Comune di Ozzano dell'Emilia

Comune di Casalecchio di Reno

SAN LAZZARO DI SAVENA

Comune di Valsamoggia

Comune di Zola Predosa

Città di Castenaso

Città di Sasso Marconi

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PROCEDURA APERTA PER LA GESTIONE IN CONCESSIONE DEL:

- SERVIZIO DELLE PUBBLICHE AFFISSIONI E DELL'INSTALLAZIONE, GESTIONE, MANUTENZIONE E CONTROLLO DEI RELATIVI IMPIANTI, DEL SERVIZIO DI ACCERTAMENTO E RISCOSSIONE, ANCHE COATTIVA, DEL CANONE UNICO PATRIMONIALE SULLE ESPOSIZIONI PUBBLICITARIE E SULLE PUBBLICHE AFFISSIONI, DELL'ACCERTAMENTO E RISCOSSIONE COATTIVA DEI PREVIGENTI TRIBUTI (ICP/DPA) E CONTROLLO/VERIFICHE SUL TERRITORIO PER I COMUNI DI CASALECCHIO DI RENO, CASTENASO, OZZANO DELL'EMILIA, SAN LAZZARO DI SAVENA, SASSO MARCONI, VALSAMOGGIA E ZOLA PREDOSA;

- SERVIZIO DI GESTIONE, ACCERTAMENTO E RISCOSSIONE, ANCHE COATTIVA, DEL CANONE UNICO PATRIMONIALE COMPONENTE OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO E DEL CANONE MERCATALE E CONTROLLO/VERIFICHE SUL TERRITORIO PER IL COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

DURATA DELLA CONCESSIONE

LA DURATA DELLA CONCESSIONE E' STABILITA IN ANNI 5

PREMESSA
Il processo di gara congiunta è voluto dai sette comuni concedenti per promuovere e perseguire i fini espressamente descritti nella Relazione tecnico illustrativa, cui si fa rinvio per una più precisa disamina.

La stazione appaltante ha redatto un prospetto economico costruito sulla base dei dati storici della gestione (ricalibrati per la definizione di un valore efficiente) al fine di perseguire gli obiettivi della gara e fornire ai concorrenti uno schema di riferimento per elaborare il proprio Piano Economico e Finanziario (PEF).

In questo documento contabile si rappresenta il quadro dell'equilibrio economico al quale puntano i sette comuni, nel presupposto che la gestione della concessione favorirà, nel solco degli obiettivi enunciati nella Relazione tecnica descrittiva, il conseguimento di una sana e ordinata gestione, nello spirito della ricerca di un uso efficiente delle risorse pubbliche.

ANALISI ECONOMICO FINANZIARIA DELLA CONCESSIONE
Il presente documento espone un quadro di equilibrio di fattibilità economica (costi, ricavi, margini) con riferimento alla concessione dei servizi in oggetto, nonché la sua sostenibilità finanziaria.

Le stime contenute nel presente documento sono state effettuate sulla base dei dati generali disponibili, dell'esperienza e delle caratteristiche del territorio e del servizio necessario ai vari Comuni. La determinazione del valore inserito nel quadro economico ha avuto luogo con un processo di individuazione del più probabile **costo efficiente**, incrementando lo stesso di un margine del 10% in favore del gestore. Si precisa che il presente piano ha il solo scopo di individuare gli elementi principali da porre a base di gara per l'affidamento e la gestione dei servizi predetti. Gli elementi di base e le modalità di calcolo non hanno pertanto nessuna rilevanza ai fini del rapporto contrattuale.

Ciascun concorrente dovrà predisporre il proprio piano economico finanziario, redatto e sottoscritto da un professionista iscritto all'ordine dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, basandosi sui dati generali disponibili e sulla propria esperienza di società specializzata ed in relazione alle caratteristiche dei territori in cui il servizio deve essere svolto nonché nel rispetto di quanto previsto dal capitolato speciale. Ogni concorrente, mediante il piano presentato, dimostrerà le proprie scelte gestionali funzionali a garantire un quadro di equilibrio della gestione, nel rispetto dei vincoli di legge.

Ogni responsabilità resta, quindi, in capo al proponente (candidato concessionario) anche in caso di assunzione dei medesimi valori proposti nel presente piano o in caso di errori anche materiali sui calcoli e sui presupposti a base del presente piano finanziario. Ogni concorrente è consapevole che nel caso venga identificato come aggiudicatario si assumerà l'intera gestione con pieno rischio d'impresa, alle condizioni tutte indicate nel contratto e nel capitolato di gara.

