

MODALITÀ PER L' INDIVIDUAZIONE DEL CANONE CONCESSORIO, PER SERVIZI DI VENDING NEL COMUNE DI ANCONA

Il presente documento è finalizzato ad illustrare le modalità di individuazione dei canoni di concessione relativi alle attività di somministrazione di cibi e bevande attraverso distributori automatici ("cd Vending") negli spazi pubblici ubicati negli immobili del Comune di Ancona. L'affidamento della concessione avverrà all'esito della procedura individuata con il CIG 9079576F21. I prezzi, i valori ed i canoni, laddove non diversamente specificato, si intendono comprensivi dell'Imposta sul valore Aggiunto.

1. Individuazione degli spazi e definizione dei fabbisogni.

Avuto riguardo delle sedi ove sono dislocati gli Uffici che necessitano l'installazione di distributori automatici sono stati individuati nove luoghi di installazione, che sono stati distinti per immobile, per comodità di rappresentazione e gestione.

In particolare, possono individuarsi i seguenti luoghi di installazione:

- A- Palazzo Anziani;
- B- Magazzino Comunale via Paolucci 5-7;
- C- Sede Viale della Vittoria, uffici al Terzo Piano (3°) e al Piano Terra (3b);
- D- Sede Centrale di Largo XXIV maggio;
- E- Palazzo Camerata;
- F- Uffici in via Zappata;
- G- Uffici per rimessaggio autobus presso lo Stadio del Conero;
- H- Sede Comando della Polizia Locale;
- I- Distretto Politiche Sociali Piano San Lazzaro.

In ciascuna dei luoghi suddetti è stata rilevata la quantità approssimata di personale dipendente assegnato (tenuto conto delle fisiologiche variazioni numeriche del personale degli uffici), sinteticamente riportato nella seguente tabella (**Tab A**):

Luogo	Dipendenti
A- Palazzo Anziani;	35
B- Magazzino Comunale via Paolucci 5-7;	40
C- Sede Viale della Vittoria, uffici al Terzo Piano (3°) e al Piano Terra (3b);	70
D- Sede Centrale di Largo XXIV maggio;	200
E- Palazzo Camerata;	20
F- Uffici in via Zappata;	100
G- Uffici per rimessaggio autobus presso lo Stadio del Conero;	15
H- Sede Comando della Polizia Locale.	110
I- Distretto Piano San Lazzaro Politiche Sociali	25

In relazione al personale così individuato sono stati verificati gli spazi da adibire alla zona "vending", tenendo presente che un distributore automatico impegna mediamente 1,75 mq, avuto riguardo sia dello spazio occupato dal macchinario, sia dei necessari spazi per il funzionamento dello stesso (cavi, prese d'aria per i motori di raffreddamento/dissipazione calore), sia infine dello spazio necessario agli utenti, mentre un distributore piccolo ha dimensioni contenute in mq 0,5. Il distributore di bevande piccolo è stato previsto quale "seconda" macchina di distribuzione laddove sia già presente un altro distributore di caffè e bevande di tipo medio (1,75 mq).

Con specifico riferimento agli spazi presenti presso il rimessaggio autobus presso lo Stadio del Conero, avuto riguardo all'esiguo numero di personale addetto si è ritenuto opportuno individuare il posizionamento del solo distributore di caffè e bevande, ritenendo altrimenti esageratamente antieconomico richiedere l'installazione di un distributore di alimenti, in quanto non appare verosimile il raggiungimento dei consumi minimi, necessari a garantire il rientro economico dell'investimento per l'eventuale concessionario.

In particolare si è reputato congruo, per i diversi tipi di macchina la cui installazione è prevista come obbligatoria, il seguente numero minimo di consumi:

- 200 consumazioni per un distributore di caffè piccolo;
- 250 consumazioni per un medio distributore di bevande calde;
- 280 consumazioni per un medio distributore misto alimenti/bevande.

