



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

RELAZIONE DI CONVENIENZA ECONOMICA

Confronto tra affidamento mediante appalto tradizionale e partenariato pubblico-privato nella forma della concessione ai sensi del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36

PROGETTO DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO NELLA FORMA DELLA CONCESSIONE AVENTE AD OGGETTO LA FORNITURA, INSTALLAZIONE, MANUTENZIONE E GESTIONE ECONOMICA DI ELEMENTI DI DECORO URBANO CON SPAZI PUBBLICITARI SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI CAIVANO

1. PREMESSA

La presente relazione è redatta al fine di valutare la convenienza economica, finanziaria, patrimoniale e gestionale del ricorso al partenariato pubblico-privato nella forma della concessione, rispetto all'ipotesi alternativa di affidamento mediante appalto tradizionale integralmente finanziato dall'Amministrazione comunale.

L'analisi è svolta in coerenza con i principi di economicità, efficacia, efficienza, risultato, concorrenza e buon andamento dell'azione amministrativa, nonché con le disposizioni contenute nel Libro IV del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, dedicate al partenariato pubblico-privato e ai contratti di concessione.

L'obiettivo del presente elaborato è verificare quale modello contrattuale risulti maggiormente idoneo al perseguimento dell'interesse pubblico, tenuto conto delle esigenze del territorio, della necessità di migliorare il decoro urbano e i servizi alla cittadinanza, delle risorse finanziarie disponibili e della sostenibilità complessiva dell'intervento nel medio-lungo periodo.

L'intervento in esame riguarda la realizzazione di un sistema integrato di arredo urbano comprendente pensiline, panchine, segnaletica direzionale, pannelli informativi, cestini, fioriere, dispositivi di pubblica utilità e ulteriori attrezzature urbane, con contestuale gestione economica degli spazi pubblicitari ad essi associati.

Nel modello concessorio, il soggetto privato assume gli investimenti iniziali, la manutenzione degli impianti, la sostituzione in caso di danneggiamento, il pagamento del Canone Unico Patrimoniale e il rischio operativo dell'iniziativa, remunerandosi mediante i ricavi derivanti dallo sfruttamento degli spazi pubblicitari per la durata di anni sei.

Nel modello dell'appalto tradizionale, invece, gli oneri economici relativi alla progettazione, acquisizione, installazione, manutenzione e gestione resterebbero prevalentemente a carico del Comune, con conseguente impatto diretto sul bilancio dell'Ente.



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

=====

La presente relazione, pertanto, è finalizzata a dimostrare, con valutazione comparativa qualitativa ed economica, la maggiore convenienza del ricorso al partenariato pubblico-privato rispetto all'alternativa dell'appalto tradizionale.

2. OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'intervento oggetto della presente analisi comparativa riguarda la realizzazione e la successiva gestione di un sistema integrato di arredo urbano, decoro cittadino e comunicazione pubblicitaria, finalizzato al miglioramento della qualità degli spazi pubblici e all'introduzione di servizi urbani moderni ed efficienti sul territorio del Comune di Caivano.

L'operazione comprende, in via esemplificativa e non esaustiva, la fornitura, installazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, eventuale sostituzione in caso di danneggiamento e gestione funzionale delle seguenti tipologie di impianti e attrezzature:

- pensiline di attesa bus;
- panchine smart dotate di funzionalità tecnologiche;
- panchine tradizionali;
- segnaletica direzionale per imprese, servizi e aree produttive;
- pannelli informativi digitali LED;
- cestini per raccolta differenziata;
- fioriere urbane;
- orologi pubblici;
- transenne e dispositivi parapetonali;
- defibrillatori automatici esterni (DAE);
- ulteriori impianti migliorativi, innovativi o tecnologicamente avanzati eventualmente proposti in sede di gara.

Sugli impianti individuati dagli atti di affidamento potranno essere collocati spazi pubblicitari, tabelle promozionali e superfici informative, la cui gestione economica costituisce componente essenziale del modello concessorio e fonte di remunerazione del soggetto affidatario.

L'intervento presenta pertanto una duplice finalità pubblica: da un lato la riqualificazione urbana e il miglioramento dei servizi collettivi, dall'altro la valorizzazione economica degli spazi urbani attraverso strumenti regolamentati e ordinati di comunicazione commerciale.

