



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio e Innovazione digitale

via Marzano, 19 località Pascarola – 80023 Caivano (NA)
C.F. 01144820634 – P.IVA 01252221211 – Codice univoco R7GJDB
protocollo.caivano@asmepec.it

ALLEGATO C

SCHEDA SINTETICA DELL'INTERVENTO

CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

relativa alla futura concessione per la progettazione esecutiva, fornitura, installazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, gestione operativa e valorizzazione economica di elementi di arredo e decoro urbano con spazi pubblicitari sul territorio del Comune di Caivano

PREMESSA

La presente Scheda sintetica è predisposta esclusivamente ai fini della consultazione preliminare di mercato promossa dal Comune di Caivano.

I dati e i parametri riportati sintetizzano la configurazione dell'intervento attualmente prevista negli elaborati tecnico-economici predisposti dall'Amministrazione e sono espressamente sottoposti alla verifica degli operatori economici.

La presente Scheda:

- ha carattere esclusivamente conoscitivo e preliminare;
- non costituisce bando, disciplinare, capitolato definitivo o altra lex specialis;
- non costituisce proposta contrattuale né impegno dell'Amministrazione all'affidamento;
- non attribuisce alcun diritto, titolo preferenziale o aspettativa agli operatori economici;
- potrà essere modificata, integrata o rimodulata sulla base degli esiti della consultazione e delle successive determinazioni dell'Amministrazione.

La configurazione definitiva dell'intervento sarà stabilita esclusivamente negli atti della futura procedura di affidamento.

1. INIZIATIVA PROGRAMMATA

Elemento	Descrizione
Amministrazione concedente	Comune di Caivano – IV Settore



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio e Innovazione digitale

via Marzano, 19 località Pascarola – 80023 Caivano (NA)
C.F. 01144820634 – P.IVA 01252221211 – Codice univoco R7GJDB
protocollo.caivano@asmepec.it

=====

Elemento	Descrizione
Modello contrattuale previsto	Partenariato pubblico-privato nella forma della concessione
Oggetto	Progettazione esecutiva, fornitura, installazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, gestione operativa e valorizzazione economica di elementi di arredo e decoro urbano con superfici pubblicitarie
Territorio interessato	Comune di Caivano
Atto di programmazione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 07/07/2026
Durata preliminare	6 anni
Fonte principale di remunerazione	Ricavi derivanti dalla commercializzazione e gestione degli spazi pubblicitari e dagli eventuali servizi accessori consentiti
Contribuzione diretta del Comune	Non prevista nella configurazione preliminare
Procedura futura	Autonoma procedura di affidamento da predisporre tramite la CUC Nolana
Requisiti e criteri di gara	Saranno definiti esclusivamente negli atti della futura procedura

2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO

L'operazione è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- miglioramento del decoro urbano;
- riqualificazione e valorizzazione degli spazi pubblici;
- installazione di nuove attrezzature e servizi di utilità collettiva;
- miglioramento della qualità e funzionalità degli arredi urbani;
- introduzione di soluzioni tecnologiche e innovative;
- realizzazione e manutenzione degli impianti senza ricorso, nella configurazione preliminare, a corrispettivi diretti a carico del bilancio comunale;



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio e Innovazione digitale

via Marzano, 19 località Pascarola – 80023 Caivano (NA)
C.F. 01144820634 – P.IVA 01252221211 – Codice univoco R7GJDB
protocollo.caivano@asmepec.it

- valorizzazione economica regolamentata degli spazi pubblicitari;
- trasferimento al concessionario del rischio operativo connesso all'iniziativa.

3. SCHEMA ECONOMICO PRELIMINARE

I principali parametri economico-finanziari assunti negli elaborati preliminari sono i seguenti:

Parametro	Valore preliminare
Valore stimato della concessione	€ 626.718,00 oltre IVA
Durata indicativa	6 anni
Investimento iniziale indicativo	€ 211.300,00 oltre IVA
Ricavo annuo – scenario prudenziale	€ 77.950,00 oltre IVA
Ricavo annuo – scenario realistico	€ 104.453,00 oltre IVA
Ricavo annuo – scenario dinamico	€ 124.720,00 oltre IVA
Costi annui gestione/manutenzione – PEF	circa € 44.000,00
Canone Unico Patrimoniale annuo stimato	circa € 7.500,00
Prezzo/corrispettivo a carico del Comune	non previsto nella configurazione preliminare

I predetti valori hanno natura **previsionale e indicativa** e sono sottoposti alla consultazione proprio al fine di verificarne la coerenza con le effettive condizioni di mercato.

Il Piano Economico-Finanziario utilizzato nella fase preliminare ha funzione di supporto alla valutazione della sostenibilità generale dell'operazione.

