.218,28	€ 54.218,28	€ 54.218,28	€ 216.873,12
TOTALE RICAVI (A)	€ 54.218,28	€ 54.218,28	€ 54.218,28	€ 54.218,28	€ 216.873,12
Materie prime	€ 16.265,48	€ 16.265,48	€ 16.265,48	€ 16.265,48	€ 65.061,94
Costo forfettizzato utenze	€ 1.800,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00	€ 7.200,00
Oneri sicurezza	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 1.600,00
Spese generali, manutenzione, pulizie	€ 3.795,28	€ 3.795,28	€ 3.795,28	€ 3.795,28	€ 15.181,12
Totale costi operativi	€ 22.260,76	€ 22.260,76	€ 22.260,76	€ 22.260,76	€ 89.043,05
Canone sublocazione da corrispondere all'Agenzia del Demanio	€ 1.626,55	€ 1.626,55	€ 1.626,55	€ 1.626,55	€ 6.506,19
Totale canone sublocazione	€ 1.626,55	€ 1.626,55	€ 1.626,55	€ 1.626,55	€ 6.506,19

Costo di n.1 lavoratore dipendente (eventuale)	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Totale costo del personale	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Arredi e attrezzature (ammortamento suddiviso sui 4 anni))	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 20.000,00
Spese per installazione macchinari, lavori elettrici, edili etc. (ammortamento sui 4 anni)	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 5.000,00
Totale costo allestimento	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 25.000,00
TOTALE COSTI (B)	€ 49.702,75	€ 49.702,75	€ 49.702,75	€ 49.702,75	€ 198.810,98
UTILE NETTO (A-B)	€ 4.515,53	€ 4.515,53	€ 4.515,53	€ 4.515,53	€ 18.062,14

4.6 Sede di MANTOVA

Si precisa che l'immobile in Mantova – Viale Fiume, 5 è di proprietà dell'Istituto.

Il relativo canone concessorio è stato pertanto determinato dalla Direzione regionale Lombardia in € 2.022,63 annui (euroduemilaventidue/63) ed a questa dovuto con le modalità indicate nel Disciplinare di gara.

Ai fini dell'art.167 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., il valore stimato della concessione del servizio in questione, calcolato sulla base delle indicazioni precedenti e dei parametri di seguito riportati, a partire dalla pronuncia della Corte di Giustizia 8 gennaio 2007 in causa C-220/05, dalle Deliberazioni ex AVCP n. 13/2010, n. 40/2013, n. 92/2012, n. 75/2012, n. 61/2012 e dal successivo Parere n. 96 del 26/11/2014, ricomprendente il flusso stimato dei corrispettivi pagati dagli utenti per l'acquisto dei prodotti erogati, ammonta a complessivi € 269.684,34 escluso I.V.A. per l'intera durata della concessione.

Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico sono di seguito esplicitate.

	PARAMETRO	FORMULA	DATO
(A)	NUMERO DIPENDENTI IN SERVIZIO	valore	117
(B)	PERCENTUALE ABBATTIMENTO PER ASSENZE	valore	19%
(C)	MEDIA DIPENDENTI PRESENTI	$(A) * (1 - (B))$	95
(D)	PERSONALE ESTERNO PRESENTE NELLA SEDE (MEDICI ESTERNI E FORNITORI)	valore	8