Il valore dell'investimento iniziale stimato per la realizzazione dell'intervento è pari ad **€ 211.300,00 oltre IVA**, cui devono aggiungersi, per l'intera durata contrattuale, i costi relativi a manutenzione, gestione operativa, sostituzioni, coperture assicurative, consumi energetici, Canone Unico Patrimoniale e ulteriori oneri accessori previsti dalla normativa vigente.



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

=====

Alla scadenza del rapporto concessorio, gli impianti installati resteranno nella disponibilità e proprietà del Comune, secondo quanto previsto dalla convenzione e dagli atti di gara.

3. SCENARIO A – APPALTO TRADIZIONALE A CARICO DELL'ENTE

Nell'ipotesi di affidamento mediante appalto tradizionale, il Comune di Caivano dovrebbe sostenere direttamente, con risorse proprie di bilancio o mediante finanziamenti esterni, l'intero fabbisogno economico necessario alla realizzazione dell'intervento, nonché i successivi costi di gestione e manutenzione per tutta la vita utile degli impianti.

In tale modello contrattuale l'Amministrazione acquisirebbe i beni e i servizi necessari mediante procedura di appalto, mantenendo tuttavia in capo a sé la gran parte degli oneri economici, organizzativi e gestionali connessi al funzionamento del sistema di arredo urbano e alla valorizzazione pubblicitaria degli impianti.

Ne deriverebbe un impatto diretto e continuativo sul bilancio comunale, sia nella fase iniziale di investimento sia nella fase successiva di esercizio.

3.1 Costi a carico del Comune

In questo scenario resterebbero prevalentemente a carico dell'Ente, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti voci di costo:

- progettazione tecnica, eventuali incarichi professionali e attività specialistiche;
- acquisto e fornitura degli impianti di arredo urbano;
- trasporto, installazione, posa in opera e messa in esercizio;
- collaudi tecnici, verifiche di conformità e adempimenti autorizzativi;
- manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti;
- riparazione o sostituzione degli elementi danneggiati, deteriorati o obsoleti;
- coperture assicurative e responsabilità civile verso terzi;
- consumi energetici, allacciamenti e costi di esercizio;
- gestione amministrativa del servizio;
- attività di monitoraggio e controllo operativo;
- personale eventualmente dedicato alla vendita, gestione e commercializzazione degli spazi pubblicitari;
- costi promozionali e commerciali per la ricerca degli inserzionisti;
- pagamento di eventuali oneri fiscali e tributi dovuti;
- rischio di mancata o insufficiente vendita degli spazi pubblicitari;
- rischio di obsolescenza tecnologica degli impianti smart o digitali;
- rischio di incremento dei costi manutentivi nel tempo.



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

=====

In tale configurazione, pertanto, il Comune assumerebbe non solo il ruolo di committente dell'investimento, ma anche una parte rilevante del rischio economico e gestionale connesso all'intera operazione.

3.2 Fabbisogno finanziario

Nel modello dell'appalto tradizionale il Comune dovrebbe destinare risorse proprie di bilancio ovvero reperire fonti di finanziamento esterne per far fronte all'investimento iniziale e ai successivi costi di gestione dell'intervento.

Tale esigenza finanziaria potrebbe determinare effetti significativi sulla programmazione economica dell'Ente e sulla capacità complessiva di risposta ai bisogni della collettività.

In particolare, il ricorso a risorse pubbliche per la realizzazione dell'intervento potrebbe incidere su:

- gli equilibri di bilancio e i vincoli di finanza pubblica;
- la capacità di investimento del Comune in ulteriori opere e servizi prioritari;
- la disponibilità di risorse da destinare a manutenzioni, welfare, scuola, sicurezza urbana e altri servizi essenziali;
- la necessità di rimodulare programmi già pianificati o differire altri interventi strategici;
- i tempi di attuazione dell'opera, subordinati alla concreta disponibilità delle coperture finanziarie;
- l'eventuale ricorso a strumenti di indebitamento o finanziamenti esterni, con conseguenti oneri aggiuntivi;
- la sostenibilità futura dei costi manutentivi e gestionali da porre a carico del bilancio comunale.

