



Città di Lissone

Provincia di Monza e della Brianza

**CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE QUINQUENNALE DEL BAR
INTERNO ALLA SEDE MUNICIPALE**

Periodo presunto: dal 01.04.2026 al 31.03.2031

**RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA, PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI
MASSIMA, QUADRO ECONOMICO**
EX ART. 41, COMMA 12, D.LGS. N. 36/2023



Città di Lissone

Provincia di Monza e della Brianza

Introduzione

Il presente documento viene redatto ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 41, comma 12, del D.Lgs. n. 36/2023 ed all'art. 4-bis dell'Allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023 che prevedono che la progettazione di servizi e forniture sia articolata in un unico livello e sia predisposta dalle stazioni appaltanti e dagli enti concedenti mediante propri dipendenti in servizio.

L'art. 4-bis dell'Allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023, prevede, in particolare, che i contenuti minimi del progetto siano costituiti da almeno una relazione generale illustrativa, da un capitolato tecnico e da un documento di stima economica.

Inquadramento territoriale, economico e socio-culturale della realtà lissonese

Lissone è un comune della provincia di Monza e della Brianza in Lombardia. Si estende su una superficie di 9,27 km² e comprende due frazioni (Santa Margherita e Bareggia). Dista 18 Km da Milano e 2 Km da Monza; confina con Seregno, Albiate, Sovico, Macherio, Biassono, Vedano al Lambro, Monza, Muggiò, Desio.

Il territorio comunale conta di 47.147 abitanti (31 dicembre 2024). Lo sviluppo demografico del Comune, che ha caratterizzato tutto il XX secolo, ha registrato un'ulteriore accelerazione negli ultimi anni per effetto dell'intensificarsi dell'espansione immobiliare. La densità di popolazione ha raggiunto così livelli significativi, con circa 5000 abitanti per km.

Il tessuto economico e sociale di Lissone, nota come "capitale del mobile" per la produzione e il commercio di articoli per l'arredamento, ha subito importanti trasformazioni negli ultimi trent'anni. I fattori più importanti di tale cambiamento sono stati l'aumento della popolazione residente e la progressiva modificazione del sistema produttivo, che colloca attualmente la città all'interno di tessuto molto denso, tra Milano e la provincia di Monza e Brianza. Si è assistito ad un significativo cambiamento nella composizione settoriale delle imprese locali, con riduzione di quelle manifatturiere e aumento delle attività del terziario.

Il territorio comunale è ricco di realtà associative (associazioni culturali, di volontariato e solidarietà social e sportive) che collaborano attivamente con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione e promozione di eventi e manifestazioni. Sono presenti impianti sportivi, un teatro comunale (Palazzo Terragni), la Biblioteca Civica e il Museo di Arte Contemporanea, significativi edifici storici quali le sei-settecentesche Villa Reati – Baldironi, Villa Candiani-Battaglia-Magatti, Villa Mussi, la Chiesa prepositurale dei SS Pietro e Paolo, gli oratori dell'Assunta e di San Carlo.

Nel Comune di Lissone esistono complessivamente 15 strutture statali (5 plessi di scuola dell'infanzia, 6 di scuole primarie e 4 di scuole secondarie di primo grado) e 2 Scuole secondarie di secondo grado, oltre a due succursali di istituti secondari di secondo grado. È attivo, inoltre, un Centro di formazione e apprendimento permanente per l'istruzione degli adulti. Le scuole primarie e secondarie di primo e secondo grado sono esclusivamente statali, mentre per le scuole dell'infanzia, l'offerta privata si integra a quella statale con quattro scuole paritarie. Sono altresì presenti numerose strutture di offerta per la prima infanzia: un asilo nido comunale e altre 13 strutture private.

Caratteristiche ed oggetto della concessione

Il Comune di Lissone intende affidare, mediante apposita procedura aperta, la gestione dell'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui alla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 capo III artt. 61 e seguenti "Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" nonché l'uso di locali, attrezzature, arredi e di quanto altro costituente il bar ubicato presso la Sede Municipale del Comune di Lissone, via Gramsci 21.