(E)	ALTRI AVVENTORI OCCASIONALI	valore	6
(F)	POPOLAZIONE MEDIA EFFETTIVA	(C)+(D)+(E)	109
(G)	PERCENTUALE UTILIZZO BAR	valore	70%
(H)	CLIENTELA STIMATA	(F)*(G)	76
(I)	IPOTESI IMPORTO SCONTRINO MEDIO PER UTENTE BAR	valore	€ 3,50
(L)	IPOTESI FATTURATO MEDIO GIORNALIERO	(H)*(I)	€ 266,49
(M)	GIORNI LAVORATIVI ANNUI	valore	253
(N)	IPOTESI FATTURATO MEDIO ANNUO	(L)*(M)	€ 67.421,08
(O)	ANNI DURATA CONCESSIONE	valore	4
(P)	IPOTESI FATTURATO CONCESSIONE	(N)*(P)	€ 269.684,34
(Q)	COSTO MATERIE PRIME	(N)*30%	€ 20.226,33
(R)	COSTO FORFETTIZZATO UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, RISCALDAMENTO, ACQUA, TASSA RIFIUTI)	valore	€ 2.500,00
(S)	SPESE GENERALI, MANUTENZIONE, PULIZIE ECC.	(N)*7%	€ 4.719,48
(T)	COSTO DEL PERSONALE	valore	€ 19.565,43
(U)	INVESTIMENTI PER ARREDI E ATTREZZATURE	valore	€ 20.000,00
(V)	INVESTIMENTI PER IMPIANTI	valore	€ 5.000,00

I ricavi e le principali voci di costo di cui il concessionario risultano dall'applicazione dei suddetti parametri.

L'analisi e la valutazione della sostenibilità e del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario derivante dalla gestione del servizio rimane esclusivamente a carico del concessionario.

Il conto economico è così determinato:

CONTO ECONOMICO	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	TOTALE
RICAVI	€ 67.421,08	€ 67.421,08	€ 67.421,08	€ 67.421,08	€ 269.684,34
TOTALE RICAVI (A)	€ 67.421,08	€ 67.421,08	€ 67.421,08	€ 67.421,08	€ 269.684,34
Materie prime	€ 26.968,43	€ 26.968,43	€ 26.968,43	€ 26.968,43	€ 107.873,74
Costo forfettizzato utenze	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 10.000,00

Oneri sicurezza	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 1.600,00
Spese generali, manutenzione, pulizie	€ 4.719,48	€ 4.719,48	€ 4.719,48	€ 4.719,48	€ 18.877,90
Totale costi operativi	€ 34.587,91	€ 34.587,91	€ 34.587,91	€ 34.587,91	€ 138.351,64
Canone sublocazione da corrispondere all'Agenzia del Demanio	€ 2.022,63	€ 2.022,63	€ 2.022,63	€ 2.022,63	€ 8.090,53
Totale canone sublocazione	€ 2.022,63	€ 2.022,63	€ 2.022,63	€ 2.022,63	€ 8.090,53
Costo di n.1 lavoratore dipendente (eventuale)	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Totale costo del personale	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Arredi e attrezzature (ammortamento suddiviso sui 4 anni)	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 20.000,00
Spese per installazione macchinari, lavori elettrici, edili etc. (ammortamento sui 4 anni)	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 5.000,00
Totale costo allestimento	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 25.000,00
TOTALE COSTI (B)	€ 62.425,98	€ 62.425,98	€ 62.425,98	€ 62.425,98	€ 249.703,90
UTILE NETTO (A-B)	€ 4.995,11	€ 4.995,11	€ 4.995,11	€ 4.995,11	€ 19.980,44

4.7 Sede di MONZA

Si precisa che l'immobile in Monza – Via Morandi è di proprietà dell'Istituto.

Il relativo canone concessorio è stato pertanto determinato dalla Direzione regionale Lombardia in € 2.709,18 annui (euroduemilaventidue/63) ed a questa dovuto con le modalità indicate nel Disciplinare di gara.

Ai fini dell'art.167 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., il valore stimato della concessione del servizio in questione, calcolato sulla base delle indicazioni precedenti e dei parametri di seguito riportati, a partire dalla pronuncia della Corte di Giustizia 8 gennaio 2007 in causa C-220/05, dalle Deliberazioni ex AVCP n. 13/2010, n. 40/2013, n. 92/2012, n. 75/2012, n. 61/2012 e dal successivo Parere n. 96 del 26/11/2014, ricomprendente il flusso stimato dei corrispettivi pagati dagli utenti per l'acquisto dei prodotti erogati, ammonta a complessivi € 361.223,79 escluso I.V.A. per l'intera durata della concessione.

Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico sono di seguito esplicitate.

	PARAMETRO	FORMULA	DATO
(A)	NUMERO DIPENDENTI IN SERVIZIO	valore	149
(B)	PERCENTUALE ABBATTIMENTO PER ASSENZE	valore	19%
(C)	MEDIA DIPENDENTI PRESENTI	$(A) * (1 - (B))$	121
(D)	PERSONALE ESTERNO PRESENTE NELLA SEDE (MEDICI ESTERNI E FORNITORI)	valore	17
(E)	ALTRI AVVENTORI OCCASIONALI	valore	8
(F)	POPOLAZIONE MEDIA EFFETTIVA	$(C) + (D) + (E)$	146
(G)	PERCENTUALE UTILIZZO BAR	valore	70%
(H)	CLIENTELA STIMATA	$(F) * (G)$	102
(I)	IPOTESI IMPORTO SCONTRINO MEDIO PER UTENTE BAR	valore	€ 3,50
(L)	IPOTESI FATTURATO MEDIO GIORNALIERO	$(H) * (I)$	€ 356,94
(M)	GIORNI LAVORATIVI ANNUI	valore	253
(N)	IPOTESI FATTURATO MEDIO ANNUO	$(L) * (M)$	€ 90.305,95
(O)	ANNI DURATA CONCESSIONE	valore	4
(P)	IPOTESI FATTURATO CONCESSIONE	$(N) * (O)$	€ 361.223,79
(Q)	COSTO MATERIE PRIME	$(P) * 30\%$	€ 27.091,78
(R)	COSTO FORFETTIZZATO UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, RISCALDAMENTO, ACQUA, TASSA RIFIUTI)	valore	€ 4.000,00
(S)	SPESE GENERALI, MANUTENZIONE, PULIZIE ECC.	$(P) * 7\%$	€ 6.321,42
(T)	COSTO DEL PERSONALE	valore	€ 19.565,43
(U)	INVESTIMENTI PER ARREDI E ATTREZZATURE	valore	€ 20.000,00
(V)	INVESTIMENTI PER IMPIANTI	valore	€ 5.000,00

I ricavi e le principali voci di costo di cui il concessionario risultano dall'applicazione dei suddetti parametri.

L'analisi e la valutazione della sostenibilità e del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario derivante dalla gestione del servizio rimane esclusivamente a carico del concessionario.

Il conto economico è così determinato:

CONTO ECONOMICO	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	TOTALE
RICAVI	€ 90.305,95	€ 90.305,95	€ 90.305,95	€ 90.305,95	€ 361.223,79
TOTALE RICAVI (A)	€ 90.305,95	€ 90.305,95	€ 90.305,95	€ 90.305,95	€ 361.223,79
Materie prime	€ 36.122,38	€ 36.122,38	€ 36.122,38	€ 36.122,38	€ 144.489,51
Costo forfettizzato utenze	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 16.000,00
Oneri sicurezza	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 1.600,00
Spese generali, manutenzione, pulizie	€ 6.321,42	€ 6.321,42	€ 6.321,42	€ 6.321,42	€ 25.285,67
Totale costi operativi	€ 46.843,79	€ 46.843,79	€ 46.843,79	€ 46.843,79	€ 187.375,18
Canone sublocazione da corrispondere all'Agenzia del Demanio	€ 2.709,18	€ 2.709,18	€ 2.709,18	€ 2.709,18	€ 10.836,71
Totale canone sublocazione	€ 2.709,18	€ 2.709,18	€ 2.709,18	€ 2.709,18	€ 10.836,71
Costo di n.1 lavoratore dipendente (eventuale)	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Totale costo del personale	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Arredi e attrezzature (ammortamento suddiviso sui 4 anni))	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 20.000,00
Spese per installazione macchinari, lavori elettrici, edili etc. (ammortamento sui 4 anni)	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 5.000,00
Totale costo allestimento	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 25.000,00
TOTALE COSTI (B)	€ 75.368,41	€ 75.368,41	€ 75.368,41	€ 75.368,41	€ 301.473,63
UTILE NETTO (A-B)	€ 14.937,54	€ 14.937,54	€ 14.937,54	€ 14.937,54	€ 59.750,16

4.8 Sede di MILANO SUD

Si precisa che l'immobile in Milano – Via Pietro P. Martire d'Anghiera è di proprietà dell'Istituto.