E' facoltà del concessionario richiedere l'autorizzazione ad installare distributori automatici di dimensioni maggiori, compatibilmente con gli spazi disponibili, secondo le modalità previste dalla procedura.

Per la sede centrale, si è tenuto conto della presenza di un CRAL all'interno degli uffici, situazione compensata dall'importante afflusso di cittadini che si recano giornalmente presso l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Protocollo, nonché della presenza di sale riunioni e di una sala congressi che attraggono anche potenziali utenti non dipendenti del Comune di Ancona.

Allo stesso modo, la turnazione della Polizia Locale è stata ritenuta compensata dal fatto che la presenza del personale presso la Sede del comando è assicurata 24 ore su 24 per tutti i giorni dell'anno, mentre per i restanti casi la presenza del personale è organizzata su 5 mattine settimanali oltre a due rientri; per il personale che gestisce gli autobus, per i quali possono essere previste particolari articolazioni di orario (con servizio su 6 giorni settimanali su 9 mesi all'anno) la maggiore presenza settimanale e il complessivo orario di servizio svolto appaiono idonei ad assicurare un rientro economico per il fornitore, in relazione all'installazione di un piccolo distributore di bevande calde.

In relazione alle installazioni presso il Distretto Piano San Lazzaro, si precisa che il numero limitato di dipendenti è compensato dall'affluenza, seppur di limitata entità, di utenti presso gli uffici.

Tali luoghi sono stati individuati in linea di massima, fatta salva la possibilità di individuazione di diversi spazi (a seguito di sopralluogo del fornitore) con il dirigente competente sugli uffici.

In relazione agli spazi che garantiscono una maggiore affluenza (C, D ed H) è prevista l'installazione gratuita (obbligatoria), di depuratori per l'erogazione di acqua (liscia e frizzante) mineralizzata, al fine di perseguire politiche di sostenibilità ambientale ed una minore produzione di spazzatura in plastica. L'eventuale installazione di ulteriori dispositivi di microfiltrazione nei restanti spazi sarà oggetto di valutazione nella gara di affidamento in concessione.

Da quanto sopra appaiono necessarie (**Tab B**):

Spazio	Tipo di distributore
A	2 caffè e bevande media, 1 merende e bibite
B	1 caffè e bevande e 1 merende e bibite
C	1 caffè e bevande piccola, 2 caffè e bevande media, 1 merende e bibite
D	1 caffè e bevande 1 merende e bibite
E	1 caffè e bevande 1 merende e bibite
F	1 caffè e bevande 1 merende e bibite
G	1 caffè e bevande
H	2 caffè e bevande 2 merende e bibite
I	1 caffè e bevande 1 merende e bibite

In particolare si è cautelativamente (per difetto) ipotizzato il consumo minimo previsto (in seguito per brevità "cmp"):

- da parte del 70% del personale, di 1 caffè (prodotto "a" di cui alla Tab C) e di una bottiglia d'acqua minerale (prodotto "b" della Tab C), in orario mattutino (5 giorni su 7), indicato successivamente nella Tab D come "cmm";

- da parte del 10% del personale, di 1 caffè (prodotto “a” Tab C), di 1 bottiglietta d’acqua (prodotto “b” Tab C) e di 1 snack (in particolare del tipo “cracker” – prodotto “c” Tab C), in orario mattutino (5 giorni su 7) , indicato successivamente nella Tab D come “cmms”;
- da parte del 70% del personale di 1 caffè (prodotto “a” Tab C) e di 1 bottiglia d’acqua (prodotto “b” Tab C), nel pomeriggio in concomitanza con i rientri (2 giorni su 7) , indicato successivamente nella Tab D come “cmp”.

Laddove sono presenti più distributori dello stesso tipo, i consumi medi sono distribuiti tra il numero di distributori presente in ogni luogo di installazione.