Il PEF rilevante ai fini della futura procedura sarà quello richiesto e presentato secondo le modalità previste dalla documentazione definitiva di gara.



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio e Innovazione digitale

via Marzano, 19 località Pascarola – 80023 Caivano (NA)
C.F. 01144820634 – P.IVA 01252221211 – Codice univoco R7GJDB
protocollo.caivano@asmepec.it

4. MODELLO DI REMUNERAZIONE

Nella configurazione attualmente ipotizzata, il concessionario:

- sostiene con risorse proprie i costi dell'investimento iniziale;
- sostiene i costi di gestione e manutenzione per l'intera durata della concessione;
- sostiene gli oneri connessi all'installazione e al funzionamento degli impianti;
- sostiene il Canone Unico Patrimoniale e gli ulteriori oneri applicabili;
- assume il rischio operativo dell'iniziativa;
- trae la propria remunerazione prevalentemente dai ricavi ottenuti mediante la gestione e commercializzazione degli spazi pubblicitari.

Non è prevista, nella configurazione preliminare, la garanzia da parte del Comune di un livello minimo di ricavi.

5. DOTAZIONI MINIME PRELIMINARMENTE PREVISTE

La bozza di Capitolato Tecnico Prestazionale prevede, allo stato, le seguenti dotazioni minime:

N.	Tipologia	Quantità preliminare
1	Panchine smart	8
2	Panchine tradizionali	25
3	Pensiline attesa bus	10
4	Dissuasori / transenne parapedonali	80
5	Portali segnaletici direzionali	50
6	Cestini raccolta differenziata	30
7	Pannelli LED formato 3 × 2 m	2
8	Fioriere	25
9	Orologi urbani	5



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio e Innovazione digitale

via Marzano, 19 località Pascarola – 80023 Caivano (NA)
C.F. 01144820634 – P.IVA 01252221211 – Codice univoco R7GJDB
protocollo.caivano@asmepec.it

=====

N.	Tipologia	Quantità preliminare
10	Defibrillatori automatici esterni – DAE	3

Tali quantità sono sottoposte alla verifica del mercato e potranno essere rimodulate, motivate e definitivamente determinate negli atti della futura procedura.

6. LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

Le localizzazioni definitive degli elementi di arredo e degli impianti saranno approvate dal Comune nell'ambito della progettazione esecutiva.

Nell'individuazione delle localizzazioni dovranno essere valutati, tra gli altri:

- sicurezza della circolazione stradale e pedonale;
- conformità alle disposizioni urbanistiche;
- compatibilità con i regolamenti comunali;
- rispetto della disciplina relativa agli impianti pubblicitari;
- interferenze con sottoservizi;
- accessibilità;
- fruibilità;
- visibilità;
- utilità pubblica;
- equilibrata distribuzione sul territorio;
- sostenibilità tecnica degli allacciamenti e delle opere accessorie;
- eventuali vincoli paesaggistici, ambientali o di altra natura.

7. PRINCIPALI PRESTAZIONI POSTE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Nella configurazione preliminare, il concessionario sarà tenuto a provvedere, con propri mezzi e risorse, alle principali attività di seguito indicate:

- rilievi e verifiche preliminari;
- progettazione esecutiva;
- predisposizione degli elaborati tecnici;
- fornitura degli elementi di arredo urbano;
- trasporto e posa in opera;
- realizzazione delle opere accessorie necessarie;
- allacciamenti e attivazioni;



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio e Innovazione digitale

via Marzano, 19 località Pascarola – 80023 Caivano (NA)
C.F. 01144820634 – P.IVA 01252221211 – Codice univoco R7GJDB
protocollo.caivano@asmepec.it

- =====
- messa in esercizio;
 - collaudi e verifiche;
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - pulizia e mantenimento in condizioni di decoro;
 - sostituzione degli elementi deteriorati o non più funzionali secondo gli obblighi che saranno definiti negli atti di gara;
 - pronto intervento;
 - gestione degli impianti;
 - commercializzazione degli spazi pubblicitari;
 - adempimenti amministrativi e autorizzativi posti a proprio carico;
 - pagamento dei canoni, tributi e oneri previsti;
 - coperture assicurative;
 - gestione dei rapporti con gli inserzionisti;
 - rispetto degli standard tecnici e qualitativi stabiliti dall'Amministrazione.

8. PRINCIPALI RISCHI IPOTIZZATI

La configurazione preliminare prevede il trasferimento effettivo al concessionario del rischio operativo connesso all'iniziativa.