Ne consegue che, nel modello tradizionale, il fattore finanziario rappresenta un elemento condizionante sia sotto il profilo della tempestiva realizzazione dell'intervento sia sotto il profilo della complessiva sostenibilità economica per l'Amministrazione comunale di Caivano.

TABELLA STIMA DEI COSTI NECESSARI

Intervento complessivo di decoro urbano – Comune di Caivano

Ipotesi complessiva per l'intero progetto

N.	Voce di costo	Importo stimato (€)	Note
1	Progettazione esecutiva e attività tecniche	8.000,00	Layout, localizzazioni, pratiche tecniche



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

N.	Voce di costo	Importo stimato (€)	Note
2	Fornitura pensiline attesa bus	20.000,00	n. 10 impianti
3	Fornitura panchine smart	12.000,00	n. 8 impianti
4	Fornitura panchine tradizionali	12.500,00	n. 25 impianti
5	Fornitura transenne / dissuasori	24.000,00	n. 80 elementi
6	Fornitura portali segnaletici	35.000,00	n. 50 impianti
7	Fornitura pannelli LED	30.000,00	n. 2 impianti
8	Fornitura cestini raccolta differenziata	10.000,00	n. 20 elementi
9	Fornitura fioriere urbane	12.500,00	n. 25 elementi
10	Fornitura orologi pubblici	5.000,00	n. 5 impianti
11	Fornitura defibrillatori DAE	3.000,00	n. 3 dispositivi
12	Trasporto e posa in opera	16.400,00	Stima media complessiva
13	Allacciamenti elettrici e attivazioni	8.000,00	LED, smart, orologi
14	Collaudi e verifiche iniziali	3.500,00	Conformità e sicurezza
15	Assicurazioni iniziali	4.000,00	RC e danni
16	Comunicazione avvio progetto	2.500,00	Informazione pubblica
17	Fondo imprevisti iniziali	10.000,00	Eventuali adeguamenti



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

COSTI DI GESTIONE ANNUALI STIMATI

N.	Voce di costo annuale	Importo annuo (€)
1	Manutenzione ordinaria impianti	16.400,00
2	Manutenzione straordinaria e sostituzioni	8.000,00
3	Consumi energetici	6.000,00
4	Assicurazioni annuali	4.000,00
5	Gestione amministrativa	5.000,00
6	Personale commerciale / operativo	12.000,00
7	Canone Unico Patrimoniale	Da regolamento
8	Spese promozionali e commerciali	3.000,00

COSTO COMPLESSIVO SU 6 ANNI

(escluso Canone Unico Patrimoniale)

Descrizione	Importo (€)
Investimento iniziale	216.400,00
Gestione 6 anni (€ 54.400 x 6)	326.400,00
TOTALE GENERALE 6 ANNI	€ 542.800,00

Nel modello di **PPP/concessione**, tali costi sono sostenuti dal concessionario e non gravano direttamente sul bilancio del Comune di Caivano, salvo le ordinarie attività di controllo e vigilanza istituzionale.



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

3.3 Rischi

Nel modello dell'appalto tradizionale i principali rischi economici, tecnici e gestionali connessi all'intervento rimangono prevalentemente in capo al Comune di Caivano, il quale, oltre a sostenere i costi dell'investimento, assume l'esposizione derivante da eventuali criticità nella fase realizzativa e nella successiva gestione del servizio.

In particolare, resterebbero a carico dell'Ente i seguenti profili di rischio:

- **rischio di extra costi**, connesso ad aumenti dei prezzi, varianti, imprevisti tecnici, maggiori oneri di installazione o incrementi dei costi di gestione rispetto alle stime iniziali;
- **rischio manutentivo**, derivante dalla necessità di sostenere nel tempo spese ordinarie e straordinarie per il mantenimento in efficienza degli impianti, nonché per eventuali sostituzioni dovute a usura o danneggiamento;
- **rischio gestionale**, riferito alle difficoltà organizzative e amministrative nella conduzione del servizio, nel coordinamento delle attività e nel controllo operativo del sistema di arredo urbano;
- **rischio di domanda pubblicitaria**, legato alla possibilità che il mercato non assorba gli spazi disponibili o che i ricavi derivanti dalla vendita della pubblicità risultino inferiori alle attese;
- **rischio di ritardi attuativi**, correlato ai tempi necessari per reperire finanziamenti, affidare i lavori, completare le installazioni o risolvere eventuali criticità procedurali e tecniche;
- **rischio di inefficienza nella gestione commerciale**, connesso alla mancanza di strutture specializzate interne dedicate alla promozione, vendita e valorizzazione economica degli spazi pubblicitari;
- **rischio tecnologico**, relativo all'obsolescenza degli impianti smart o digitali e alla necessità di successivi aggiornamenti a carico dell'Ente;
- **rischio patrimoniale**, derivante dal deterioramento dei beni installati e dalla conseguente necessità di nuovi investimenti pubblici nel medio periodo.

Ne consegue che, nell'ipotesi dell'appalto tradizionale, l'Amministrazione assumerebbe sia il costo dell'intervento sia la parte prevalente dell'alea economica e gestionale, con un livello di esposizione significativamente superiore rispetto al modello concessorio.

4. SCENARIO B – PPP NELLA FORMA DELLA CONCESSIONE

Nel modello del partenariato pubblico-privato nella forma della concessione, l'operatore economico privato assume con proprie risorse finanziarie, organizzative e imprenditoriali la realizzazione complessiva dell'intervento e la successiva gestione economica degli impianti installati.

Il concessionario provvede, in particolare, alla progettazione esecutiva, fornitura, installazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, sostituzione degli arredi in caso di danneggiamento, gestione



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

=====

funzionale del servizio e valorizzazione commerciale delle superfici pubblicitarie connesse agli impianti.

La remunerazione del concessionario non deriva da corrispettivi pubblici posti a carico dell'Ente, bensì prevalentemente dai ricavi di mercato ottenuti mediante la vendita e gestione degli spazi pubblicitari, delle tabelle promozionali, della segnaletica direzionale per imprese e degli eventuali ulteriori servizi accessori consentiti dalla documentazione di gara.

Il concessionario assume altresì il pagamento del Canone Unico Patrimoniale e degli ulteriori oneri previsti dalla normativa vigente, nonché il rischio operativo dell'iniziativa per l'intera durata del rapporto concessorio.

Il Comune di Caivano mantiene le funzioni pubblicistiche di indirizzo, controllo, vigilanza e regolazione, beneficiando della realizzazione immediata dell'intervento, della manutenzione continuativa degli impianti e dell'acquisizione finale dei beni installati, senza sostenere l'investimento iniziale diretto.

4.1 Costi a carico del concessionario

Nel modello concessorio tutti i principali costi di investimento, gestione e mantenimento dell'intervento sono posti a carico del soggetto privato, che li sostiene con proprie risorse e li remunera attraverso i ricavi derivanti dalla gestione economica degli spazi pubblicitari.

Il concessionario assume pertanto integralmente gli oneri necessari alla realizzazione e al corretto funzionamento del sistema di arredo urbano per tutta la durata della concessione.

In particolare, restano a carico del concessionario, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti voci di costo:

- **investimento iniziale**, comprensivo della progettazione esecutiva, dell'acquisto degli impianti e delle attività propedeutiche all'avvio del servizio;
- **installazione e posa in opera**, comprese le opere accessorie, i trasporti, i montaggi, gli allacciamenti e la messa in esercizio degli impianti;
- **manutenzione ordinaria e straordinaria**, necessaria a garantire il costante mantenimento in efficienza degli arredi urbani e delle superfici pubblicitarie;
- **gestione operativa del servizio**, inclusa l'organizzazione delle attività, il coordinamento tecnico e gli adempimenti gestionali;
- **commercializzazione degli spazi pubblicitari**, comprensiva delle attività di promozione, vendita, gestione dei clienti e valorizzazione commerciale degli impianti;
- **sostituzioni, ripristini e riparazioni**, in caso di usura, danneggiamento, atti vandalici, sinistri o malfunzionamenti;



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

- =====
- **assicurazioni**, comprese le coperture per responsabilità civile verso terzi, danni agli impianti e ulteriori rischi connessi alla gestione;
 - **oneri fiscali e amministrativi**, inclusi tributi, spese autorizzative, adempimenti burocratici e pagamento del Canone Unico Patrimoniale ove dovuto;
 - **innovazione tecnologica e aggiornamenti**, necessari per mantenere efficienti e competitivi gli impianti smart, digitali o tecnologicamente avanzati;
 - **costi del personale**, impiegato nelle attività tecniche, manutentive, amministrative, commerciali e gestionali.