Città di Lissone

Provincia di Monza e della Brianza

Il servizio di somministrazione è riservato ai dipendenti del Comune di Lissone ed a tutti coloro che, per ragioni di servizio o per la fruizione dei servizi comunali, si trovino presso la Sede Municipale.

I dipendenti comunali in servizio sono n. 180 circa di cui n. 150 circa operanti presso la Sede comunale di Via Gramsci n. 21.

La concessione è costituita da un unico lotto poiché il servizio è caratterizzato da una sostanziale omogeneità tecnico-operativa delle prestazioni tale da non renderne possibile la scissione in lotti, in considerazione anche della conformazione dei locali oggetto della concessione e della tipologia degli utenti.

Ai fini dell'espletamento del servizio, vengono concessi in uso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, i locali meglio identificati nella planimetria allegata alla documentazione di gara.

La gestione in concessione del servizio di che trattasi avrà durata quinquennale a decorrere dalla data di inizio dell'espletamento del servizio, presuntivamente dal 01.04.2026 al 31.03.2031.

Il servizio di gestione del bar interno alla sede comunale dovrà avvenire in conformità alle specifiche tecniche e alle clausole contrattuali contenute nei criteri ambientali minimi di cui al D.M. 06 novembre 2023 “Criteri ambientali minimi (CAM) per gli affidamenti relativi ai servizi di ristoro e alla distribuzione di acqua di rete a fini potabili”, aggiornati con Decreto 9 aprile 2025.

L'orario di servizio del bar deve essere complessivamente non inferiore alle 33 ore settimanali medie e organizzato in modo tale da garantire al personale la comoda fruizione dei servizi, tenuto conto dell'orario di apertura della generalità degli uffici comunali, attualmente così definito:

- lunedì e mercoledì: dalle ore 8.15 alle ore 18.15;
- martedì, giovedì e venerdì: dalle ore 8.00 alle ore 14.00.

L'orario di servizio del bar dovrà essere indicato dall'operatore economico, in sede di offerta tecnica, in misura non inferiore a 33 ore settimanali e non superiore a 45 ore settimanali. In tal senso l'operatore economico, nel predisporre la propria offerta tecnica, potrà prevedere il servizio anche nei 45 minuti antecedenti l'orario di apertura degli uffici comunali sopra indicato, quindi dalle ore 7.30, e nei 90 minuti successivi agli orari di apertura degli uffici comunali delle giornate di martedì, giovedì e venerdì, quindi fino alle ore 15.30.

Il servizio dovrà essere garantito, oltre a quanto sopra, anche:

- in occasione delle sedute di Consiglio Comunale nelle ore serali di norma 2 volte al mese per un massimo di n. 33 partecipanti/Consiglio) o in altre circostanze, laddove previsto all'interno delle migliori e/o dell'offerta tecnica.
- in occasione degli eventuali rinfreschi gratuiti offerti in sede di miglioria.

Sarà onere dell'operatore economico provvedere alla pulizia del locale bar e allo smaltimento rifiuti secondo quanto specificato nel Capitolato Speciale d'Oneri.

La concessione di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea non presenta interesse transfrontaliero certo, anche in ragione dell'oggetto, delle caratteristiche delle prestazioni, dell'ubicazione dei locali e del mercato di riferimento.

Tenuto conto della peculiarità dei servizi oggetto della concessione, si ritiene opportuno che la stessa possa essere aggiudicata ad un operatore economico in possesso di una pregressa e adeguata esperienza nell'ambito di contratti analoghi.



Città di Lissone

Provincia di Monza e della Brianza

Viene previsto come obbligatorio il sopralluogo, prima della presentazione dell'offerta, affinché l'operatore economico possa prendere visione delle specificità dei locali oggetto della concessione e degli spazi predisposti per l'eventuale installazione di distributori automatici di alimenti e bevande e garantire un'offerta correttamente proporzionata.