Il relativo canone concessorio è stato pertanto determinato dalla Direzione regionale Lombardia in € 2.498,31 annui (euroduemilaquattrocentonovantotto/31) ed a questa dovuto con le modalità indicate nel Disciplinare di gara.

Ai fini dell'art.167 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., il valore stimato della concessione del servizio in questione, calcolato sulla base delle indicazioni precedenti e dei parametri di seguito riportati, a partire dalla pronuncia della Corte di Giustizia 8 gennaio 2007 in causa C-220/05, dalle Deliberazioni ex AVCP n. 13/2010, n. 40/2013, n. 92/2012, n. 75/2012, n. 61/2012 e dal successivo Parere n. 96 del 26/11/2014, ricomprendente il flusso stimato dei corrispettivi pagati dagli utenti per l'acquisto dei prodotti erogati, ammonta a complessivi € 333.107,39 escluso I.V.A. per l'intera durata della concessione.

Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico sono di seguito esplicitate.

	PARAMETRO	FORMULA	DATO
(A)	NUMERO DIPENDENTI IN SERVIZIO	valore	135
(B)	PERCENTUALE ABBATTIMENTO PER ASSENZE	valore	19%
(C)	MEDIA DIPENDENTI PRESENTI	$(A) * (1 - (B))$	109
(D)	PERSONALE ESTERNO PRESENTE NELLA SEDE (MEDICI ESTERNI E FORNITORI)	valore	5
(E)	ALTRI AVVENTORI OCCASIONALI	valore	20
(F)	POPOLAZIONE MEDIA EFFETTIVA	$(C) + (D) + (E)$	134
(G)	PERCENTUALE UTILIZZO BAR	valore	70%
(H)	CLIENTELA STIMATA	$(F) * (G)$	94
(I)	IPOTESI IMPORTO SCONTRINO MEDIO PER UTENTE BAR	valore	€ 3,50
(L)	IPOTESI FATTURATO MEDIO GIORNALIERO	$(H) * (I)$	€ 329,16
(M)	GIORNI LAVORATIVI ANNUI	valore	253
(N)	IPOTESI FATTURATO MEDIO ANNUO	$(L) * (M)$	€ 83.276,85
(O)	ANNI DURATA CONCESSIONE	valore	4
(P)	IPOTESI FATTURATO CONCESSIONE	$(N) * (O)$	€ 333.107,39
(Q)	COSTO MATERIE PRIME	$(N) * 30\%$	€ 24.983,05

(R)	COSTO FORFETTIZZATO UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, RISCALDAMENTO, ACQUA, TASSA RIFIUTI)	valore	€ 3.500,00
(S)	SPESE GENERALI, MANUTENZIONE, PULIZIE ECC.	(N)*7%	€ 5.829,38
(T)	COSTO DEL PERSONALE	valore	€ 19.565,43
(U)	INVESTIMENTI PER ARREDI E ATTREZZATURE	valore	€ 20.000,00
(V)	INVESTIMENTI PER IMPIANTI	valore	€ 5.000,00

I ricavi e le principali voci di costo di cui il concessionario risultano dall'applicazione dei suddetti parametri.

L'analisi e la valutazione della sostenibilità e del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario derivante dalla gestione del servizio rimane esclusivamente a carico del concessionario.