Ne consegue che il concessionario assume integralmente il peso economico dell'operazione e il relativo rischio imprenditoriale, senza garanzia di ritorni economici minimi da parte del Comune di Caivano.

4.2 Oneri per il Comune

Nel modello del partenariato pubblico-privato nella forma della concessione, l'Amministrazione comunale non sostiene i costi principali di investimento necessari alla realizzazione dell'intervento, né i successivi oneri ordinari di gestione, manutenzione e sostituzione degli impianti, che restano integralmente a carico del concessionario.

Il ruolo del Comune di Caivano rimane prevalentemente istituzionale, orientato alla tutela dell'interesse pubblico, alla regolazione del rapporto concessorio e alla verifica del corretto adempimento degli obblighi contrattuali.

Gli oneri in capo all'Amministrazione si limitano pertanto, in via principale, alle seguenti attività:

- **indirizzo e programmazione**, mediante definizione degli obiettivi pubblici dell'intervento, approvazione degli atti di gara, individuazione delle priorità territoriali e determinazione degli standard qualitativi richiesti;
- **vigilanza e controllo**, finalizzati a verificare la corretta esecuzione del contratto, il rispetto delle prescrizioni tecniche, il mantenimento del decoro urbano, l'efficienza degli impianti e la qualità dei servizi resi alla collettività;
- **autorizzazione e regolazione**, attraverso il rilascio degli atti di competenza comunale, l'approvazione delle localizzazioni, il coordinamento con i regolamenti vigenti e l'esercizio dei poteri pubblicistici propri dell'Ente;
- **monitoraggio del contratto**, comprensivo della verifica periodica delle prestazioni, del rispetto dei tempi, degli obblighi manutentivi, degli adempimenti economici e del permanere dell'equilibrio contrattuale nei limiti di legge;
- **eventuale applicazione di penali o misure correttive**, in caso di inadempimenti del concessionario, secondo quanto previsto dalla convenzione.



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

=====

Tali attività rientrano nelle ordinarie funzioni amministrative dell'Ente e non comportano l'assunzione dell'investimento principale né l'esposizione ai rischi economici tipici della gestione imprenditoriale dell'intervento.

Ne consegue che il Comune beneficia della realizzazione dell'opera e dei servizi connessi, mantenendo il controllo pubblico sull'interesse generale, senza gravare direttamente sul bilancio comunale per i costi di progettazione, fornitura, installazione, manutenzione e gestione del sistema di arredo urbano.

4.3 Rischi

Nel modello del partenariato pubblico-privato nella forma della concessione, i principali rischi economici, tecnici e gestionali connessi all'operazione sono trasferiti in misura prevalente al concessionario, in coerenza con quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 36/2023 e con la natura stessa del contratto concessorio.

Il soggetto privato assume infatti l'alea imprenditoriale dell'iniziativa, senza garanzia di ricavi minimi da parte del Comune di Caivano, sostenendo le conseguenze economiche di eventuali scostamenti rispetto alle previsioni formulate nel Piano Economico-Finanziario.

In particolare, sono trasferiti al concessionario i seguenti profili di rischio:

- **rischio di domanda**, connesso alla possibilità che il mercato pubblicitario locale esprima una domanda inferiore alle attese o che gli spazi disponibili non vengano integralmente collocati;
- **rischio di disponibilità**, relativo al malfunzionamento, al degrado, alla temporanea indisponibilità o alla non conformità degli impianti rispetto agli standard qualitativi richiesti;
- **rischio manutentivo**, riferito all'incremento dei costi necessari per manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripristini, sostituzioni o interventi urgenti sugli arredi urbani installati;
- **rischio economico-finanziario**, derivante dall'aumento dei costi di gestione, dei costi energetici, assicurativi, fiscali o amministrativi, nonché dalla riduzione dei ricavi previsti;
- **rischio tecnologico**, legato all'obsolescenza degli impianti smart, digitali o innovativi e alla necessità di aggiornamenti o adeguamenti tecnici durante la concessione;
- **rischio commerciale**, connesso alla capacità organizzativa del concessionario di promuovere, vendere e valorizzare gli spazi pubblicitari in modo efficace e continuativo;
- **rischio realizzativo**, relativo a eventuali ritardi o criticità nella fase di fornitura, installazione e messa in esercizio degli impianti;
- **rischio vandalismo e sinistri ordinari**, concernente danni, furti o eventi dannosi normalmente riconducibili alla gestione imprenditoriale del servizio.