Tutti i valori economici, qualora non espressamente specificato, si intendono IVA esclusa e sono determinati a valori monetari costanti, al netto di fenomeni inflattivi.

VALORE DELLA CONCESSIONE
Secondo quanto prescritto dall'art. 179 del D.Lgs. n. 36/2023, il valore di una concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'ente concedente, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.

Nel caso qui considerato l'affidamento in concessione dei servizi di cui al presente atto avviene a fronte dell'attribuzione in favore del concessionario del diritto di gestire gli stessi con riconoscimento, a titolo di corrispettivo, di un aggio stabilito, per ciascun Ente concedente, nella misura risultante dagli esiti della gara, calcolato come previsto all'articolo 5 del Capitolato, oltre IVA di legge, con esclusione di ogni altro corrispettivo.

Pertanto il valore della concessione può quantificarsi assumendo gli aggi a base d'asta e le previsioni di entrata, come riportate nella tabella di cui al successivo paragrafo riferito ai "Ricavi".

Il valore della concessione si stima in complessivi € 1.315.877,75.

I RICAVI
I ricavi conseguibili dal concessionario sono riferiti all'aggio di riscossione e sono stimati applicando l'aggio posto a base di gara (e soggetto a ribasso d'asta) da ciascun Ente concedente, agli incassi presunti annuali del canone unico patrimoniale per il periodo 2025/2029, che si quantificano come di seguito specificato.

COMUNE	INCASSI PRESUNTI PUBBLICITA' €/ANNO	INCASSI PRESUNTI DPA €/ANNO	INCASSI PRESUNTI OCCUPAZIONE SUOLO €/ANNO	TOTALE ATTESO €/ANNO	AGGIO %	AGGIO €/ANNO
CASALECCHIO	731.000,00	34.000,00		765.000,00	9,500%	72.675,00
CASTENASO	265.000,00	5.000,00		270.000,00	8,242%	22.253,40
OZZANO DELL'EMILIA	88.000,00	8.000,00	366.000,00	463.000,00	10,900%	50.467,00
SAN LAZZARO DI SAVENA	310.000,00	26.000,00		336.000,00	13,500%	45.360,00
SASSO MARCONI	61.500,00	3.500,00		65.000,00	22,800%	14.820,00
VALSAMOGGIA	260.000,00	15.000,00		275.000,00	11,089%	30.494,75
ZOLA PREDOSA	260.000,00	6.000,00		266.000,00	10,190%	27.105,40
Totale complessivo entrata media annuale sui 7 Comuni				**2.440.000,00**		
Valore complessivo annuo della concessione sui 7 Comuni						**263.175,55**

La previsione di incasso medio annuo per il quinquennio oggetto dell'affidamento è stata stimata tenendo conto:
a) dell'andamento delle riscossioni medie annuali del biennio 2022-2023;
b) dell'andamento tendenziale 2024;
c) di situazioni specifiche che indicano un ampliamento dell'imponibile a carattere stabile.

L'importo del gettito previsto annuale è da considerarsi un valore di stima per la particolarità del servizio oggetto del presente affidamento, non potendo prevedere con certezza l'entità esatta delle riscossioni.

L'affidamento in concessione delle entrate oggetto della gara prevede il riconoscimento di un minimo garantito in favore di ogni Comune concedente pari all'85 per cento del gettito lordo medio accertato nell'ultimo biennio precedente all'anno di riferimento a titolo di canone unico patrimoniale, nelle diverse componenti affidate da ciascun Comune.
Pertanto per il primo anno di affidamento della gestione (anno 2025) per la determinazione del valore del minimo garantito si farà riferimento al valore risultante dalle somme accertate a bilancio, per le singole componenti affidate, negli anni contabili 2023 e 2024.

A mero titolo di rappresentazione indicativa del valore tendenziale, si espone di seguito il valore teorico del minimo garantito assumendo a riferimento gli ultimi due anni di gettito già oggetto di consuntivo (2022 e 2023):

COMUNE	Media consuntivo 2022 e 2023 canone componente pubblicitaria	***Importo minimo garantito annuo tendenziale (al netto aggio) in €***	Media consuntivo 2022 e 2023 canone componente occupazione suolo pubblico	***Importo minimo garantito annuo tendenziale (al netto aggio) in €***
CASALECCHIO	727.727,88	618.568,70		
CASTENASO	263.325,26	*223.826,47*		
OZZANO DELL'EMILIA	96.116,94	81.699,40	366.665,18	311.665,40
SAN LAZZARO DI SAVENA	316.820,23	*269.297,19*		
SASSO MARCONI	58.153,03	*49.430,07*		
VALSAMOGGIA	271.311,76	*230.615,00*		

ZOLA PREDOSA	254.674,38	*216.473,22*		

IMPORTI A FAVORE DEL CONCESSIONARIO
A favore del concessionario è riconosciuta la remunerazione ad aggio, nella misura differenziale (aggio diverso per ogni Comune concedente) posta a base di gara e quale risulterà dall'esito stesso del procedimento di gara, quantificato in una misura pari a:

- euro 263.175,55 per ogni anno e con riferimento ai sette comuni
- euro 1.315.877,75 per l'intero periodo oggetto della concessione (cinque anni) e considerando i sette comuni nel complesso.