In particolare, risultano ricompresi, secondo quanto sarà definitivamente disciplinato negli atti di gara e nella Convenzione:

- **rischio di domanda**, relativo alla concreta capacità di commercializzare gli spazi pubblicitari;
- **rischio commerciale**, connesso alla capacità di acquisire inserzionisti e mantenere adeguati livelli di utilizzo degli impianti;
- **rischio di disponibilità**, relativo alla corretta e continua fruibilità degli impianti;
- **rischio manutentivo**, connesso ai costi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- **rischio di incremento dei costi**;
- **rischio tecnologico**, connesso agli impianti smart e digitali;
- **rischio di danneggiamento e vandalismo**, nei limiti che saranno definiti dalla disciplina contrattuale;
- **rischio realizzativo**, connesso a fornitura, installazione e messa in esercizio;
- **rischio relativo all'andamento dei ricavi pubblicitari**.

Non è prevista una garanzia comunale di redditività dell'iniziativa.



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio e Innovazione digitale

via Marzano, 19 località Pascarola – 80023 Caivano (NA)
C.F. 01144820634 – P.IVA 01252221211 – Codice univoco R7GJDB
protocollo.caivano@asmepec.it

9. MANUTENZIONE E GESTIONE

Per l'intera durata della concessione, il concessionario dovrà assicurare il mantenimento degli impianti in condizioni di:

- sicurezza;
- efficienza;
- funzionalità;
- pulizia;
- decoro;
- conformità tecnica e normativa.

Gli standard prestazionali, i tempi di intervento, gli obblighi di sostituzione, le penali e le modalità di controllo saranno definiti nella documentazione definitiva della futura gara.

10. DESTINAZIONE FINALE DEI BENI

La disciplina relativa alla proprietà, disponibilità e riconsegna finale degli impianti sarà definita nello Schema di Convenzione definitivo.

Nella configurazione preliminare è prevista la riconsegna dei beni secondo le condizioni stabilite dalla Convenzione e dagli atti della procedura.

11. TEMPI PRELIMINARI DI ATTUAZIONE

Il cronoprogramma elaborato dall'Amministrazione prevede una fase successiva all'aggiudicazione comprendente:

- progettazione esecutiva;
- approvvigionamento e fornitura;
- installazione;
- collaudo;
- messa in esercizio.

I tempi ipotizzati sono sottoposti espressamente alla presente consultazione, al fine di verificare la concreta compatibilità con:

- tempi di produzione delle forniture;
- progettazione;
- disponibilità dei materiali;



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio e Innovazione digitale

via Marzano, 19 località Pascarola – 80023 Caivano (NA)
C.F. 01144820634 – P.IVA 01252221211 – Codice univoco R7GJDB
protocollo.caivano@asmepec.it

- autorizzazioni;
- allacciamenti;
- eventuali opere civili;
- logistica e organizzazione di cantiere.

12. ASPETTI SOTTOPOSTI ALLA CONSULTAZIONE DEL MERCATO

Con la presente consultazione il Comune intende acquisire specifici elementi in merito a:

1. effettivo interesse degli operatori economici alla futura concessione;
2. adeguatezza della durata preliminare di **6 anni**;
3. sostenibilità dell'investimento iniziale indicativo di circa **€ 211.300,00**;
4. realistica delle ipotesi di ricavo pubblicitario;
5. congruità dei costi di gestione e manutenzione;
6. incidenza del Canone Unico Patrimoniale;
7. adeguatezza delle quantità minime previste;
8. eventuali dotazioni da ridurre, incrementare o sostituire;
9. possibili soluzioni innovative e servizi smart;
10. tempistiche realistiche per la progettazione e la messa in esercizio;
11. corretta configurazione dell'affidamento;
12. requisiti tecnici e professionali proporzionati all'operazione;
13. requisiti economico-finanziari proporzionati e non restrittivi della concorrenza;
14. principali fattori di rischio percepiti dal mercato;
15. condizioni che potrebbero disincentivare la presentazione delle offerte;
16. modifiche che potrebbero aumentare l'appetibilità e la contendibilità della futura procedura;
17. ulteriori dati e informazioni che gli operatori ritengono necessari per formulare un'offerta consapevole.

13. ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Le osservazioni e i contributi acquisiti potranno essere utilizzati dall'Amministrazione per:

- verificare la concreta appetibilità dell'operazione;
- confermare l'impostazione attuale;
- aggiornare le previsioni economico-finanziarie;
- rimodulare le dotazioni;
- modificare la durata;
- rivedere gli obblighi gestionali;
- affinare la ripartizione dei rischi;
- aggiornare il Capitolato Tecnico Prestazionale;
- aggiornare lo Schema di Convenzione;



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio e Innovazione digitale

via Marzano, 19 località Pascarola – 80023 Caivano (NA)
C.F. 01144820634 – P.IVA 01252221211 – Codice univoco R7GJDB
protocollo.caivano@asmepec.it

-
- aggiornare il Piano Economico-Finanziario preliminare;
 - definire requisiti di partecipazione proporzionati;
 - predisporre gli atti della futura procedura.

L'esito della consultazione non vincola il Comune all'indizione della gara.