Il trasferimento di tali rischi al concessionario rappresenta uno degli elementi qualificanti della maggiore convenienza del modello concessorio rispetto all'appalto tradizionale, poiché consente



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

all'Amministrazione di perseguire gli obiettivi pubblici dell'intervento riducendo l'esposizione economica e gestionale diretta dell'Ente.

5. CONFRONTO ECONOMICO TRA I DUE MODELLI

Dalla comparazione tra il modello dell'appalto tradizionale e quello del partenariato pubblico-privato nella forma della concessione emerge una significativa differenza sotto il profilo della distribuzione dei costi, dei rischi, degli oneri gestionali e dell'impatto sulla finanza pubblica.

Nel modello tradizionale l'Amministrazione sostiene direttamente l'investimento iniziale e i successivi costi di gestione, conservando in capo a sé gran parte dei rischi economici e operativi. Nel modello concessorio, invece, tali oneri vengono trasferiti al soggetto privato, che remunera l'investimento mediante i ricavi di mercato derivanti dalla gestione degli spazi pubblicitari.

La sintesi comparativa è rappresentata nella seguente tabella:

Voce di confronto	Appalto tradizionale	Concessione PPP
Investimento iniziale	Integralmente a carico del Comune	Integralmente a carico del concessionario
Progettazione e avvio del servizio	A carico del Comune	A carico del concessionario
Manutenzione pluriennale	A carico del Comune	A carico del concessionario
Sostituzione impianti danneggiati	A carico del Comune	A carico del concessionario
Pagamento Canone Unico Patrimoniale	Potenzialmente a carico dell'Ente o da gestire direttamente	A carico del concessionario
Rischio domanda pubblicitaria	In capo al Comune	In capo al concessionario
Rischio extra costi	In capo al Comune	In capo al concessionario



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

Voce di confronto	Appalto tradizionale	Concessione PPP
Rischio manutentivo	In capo al Comune	In capo al concessionario
Rischio commerciale	In capo al Comune o da gestire internamente	In capo al concessionario
Necessità di risorse di bilancio	Elevata	Nulla o minima
Rapidità di realizzazione	Condizionata alla disponibilità delle coperture finanziarie	Maggiore, grazie all'apporto privato
Incentivo all'efficienza gestionale	Limitato	Elevato
Aggiornamento tecnologico	A carico del Comune	A carico del concessionario
Controllo pubblico	Diretto e gestionale	Tramite contratto, vigilanza e poteri pubblicistici
Impatto sul bilancio comunale	Significativo	Ridotto
Incremento patrimoniale finale	Solo previo investimento pubblico	Acquisizione beni a fine concessione senza investimento iniziale

La comparazione evidenzia che il modello concessorio consente di conseguire il medesimo obiettivo pubblico con minore impatto finanziario diretto sull'Ente, maggiore trasferimento dei rischi al privato e più elevata capacità di garantire manutenzione, innovazione ed efficienza nel tempo.



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

6. VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA

Dall'analisi comparativa svolta emerge che il modello del partenariato pubblico-privato nella forma della concessione risulta, nel caso di specie, maggiormente conveniente rispetto all'affidamento mediante appalto tradizionale integralmente finanziato dall'Ente.

La convenienza non si esaurisce nel solo profilo economico immediato, ma investe anche gli aspetti finanziari, gestionali, patrimoniali, organizzativi e di sostenibilità nel medio-lungo periodo.

In particolare, la scelta del modello concessorio appare preferibile per le seguenti ragioni:

a) Nessun investimento iniziale a carico dell'Ente

Il Comune di Caivano consegue la realizzazione dell'intervento senza dover sostenere direttamente i costi iniziali di progettazione, acquisto, installazione e avvio del servizio.