2. Prodotti di somministrazione

I distributori automatici garantiscono l’erogazione di:

- caffè e bevande calde (facoltativa: erogazione contemporanea di caffè e bevande di qualità superiore a prezzo maggiorato, sulla medesima macchina);
- solo caffè (per una seconda macchina, ove prevista; eventualmente tramite utilizzo di cialde o capsule);
- acqua e bevande analcoliche fredde;
- cracker (almeno 1 alloggiamento);
- yogurt magro bianco o alla frutta, dotato di cucchiaino usa e getta (almeno 1 alloggiamento);
- snack di 1^ fascia (almeno 4 alloggiamenti);
- snack di 2^ fascia (almeno 4 alloggiamenti);
- Facoltativo: Altri snack e merendine 3^ fascia: parmigiano o snack duo (salame & grissini o formaggio & crackers o tramezzini preconfezionati, o altro)
- Facoltativo: 1 prodotto del tipo gomme o caramelle in astucci da 25 a 45 g.

La qualità dei prodotti sono meglio specificati nel Capitolato di Gara.

Tali prodotti saranno offerti al pubblico sulla base dei seguenti prezzi massimi (al lordo dell’Iva con aliquota al 10%):

Tab C

	Prodotto cmp	Prezzo con moneta	Prezzo con chiavetta/App
Bevande Calde	a	0,45	0,40
Caffè e Bevande calde qualità superior (facoltativo)		0,55	0,50
Acqua minerale	b	0,45	0,40
Bibite in lattina 33 cl		0,85	0,80
The e bibite da 50 cl		1,25	1,20
Crackers (almeno 1 alloggiamento)	c	0,45	0,40
Altri snack s e merendine 1^ fascia (almeno 4 alloggiamenti per distributore)		0,65	0,60
Altri snack e merendine 2^ fascia (almeno 4 alloggiamenti)		0,90	0,80
Facoltativo: Altri snack e merendine 3^ fascia: parmigiano o snack duo (salame & grissini o formaggio & crackers o tramezzini preconfezionati, o altro)		fino a 1,55	fin o a 1,50
Yogurt (almeno 1 alloggiamento)		1,00	0,90
Caffè in cialde (solo secondo distributore)		0,65	0,60
Pacchi gomme/caramelle (facoltativo)		1,55	1,50

Come può notarsi è previsto un prezzo al pubblico che voglia utilizzare monete e banconote ed un prezzo (ribassato) per utilizzatori dei servizi tramite App o chiavetta: tale prezzo ribassato è giustificato dalla modalità di ricarica “a scalare” del credito spettante per ogni utente, che prevede un pagamento anticipato per consumazioni future. La messa a disposizione della chiavetta a scalare per i dipendenti è obbligatoria e può essere sottoposta a cauzione massima di euro 5,00 per ciascun

dispositivo; la chiavetta deve essere utilizzabile su tutti i dispositivi installati nei vari spazi della concessione presenti in Comune

Sulla base dei prezzi come sopra individuati e del cmp, si prevedono ricavi lordi (comprensivi dell'IVA) annui medi di € 131.355,00, complessivamente pari ad € 656.775,00 nell'arco del quinquennio di concessione; il cmp sopra individuato è calcolato sul consumo attraverso chiavetta a scalare.

3. Spese previste.

Avuto riguardo dei distributori automatici obbligatori, e tenuto conto delle operazioni di ricarica e di manutenzione che comportano inevitabilmente un aumento dei consumi di energia rispetto a quelli dichiarati, si prendono a riferimento i seguenti consumi di energia elettrica giornalieri espressi in kw:

- 2,7 kw per distributori di caffè e bevande calde;
- 3,4 kw per i distributori di bottiglie d'acqua/bevande/snacks;
- 1,5 kw per i distributori piccoli per caffè e bevande.

In relazione alla Sede del Comando di Polizia Locale si è ritenuto di utilizzare i parametri "per distributori di caffè e bevande calde" anche per l'eventuale installazione di un'alternativa macchina di distribuzione acqua/bevande/snacks.