La somma stimata per l'eventuale periodo di proroga tecnica del contratto per una durata massima di mesi 6 (sei) è pari ad € 131.587,78.

Il valore stimato del cd. Quinto d'obbligo, previsto dall'art. 120 c. 9 del D.Lgs. 36/2023 è pari a complessivi € 263.175,55.

I COSTI DI GESTIONE
Come anticipato in precedenza i costi sono stati stabiliti nella misura di costo efficiente, tenuto conto:
a) della presenza di costi di personale interamente dedicato, ora per il solo ufficio situato a Casalecchio di Reno, per le gestioni di Casalecchio di Reno e Zola Predosa;
b) della definizione critica di ogni altro costo gestionale, effettuata dal gruppo tecnico dei sette comuni, al fine di configurare una gara che tenga conto delle condizioni strutturali specifiche e delle peculiarità di ogni gestione, ma anche, e prima ancora, della esigenza di fissare un costo che garantisca un margine di equilibrio gestionale.

I costi di gestione, aggregati per macro-componenti, sono stati calcolati per il PRIMO ANNO di concessione, nei seguenti valori:

VOCE DI COSTO AGGREGATA	IMPORTO ANNUO (TOTALE PER I SETTE COMUNI)
Personale dipendente dell'ufficio locale (oggi a Casalecchio di Reno)	48.257,00
Punti di recapito locali	24.603,00
Funzionario di zona (coordinamento e trasferte)	21.420,00
Utenze e locazioni	25.977,00
Stampa, postalizzazione e cancelleria	3.600,00
Gestione delle pubbliche affissioni e manutenzione/sostituzione impianti	41.376,00
Censimento e Piano generale Impianti	24.531,00
Spese generali (sede centrale, oneri amministrativi e oneri della sicurezza)	42.404,00
TOTALE COSTI	**232.168,00**
Margine atteso (+10%)	23.216,80
TOTALE (costi + margine)	**255.384,80**

Dal secondo anno di gestione della concessione si è ipotizzato un trend inflattivo pari all'1,5% annuo applicato sul costo complessivo (costi + margine del 10%).

Pertanto, sinteticamente, la dinamica dei costi nel tempo è così rappresentata:

ANNO	COSTO EFFICIENTE (al netto del margine)	COSTO EFFICIENTE (compreso il margine)
2025	232.168,00	255.384,80
2026	235.650,52	259.215,57
2027	239.185,28	263.103,81
2028	242.773,06	267.050,36
2029	246.414,65	271.056,12
TOTALE COMPLESSIVO	**1.196.191,51**	**1.315.810,66**

Rassegna voci di costo

Costo del personale:
Con riferimento al costo del personale direttamente impiegato, al momento esiste un unico ufficio, con sede a Casalecchio di Reno, in Via Guido Rossa 1, che svolge attività prioritariamente per i Comuni di Casalecchio di Reno e Zola Predosa.

Il personale dipendente posto a presidio di tale ufficio è storicamente costituito da:

funzione	qualifica	livello	N° unità di personale	N° ore settimanali	Tipo contratto (CCNL)	Tipo contratto
Addetto front-office/back-office	impiegato	4°	1	29	commercio	indeterminato
Addetto front-office/back-office	impiegato	5°	1	25	commercio	indeterminato

Il costo di questa voce di spesa è stimata in € 48.257,00 sulla base del "Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i dipendenti da aziende del terziario, della distribuzione e dei servizi", il cui codice CNEL è H011.

Relativamente al costo da riferire alle attività di coordinamento, controllo e supporto svolte dal Funzionario di zona (funzioni di coordinamento e supervisione) si ritiene di determinare il costo efficiente in una somma complessivamente pari a 21.420 euro l'anno tenendo conto del fatto che la relativa figura di norma è preposta al coordinamento di un ampio numero di comuni e che possa incidere per un importo di circa 2.000/2.500 euro medi per comune su base annua. Quanto al coinvolgimento nelle attività di censimento occorre considerare che tali azioni sono a carattere straordinario, se svolte massivamente, ed episodico. In ogni caso gli oneri del censimento potranno tener conto dell'apporto specifico del funzionario in tale ambito.