Gli investimenti sono integralmente posti a carico del concessionario, con conseguente salvaguardia delle risorse pubbliche e possibilità di destinare i fondi comunali ad altri interventi prioritari.

b) Riduzione dei costi futuri

Per l'intera durata della concessione, i costi connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla gestione operativa del servizio, alle sostituzioni degli impianti danneggiati, agli aggiornamenti tecnologici e agli ulteriori oneri di esercizio restano a carico del concessionario.

Il Comune di Caivano evita pertanto di assumere spese ricorrenti che, nel modello tradizionale, graverebbero sul bilancio comunale per tutta la vita utile dell'intervento.

Ciò consente una maggiore sostenibilità finanziaria nel medio-lungo periodo, una migliore programmabilità della spesa pubblica e la riduzione del rischio di futuri fabbisogni straordinari connessi al deterioramento degli impianti o all'aumento dei costi di gestione.

c) Trasferimento del rischio operativo

Nel modello concessorio il rischio operativo dell'iniziativa è trasferito in misura sostanziale al concessionario, in conformità a quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 36/2023.

Ciò significa che l'eventuale mancata redditività del progetto, la riduzione dei ricavi attesi, l'insufficiente domanda di spazi pubblicitari, l'aumento dei costi di gestione o ulteriori criticità economiche della gestione non ricadono sulla finanza pubblica comunale, bensì restano nell'ambito del rischio imprenditoriale assunto dal soggetto privato.



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

Il Comune di Caivano persegue così l'interesse pubblico dell'intervento limitando la propria esposizione economica e salvaguardando gli equilibri di bilancio.

d) Migliore qualità gestionale

Nel modello concessorio il concessionario ha un diretto interesse economico a mantenere gli impianti costantemente efficienti, decorosi, attrattivi e pienamente funzionanti, poiché la propria remunerazione dipende dalla capacità degli stessi di generare ricavi attraverso la gestione degli spazi pubblicitari.

L'efficienza manutentiva, la rapidità negli interventi di ripristino, la qualità estetica degli arredi urbani e l'aggiornamento delle strutture costituiscono pertanto elementi essenziali anche per l'equilibrio economico dell'operatore privato.

Ne deriva un modello gestionale maggiormente orientato ai risultati, alla continuità del servizio e al mantenimento di elevati standard prestazionali, con benefici diretti per il Comune di Caivano e per la collettività.

e) Maggiore capacità innovativa

Il modello concessorio incentiva il concessionario a introdurre soluzioni tecnologiche avanzate, impianti evoluti e strumenti innovativi capaci di aumentare l'attrattività commerciale degli spazi pubblicitari e migliorare l'efficienza complessiva del servizio.

La ricerca di una maggiore redditività spinge infatti l'operatore economico ad investire in tecnologie moderne, sistemi digitali, arredi smart, pannelli interattivi, strumenti di comunicazione evoluta e soluzioni a più elevato valore aggiunto rispetto a quelle ordinariamente adottate in un modello tradizionale.

Ne consegue un beneficio diretto per il Comune di Caivano, che può disporre di infrastrutture urbane più moderne, efficienti e coerenti con gli obiettivi di innovazione e sviluppo della città, senza sostenere direttamente i relativi costi di investimento.

f) Tempi più rapidi di attuazione

Il ricorso al partenariato pubblico-privato consente una più celere realizzazione dell'intervento, in quanto l'avvio delle attività non risulta subordinato alla preventiva disponibilità di risorse comunali, alla ricerca di finanziamenti esterni o alla programmazione di nuovi stanziamenti di bilancio.

L'apporto finanziario diretto del concessionario rende immediatamente attivabile il programma di riqualificazione urbana, riducendo i tempi normalmente connessi al reperimento delle coperture economiche proprie del modello tradizionale.



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

=====

Ne deriva la possibilità per il Comune di Caivano di conseguire in tempi più brevi i benefici pubblici dell'intervento, anticipando il miglioramento del decoro urbano, dei servizi alla cittadinanza e della funzionalità degli spazi pubblici.