Il conto economico è così determinato:

CONTO ECONOMICO	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	TOTALE
RICAVI	€ 83.276,85	€ 83.276,85	€ 83.276,85	€ 83.276,85	€ 333.107,39
TOTALE RICAVI (A)	€ 83.276,85	€ 83.276,85	€ 83.276,85	€ 83.276,85	€ 333.107,39
Materie prime	€ 33.310,74	€ 33.310,74	€ 33.310,74	€ 33.310,74	€ 133.242,96
Costo forfettizzato utenze	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 14.000,00
Oneri sicurezza	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 1.600,00
Spese generali, manutenzione, pulizie	€ 5.829,38	€ 5.829,38	€ 5.829,38	€ 5.829,38	€ 23.317,52
Totale costi operativi	€ 43.040,12	€ 43.040,12	€ 43.040,12	€ 43.040,12	€ 172.160,47
Canone sublocazione da corrispondere all'Agenzia del Demanio	€ 2.498,31	€ 2.498,31	€ 2.498,31	€ 2.498,31	€ 9.993,22
Totale canone sublocazione	€ 2.498,31	€ 2.498,31	€ 2.498,31	€ 2.498,31	€ 9.993,22
Costo di n.1 lavoratore dipendente (eventuale)	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Totale costo del personale	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Arredi e attrezzature (ammortamento suddiviso sui 4	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 20.000,00

anni))					
Spese per installazione macchinari, lavori elettrici, edili etc. (ammortamento sui 4 anni)	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 5.000,00
Totale costo allestimento	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 25.000,00
TOTALE COSTI (B)	€ 71.353,86	€ 71.353,86	€ 71.353,86	€ 71.353,86	€ 285.415,43
UTILE NETTO (A-B)	€ 11.922,99	€ 11.922,99	€ 11.922,99	€ 11.922,99	€ 47.691,96

4.9 Sede di PAVIA

Si precisa che l'immobile in Pavia – Viale Cesare Battisti, 23 - 25 è di proprietà della Fondo Immobili Pubblici e che tale immobile, condotto in locazione dall'Agenzia del Demanio, è assegnato all'Istituto in forza del Decreto Interministeriale in data 23/12/2004 emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali e pubblicato sulla GURI n. 303 del 23/12/2004 – supplemento ordinario.

Il relativo canone concessorio è stato pertanto determinato dall'Agenzia del Demanio in € 2.560,00 annui (duemilacinquecentosessantaeuro) ed a questa dovuto con le modalità indicate nel Disciplinare di gara.

Ai fini dell'art.167 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., il valore stimato della concessione del servizio in questione, calcolato sulla base delle indicazioni precedenti e dei parametri di seguito riportati, a partire dalla pronuncia della Corte di Giustizia 8 gennaio 2007 in causa C-220/05, dalle Deliberazioni ex AVCP n. 13/2010, n. 40/2013, n. 92/2012, n. 75/2012, n. 61/2012 e dal successivo Parere n. 96 del 26/11/2014, ricomprensente il flusso stimato dei corrispettivi pagati dagli utenti per l'acquisto dei prodotti erogati, ammonta a complessivi € 287.040,14 escluso I.V.A. per l'intera durata della concessione.

Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione per la valorizzazione delle singole componenti del conto economico sono di seguito esplicitate.

	PARAMETRO	FORMULA	DATO
(A)	NUMERO DIPENDENTI IN SERVIZIO	valore	117
(B)	PERCENTUALE ABBATTIMENTO PER ASSENZE	valore	19%
(C)	MEDIA DIPENDENTI PRESENTI	(A)*(1-(B))	95
(D)	PERSONALE ESTERNO PRESENTE NELLA SEDE (MEDICI ESTERNI E FORNITORI)	valore	15
(E)	ALTRI AVVENTORI OCCASIONALI	valore	6