L'incidenza del costo di manodopera su questa voce è stato calcolato in misura pari a € 16.700,00. La restante quota identifica le spese generali (trasferta e spese connesse).

Punti di recapito locali
Facendo riferimento all'attuale modalità di gestione, nei comuni sprovvisti di un ufficio sul territorio, si sono previsti dei punti di recapito e contatto con la clientela, da utilizzare, in particolare, per le pratiche di affissione; si è determinato un costo efficiente in una somma pari a 24.603,00, in particolar modo immaginando una razionalizzazione, di comune intesa con i singoli Comuni, degli orari di servizio al pubblico, anche strutturando e prevedendo nuove soluzioni di contatto e gestione del rapporto con l'utenza (appuntamenti, meet, ecc.).

Utenze e locazioni
Si quantifica, con calcolo medio per fattori di efficienza, in complessivi euro 25.977,00 il costo globale riferito ai sette comuni, per ogni anno, per locazioni, utenze e ulteriori oneri di gestione.

Stampa e spedizione (funzione postalizzazione), cancelleria
Si calcola un'incidenza annua complessiva pari ad euro 3.600,00. Il costo è ancora sostenuto tenuto conto, in particolare di alcune peculiarità (postalizzazione dei passi carrabili per il Comune di Ozzano dell'Emilia, segmento nel quale il ricorso al canale più economico della PEC non può essere ampliato oltre un certo limite). Nondimeno si ritiene che questo possa diventare una delle aree di efficientamento possibile, potenziando il ricorso a forme di trasmissione dematerializzata e quindi limitando il ricorso alla posta ordinaria ai casi limite.

Gestione affissioni e degli impianti di pubbliche affissioni
Si attribuisce a questa funzione un valore complessivo annuo di 41.376,00. Il costo ricomprende anche gli oneri per le manutenzioni, le episodiche sostituzioni di impianti ammalorati e la posa di eventuali nuovi impianti a seguito dell'approvazione del Piano Impianti.

Censimento e redazione Piano degli impianti
I sette comuni intendono qualificare la concessione che si intende assegnare realizzando un censimento (2025 – 2029) di tutti gli oggetti come meglio specificato all'articolo 20 del Capitolato. L'obiettivo è meglio descritto nella Relazione tecnica descrittiva.
L'intervento risponde all'esigenza di dotare ogni Comune, quale risultato qualificante della gestione, di una rilevazione totale dei mezzi pubblicitari (sia quelli soggetti ad applicazione del canone che quelli esenti). Per il Comune di Ozzano dell'Emilia è prevista inoltre, la rilevazione delle fattispecie che costituiscono occupazione di spazi e aree pubbliche.
Il costo efficiente calcolato per il censimento e per la redazione del Piano è pari ad euro 24.531,00 per anno.

Spese generali della sede centrale e altri oneri di amministrazione
Il costo efficiente si stima nella misura di € 42.404,00 per anno. Include i costi generali di gestione della sede centrale, degli uffici legali e amministrativi che interagiscono con l'unità operativa sul territorio e con i Comuni, le spese generali di back office, le spese legali, le spese per l'ammortamento delle attrezzature informatiche ed arredi e dei programmi informatici, gli oneri per la sicurezza.

In questo segmento si stima che l'incidenza del costo di manodopera ammonti ad € 24.000,00.

DIMOSTRAZIONE DELL'EQUILIBRIO DELLA GESTIONE

Ricavi nel quinquennio	1.315.877,75
Costi totali nel quinquennio (tutti i comuni)	1.196.191,51
EQUILIBRIO DELLA GESTIONE	**119.686,24**

	1°ANNO	**2°ANNO**	**3°ANNO**	**4°ANNO**	**5°ANNO**	**TOTALE**
RICAVI COMPLESSIVI	263.175,55	263.175,55	263.175,55	263.175,55	263.175,55	**1.315.877,75**
COSTI COMPLESSIVI	232.168,00	235.650,52	239.185,28	242.773,06	246.414,65	**1.196.191,51**
EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO	31.007,55	27.525,03	23.990,27	20.402,49	16.760,90	**119.686,24**

Il risultato dell'analisi evidenzia quindi che il piano consente il raggiungimento dell'equilibrio nella gestione dei servizi affidati per la durata della concessione.
I valori riportati evidenziano una concessione con un ritorno economico positivo, connesso al tipo di rischio dell'attività