Ai fini dell'affidamento della concessione, verrà espletata, ai sensi degli artt. 71 e 187 del D.Lgs. n. 36/2023, una procedura aperta, selezionando l'operatore economico cui affidare i servizi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Nel DUVRI redatto in adempimento a quanto richiesto dall'articolo 26 del D.Lgs. n. 81/2008 ed allegato alla documentazione di gara, vengono evidenziati i rischi da interferenze ed i relativi costi per l'intera durata della concessione.

Piano Economico – Finanziario di massima

Il presente documento, ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. 36/2023, ha lo scopo di illustrare la fattibilità tecnico – finanziaria e gestionale di massima dell'affidamento, nonché fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Il valore stimato della concessione, ai sensi dell'art. 179, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023, ammonta ad € 275.000,00 Iva esclusa per l'intero quinquennio, compresi € 150,00 quali costi della sicurezza derivanti da interferenza.

Detto valore è stato calcolato sulla base del fatturato totale del concessionario uscente.

Il corrispettivo richiesto dall'Ente concedente a titolo di canone per l'utilizzo di locali, attrezzature, arredi e di quanto altro costituente il bar ubicato presso la sede municipale del Comune di Lissone via Gramsci 21, nonché per la gestione dell'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, dovrà essere in rialzo rispetto all'importo complessivo di € 10.000,00 Iva esclusa per l'intera durata della concessione.

Di seguito è rappresentato il conto economico previsionale dell'iniziativa, considerando che la durata della concessione è quinquennale.

IL PRESENTE DOCUMENTO E' MERAMENTE INDICATIVO						
CONCESSIONE BAR SEDE COMUNALE - VIA GRAMSCI N. 21 - LISSONE						
Ricavi stimati	Anno 2026	Anno 2027	Anno 2028	Anno 2029	Anno 2030	Importo per l'intero quinquennio
ricavi stimati da gestione ordinaria	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	275.000,00
Totali ricavi stimati	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	275.000,00
Costi operativi stimati	Anno 2026	Anno 2027	Anno 2028	Anno 2029	Anno 2030	Importo per l'intero quinquennio
canone di concessione iva compresa	2.440,00	2.440,00	2.440,00	2.440,00	2.440,00	12.200,00
assicurazione	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	2.000,00
acquisto beni di consumo	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	175.000,00
acquisto arredi e attrezzature	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
ulteriori costi	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	5.000,00
tari	620,00	620,00	620,00	620,00	620,00	3.100,00
costi di sicurezza	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	150,00
Totali costi stimati	49.490,00	39.490,00	39.490,00	39.490,00	39.490,00	207.450,00
TOTALE RICAVI STIMATI QUINTENNIO						275.000,00
TOTALE COSTI STIMATI QUINTENNIO						207.450,00



Città di Lissone

Provincia di Monza e della Brianza

Quadro Economico di Gara

Il quadro economico della concessione è sintetizzato nella sottostante tabella:

IMPORTO DELLA CONCESSIONE PER LA DURATA DI 5 ANNI COMPRENSIVO DEI COSTI DELLA SICUREZZA DA INTERFERENZA	€ 275.000,00
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'ENTE CONCEDENTE	
Contributo ANAC	€ 250,00
Incentivo ex art. 45 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. (2 %)	€ 5.500,00
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'ENTE CONCEDENTE	€ 5.750,00

Conclusioni

In base alle considerazioni sopra esposte, valutata la macroanalisi finanziaria della concessione e la natura del rischio gestionale, si ritiene che la concessione di che trattasi abbia una sostenibilità garantita in ragione della natura del servizio oggetto del contratto e dell'adeguatezza dei locali a ciò adibiti.

La sostenibilità è comunque sempre correlata alla capacità organizzativa e gestionale del concessionario.