(F)	POPOLAZIONE MEDIA EFFETTIVA	(C)+(D)+(E)	116
(G)	PERCENTUALE UTILIZZO BAR	valore	70%
(H)	CLIENTELA STIMATA	(F)*(G)	81
(I)	IPOTESI IMPORTO SCONTRINO MEDIO PER UTENTE BAR	valore	€ 3,50
(L)	IPOTESI FATTURATO MEDIO GIORNALIERO	(H)*(I)	€ 283,64
(M)	GIORNI LAVORATIVI ANNUI	valore	253
(N)	IPOTESI FATTURATO MEDIO ANNUO	(L)*(M)	€ 71.760,03
(O)	ANNI DURATA CONCESSIONE	valore	4
(P)	IPOTESI FATTURATO CONCESSIONE	(N)*(P)	€ 287.040,14
(Q)	COSTO MATERIE PRIME	(N)*30%	€ 21.528,01
(R)	COSTO FORFETTIZZATO UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, RISCALDAMENTO, ACQUA, TASSA RIFIUTI)	valore	€ 3.000,00
(S)	SPESE GENERALI, MANUTENZIONE, PULIZIE ECC.	(N)*7%	€ 5.023,20
(T)	COSTO DEL PERSONALE	valore	€ 19.565,43
(U)	INVESTIMENTI PER ARREDI E ATTREZZATURE	valore	€ 25.000,00
(V)	INVESTIMENTI PER IMPIANTI	valore	€ 10.000,00

In relazione alla scadenza del contratto di locazione stipulato dall'Agenzia del Demanio alla data del 29/12/2022, come evidenziato al paragrafo 4.1 del Disciplinare di gara, è stato previsto per la presente struttura un costo per investimenti per arredi ed attrezzature e un costo per investimenti per impianti, maggiorato nella misura di € 10.000,00 (di cui € 5.000,00 per le spese di cui al punto (U) ed € 5.000,00 per le spese di cui al punto (V)), al fine di tener conto dell'eventuale costo di trasferimento del bar ed adeguamento arredi, attrezzature ed impianti presso il nuovo stabile di allocazione della sede. Tale circostanza, allo stato attuale, deve considerarsi come eventuale.

I ricavi e le principali voci di costo di cui il concessionario risultano dall'applicazione dei suddetti parametri.

L'analisi e la valutazione della sostenibilità e del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario derivante dalla gestione del servizio rimane esclusivamente a carico del concessionario.

Il conto economico è così determinato:

CONTO ECONOMICO	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	TOTALE
RICAVI	€ 71.760,03	€ 71.760,03	€ 71.760,03	€ 71.760,03	€ 287.040,14
TOTALE RICAVI (A)	€ 71.760,03	€ 71.760,03	€ 71.760,03	€ 71.760,03	€ 287.040,14
Materie prime	€ 28.704,01	€ 28.704,01	€ 28.704,01	€ 28.704,01	€ 114.816,06
Costo forfettizzato utenze	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 12.000,00
Oneri sicurezza	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 1.600,00
Spese generali, manutenzione, pulizie	€ 5.023,20	€ 5.023,20	€ 5.023,20	€ 5.023,20	€ 20.092,81
Totale costi operativi	€ 37.127,22	€ 37.127,22	€ 37.127,22	€ 37.127,22	€ 148.508,86
Canone sublocazione da corrispondere all'Agenzia del Demanio	€ 2.560,00	€ 2.560,00	€ 2.560,00	€ 2.560,00	€ 10.240,00
Totale canone sublocazione	€ 2.560,00	€ 2.560,00	€ 2.560,00	€ 2.560,00	€ 10.240,00
Costo di n.1 lavoratore dipendente (eventuale)	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Totale costo del personale	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 19.565,43	€ 78.261,73
Arredi e attrezzature (ammortamento suddiviso sui 4 anni))	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00	€ 25.000,00
Spese per installazione macchinari, lavori elettrici, edili etc. (ammortamento sui 4 anni)	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 10.000,00
Totale costo allestimento	€ 8.750,00	€ 8.750,00	€ 8.750,00	€ 8.750,00	€ 35.000,00
TOTALE COSTI (B)	€ 68.002,65	€ 68.002,65	€ 68.002,65	€ 68.002,65	€ 272.010,60
UTILE NETTO (A-B)	€ 3.757,38	€ 3.757,38	€ 3.757,38	€ 3.757,38	€ 15.029,54