Tenuto conto che il costo dell'energia deve essere calcolato sulla quota energia, oltre che sui costi ed imposte (diversi dall'Iva) sostenuti dalla Stazione Appaltante, il calcolo del canone si riferisce un costo pari ad euro 0,30 per kw/h. Al fine di tenere indenne la Stazione Appaltante da prevedibili aumenti dei costi di energia (si tengano presente gli interventi governativi in tal senso disposti con il DL n.130/2021 convertito con modifiche L. 171/2021), si ipotizza, per l'arco del quinquennio un potenziale aumento dei costi dell'energia del 30% (trenta per cento) che fungerà come base di calcolo per la determinazione del canone annuale.

4. Composizione del canone

Al fine di determinare il canone dovuto dal concessionario, si distinguono:

- una quota fissa, legata al rimborso al Comune dei costi di energia elettrica dei distributori automatici e al pagamento di un canone di occupazione del suolo pubblico (che si ritiene equo conformare a quello attualmente fissato per le concessioni annuali per commercio su aree mercatali, come individuato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22/2021), quest'ultimo pari ad euro 60/mq;
- una quota parametrata per l'indennità forfettaria, nei confronti del concedente, delle maggiori spese di pulizia degli spazi adibiti a vending, per le spese di smaltimento dei maggiori rifiuti dovuti all'attività di vending medesima e per i costi di esecuzione del contratto del Comune di Ancona. Si precisa che tale criterio è indipendente dal cmp, in quanto risulta influenzato soprattutto dalla verosimile incidenza degli oneri di pulizia e sicurezza, proporzionati all'affluenza di utenti delle macchine, che si ritengono potenzialmente superiori al consumo minimo previsto.

Sono ricompresi nella quota fissa dei distributori, le spese dovute all'installazione di depuratori di acqua demineralizzata (naturale e frizzante) per i quali l'impresa concessionaria sosterrà le sole spese di acquisto/ produzione e installazione, nonché di manutenzione ordinaria (comprensiva della sostituzione dei filtri e delle bombole CO2, come da istruzioni del produttore).

Nella parte parametrata, al fine di meglio determinare il canone dovuto, è considerato un coefficiente di affluenza, proporzionale al numero di dipendenti (previsti ad oggi) presenti nei vari luoghi di installazione: avuto riguardo della consistenza media degli uffici del Comune di Ancona (esclusa la sede centrale e il rimessaggio autobus) pari a circa 47 dipendenti per luogo di installazione, si è riparametrato il coefficiente di affluenza da utilizzare per il calcolo della parte parametrata del canone, in proporzione al numero di dipendenti stessi. Per le installazioni presso il Distretto Piano San Lazzaro, si ribadisce che il numero limitato di dipendenti è compensato dall'affluenza di utenti presso gli uffici.

Sulla base delle superiori considerazioni si individua un coefficiente di calcolo per il canone parametrato di euro 400,00 annue per maggiori spese di manutenzione a carico del concedente per ciascun distributore, applicabile ad un ufficio con affluenza di 47 persone.

5. Determinazione del canone.

Dalle superiori premesse e considerazioni, risultano determinati i seguenti dati di previsione e canoni di concessione:

- totale costi di energia annua (prima dell'applicazione della percentuale di aumento quinquennale) soggetti a rimborso al concedente: euro 7,030,00;
- totale costi energia quinquennali (prima dell'applicazione della percentuale di aumento quinquennale) soggetti a rimborso al concedente: euro 35.150,00;
- ricavi lordi minimi annui previsti: euro 131.355,00 (comprensivi di IVA al 10%);
- ricavi lordi quinquennali minimi previsti: euro 656.755,00 (comprensivi di IVA al 10%);
- valore della concessione, comprensiva del valore di opzione per la prosecuzione tecnica dell'affidamento) € 656.755,00 IVA esclusa;
- quota fissa annuale del canone euro 9.343,20 IVA con aliquota al 22% esclusa;
- quota parametrata annuale del canone euro 10.673,20 IVA con aliquota al 22% esclusa;
- Base canone annuale oggetto di offerta a rialzo percentuale o a salire: euro 20.016,40 (IVA con aliquota al 22% esclusa)
- Canone complessivo (IVA esclusa oggetto di offerta in aumento): Σ (canone I anno ; canone V anno) = Costituisce Offerta Economica oggetto di attribuzione punteggio. Canone concessorio base = € 100.082, IVA con aliquota al 22% esclusa.