7. VALUTAZIONE QUALITATIVA AGGIUNTIVA

Oltre alla convenienza strettamente economica e finanziaria, il ricorso al partenariato pubblico-privato nella forma della concessione genera ulteriori benefici di natura qualitativa, organizzativa e strategica, idonei a produrre effetti positivi duraturi sul territorio e sulla collettività.

Il valore dell'operazione, infatti, non si misura esclusivamente nella riduzione dell'impatto sul bilancio comunale, ma anche nella capacità di migliorare la qualità urbana, rafforzare i servizi pubblici e promuovere una visione moderna e sostenibile della città.

In particolare, il modello proposto consente di conseguire i seguenti ulteriori risultati:

- **miglioramento del decoro urbano**, mediante l'installazione e la costante cura di elementi di arredo moderno, uniformi e funzionali, capaci di riqualificare gli spazi pubblici e contrastare il degrado;
- **incremento dei servizi pubblici locali**, attraverso nuove infrastrutture urbane quali pensiline, pannelli informativi, dispositivi di sicurezza, panchine e ulteriori attrezzature di pubblica utilità;
- **sostegno alle attività economiche del territorio**, grazie alla disponibilità di strumenti promozionali regolamentati e visibili, utili alle imprese locali, alle attività commerciali e produttive presenti sul territorio comunale;
- **valorizzazione dell'immagine cittadina**, con la creazione di una città più ordinata, moderna, attrattiva e capace di trasmettere una percezione positiva a residenti, visitatori e investitori;
- **sviluppo del concetto di Smart City**, mediante l'introduzione di soluzioni digitali, impianti smart, sistemi informativi innovativi e tecnologie orientate all'efficienza urbana;
- **manutenzione costante e programmata**, garantita contrattualmente per tutta la durata della concessione, con conseguente continuità funzionale degli impianti e riduzione del degrado nel tempo;
- **maggior efficienza gestionale**, grazie all'affidamento ad un soggetto specializzato incentivato al raggiungimento di risultati concreti;
- **incremento patrimoniale finale per l'Ente**, in quanto gli impianti installati resteranno nella disponibilità del Comune al termine della concessione.

Ne consegue che il partenariato pubblico-privato si configura non soltanto come scelta economicamente conveniente, ma anche come strumento evoluto di rigenerazione urbana, innovazione amministrativa e sviluppo territoriale per il Comune di Caivano.



COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio, Cimitero

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

8. CONCLUSIONI

Alla luce delle analisi comparative, delle valutazioni economico-finanziarie e delle considerazioni gestionali sopra esposte, il ricorso al partenariato pubblico-privato nella forma della concessione risulta, nel caso di specie, economicamente, funzionalmente e strategicamente più conveniente rispetto all'ipotesi di affidamento mediante appalto tradizionale integralmente finanziato dall'Ente.

Il modello concessorio consente infatti al Comune di Caivano di conseguire la realizzazione dell'intervento senza impiego diretto di risorse proprie per gli investimenti iniziali, preservando la capacità di spesa pubblica e gli equilibri di bilancio.

Allo stesso tempo, la concessione assicura:

- il trasferimento sostanziale del rischio operativo al soggetto privato;
- la gestione unitaria e integrata dell'intervento;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria continuativa degli impianti;
- la sostituzione degli arredi in caso di danneggiamento o obsolescenza;
- una maggiore spinta all'efficienza gestionale e alla qualità del servizio;
- l'introduzione di soluzioni innovative e tecnologicamente avanzate;
- la valorizzazione economica degli spazi pubblici attraverso ricavi di mercato;
- l'acquisizione finale degli impianti nel patrimonio comunale.

La soluzione individuata appare pertanto coerente con i principi di economicità, efficacia, efficienza, risultato e tutela dell'interesse pubblico sanciti dal Decreto Legislativo n. 36/2023, oltre che pienamente rispondente ai fabbisogni del territorio e agli obiettivi strategici dell'Amministrazione comunale.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene che sussistano i presupposti di legittimità, opportunità e convenienza richiesti dalla normativa vigente per procedere all'attivazione della procedura di partenariato pubblico-privato nella forma della concessione, con i successivi adempimenti tecnico-amministrativi previsti dalla legge.