Il tutto secondo la rappresentazione fornita nella rappresentazione sinottica di calcolo (Tab D) che segue, come integrata dalla legenda e dagli algoritmi di cui appresso

Tab D

LOCO	Tipo	K	m _q	P	Q _f	Q _v	gg	cmm	cmp	cmms	cM	Kw/ x m	Kw A	C a
		Base 47				400,00								
1	C-B	0,74	1,75	35	1525	297,87	236	19,6	14	4,90	301	2,4	3102,5	930,75
	C-B		1,75			297,87					301	2,4		
	M-B		1,75			297,87					602	3,7		
2	C-B	0,85	1,75	40	1078	340,43	236	22,4	16,0	5,60	688	2,4	2226,5	667,95
	M-B		1,75			340,43					688	3,7		
3	C-B	1,49	0,50	70	1769	595,74	236	39,2	28	9,80	401	1,5	3650	1095,00
	M-B		1,75			595,74					1204	3,7		
	C-B		1,75			595,74					401	2,4		
	C-B		1,75			595,74					401	2,4		
4	C-B	4,26	1,75	200	1078	1702,13	236	112	80	28,00	3440	2,4	2226,5	667,95
	M-B		1,75			1702,13					3440	3,7		
	D		No canone											
5	M-B	0,43	1,75	20	1078	170,21	236	11,2	8	2,80	344	3,7	2226,5	667,95
	C-B		1,75			170,21					520	2,4		
6	M-B	2,13	1,75	100	1078	851,06	236	56	70	14,00	1960	3,7	2226,5	667,95
	C-B		1,75			851,06					1960	2,4		
7	C-B	0,32	0,50	15	898	127,66	200	15,75	11,25	2,70	459	1,5	1095	328,50
8	C-B	2,34	1,75	110	2157	936,17	365	61,6	0	15,40	770	2,4	4453	1335,90
	M-B		1,75			936,17					770	3,7		
	C-B o M-B		1,75			936,17					770	2,4		
	M-B		1,75			936,17					770	3,7		
	D		No canone											
9	C-B	0,43	1,75	20	1078	170,21	236	11,2	8	2,80	288	2,4	2226,5	667,95
	M-B		1,75			170,21					288	3,7		

LEGENDA:

LOCO: luoghi installazione

Tipo C-B: Distributore Caffè e bevande

Tipo M-B: Distributore Alimenti/bevande;

Tipo C: Distributore solo caffè;

Tipo D: Depuratore acqua;

K: coefficiente affluenza;

mq: metri quadri occupati;

P: personale di riferimento assegnato nel luogo di installazione;

Qf: Quota fissa;

Qv: Quota parametrata;

gg: giorni di utilizzo;

cmm: consumo minimo mattutino;

cmp: consumo minimo pomeridiano;

cmms: consumo minimo mattutino superiore;

cM: consumo minimo mensile;

Kw x m: consumo Kw giornaliero per macchina;

Kw A: totale Kw annui (indicato per luogo di installazione);

Ca: Costo Annuo.

ULTERIORI ALGORITMI

I calcoli sono ottenuti secondo i seguenti algoritmi non precedentemente illustrati:

$CM = (cmm + cmp) * 20 + cmms * 8$; per la Polizia locale $CM = (cmm + cmp + cmms) * 30$

$C a = "Kw A" * 0,30$ euro per Kw (costo energia concedente)

$Qf = ("C a" + "C a" * 0.3) + mq * 60\text{€}/mq$ (*comprende indennità futuri aumenti energia*)

$Qv = \text{€ } 400 \times \text{macchina} * K$