



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

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

(ai sensi degli artt. 174, 175, 176 e 177 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

ART. 1 – INTRODUZIONE

Il Comune di Caivano intende procedere all'affidamento, mediante contratto di partenariato pubblico-privato nella forma della concessione, ai sensi dell'art. 174 e degli artt. 176 e seguenti del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e successive modificazioni ed integrazioni, della progettazione esecutiva, fornitura, installazione, gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria, sostituzione in caso di danneggiamento e sfruttamento economico degli spazi pubblicitari inseriti negli elementi di arredo urbano esistenti e da realizzare sul territorio comunale, per la durata di anni sei.

L'intervento si colloca nell'ambito delle politiche comunali di riqualificazione urbana, innovazione tecnologica, valorizzazione del patrimonio pubblico e miglioramento dei servizi resi alla collettività, perseguendo obiettivi di decoro urbano, sicurezza, accessibilità, sostenibilità ambientale, modernizzazione degli spazi pubblici e sviluppo di un modello territoriale ispirato ai principi della cosiddetta Smart City.

Il presente Piano Economico-Finanziario (PEF) è redatto quale strumento tecnico di analisi e supporto decisionale, al fine di verificare la sostenibilità economica e finanziaria dell'operazione, la congruità del modello concessorio prescelto e la corretta allocazione dei rischi tra Amministrazione concedente e operatore economico privato, in conformità ai principi e alle disposizioni contenute nel Libro IV del Decreto Legislativo n. 36/2023.

Le valutazioni contenute nel presente documento sono finalizzate, in particolare, a determinare:

- la capacità del progetto di generare flussi economici e finanziari idonei a remunerare gli investimenti richiesti al concessionario;
- il livello atteso dei ricavi derivanti dalla gestione economica degli spazi pubblicitari, della segnaletica direzionale e degli eventuali servizi accessori consentiti dagli atti di gara;
- la congruità dei costi di investimento iniziale, gestione operativa, manutenzione e sostituzione degli impianti;
- il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario per l'intera durata della concessione;



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 sostenibilità del trasferimento al concessionario del rischio operativo, come definito dall'art. 177 del Codice dei Contratti Pubblici;
 - la convenienza del ricorso al partenariato pubblico-privato rispetto ad alternative di affidamento integralmente a carico dell'Ente.

Nei contratti di concessione, infatti, la remunerazione dell'operatore economico deriva prevalentemente dai ricavi ottenuti dal mercato attraverso lo sfruttamento economico del servizio affidato. Il concessionario assume il rischio operativo connesso alla gestione dell'iniziativa, con riferimento alla possibilità che eventuali variazioni dei costi, dei livelli di domanda o dei ricavi incidano sull'equilibrio complessivo dell'operazione.

In tale prospettiva, il presente PEF costituisce base tecnica per la verifica preliminare di fattibilità dell'intervento e per la predisposizione della successiva documentazione di gara, consentendo agli operatori economici interessati di formulare offerte consapevoli, sostenibili e coerenti con gli obiettivi pubblici perseguiti dall'Amministrazione.

Con il presente elaborato il Comune assolve, altresì, agli obblighi previsti dal Codice dei Contratti Pubblici in materia di programmazione, valutazione della convenienza del partenariato pubblico-privato, determinazione del valore della concessione, verifica dell'equilibrio economico-finanziario e corretta impostazione del trasferimento del rischio operativo.

Le norme di riferimento dell'affidamento sono contenute nel Decreto Legislativo n. 36/2023 e, in particolare, nel Libro IV – Del Partenariato Pubblico-Privato e delle Concessioni, con specifico richiamo agli artt. 174 e seguenti.

ART. 2 – IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

La presente concessione ha ad oggetto l'utilizzo economico degli spazi pubblicitari inseriti negli elementi di arredo urbano, nei sistemi di segnaletica direzionale per le imprese e negli ulteriori impianti previsti dal progetto, da installare e gestire sul territorio comunale.

Il contesto territoriale di riferimento è rappresentato da un Comune collocato in posizione strategica nell'area metropolitana a nord di Napoli, caratterizzato da elevata accessibilità viaria, prossimità ai principali assi infrastrutturali regionali e collegamenti funzionali con i Comuni limitrofi e con le principali polarità economiche del territorio.

Tale collocazione conferisce al territorio una significativa attrattività sotto il profilo commerciale, produttivo, logistico e dei servizi, rendendolo idoneo allo sviluppo di strumenti di comunicazione urbana e pubblicitaria connessi ai flussi di mobilità, alla presenza di attività economiche e alla visibilità territoriale.



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

=====

Negli ultimi anni il Comune ha registrato un crescente interesse da parte di operatori economici, imprese commerciali, realtà produttive e investitori, anche in ragione dei programmi di rigenerazione urbana avviati, degli interventi di riqualificazione in corso e delle iniziative pubbliche finalizzate al rilancio dell'immagine cittadina, della sicurezza urbana e della qualità dei servizi resi alla collettività.

Il tessuto economico locale risulta articolato e composto da attività commerciali di vicinato, imprese artigianali, esercizi di somministrazione, studi professionali, servizi alla persona, operatori del terziario, insediamenti produttivi e comparti industriali, con una crescente esigenza di strumenti efficaci di comunicazione visiva, orientamento urbano e promozione territoriale.

In tale scenario, la disponibilità di spazi pubblicitari moderni, regolamentati, ordinati e integrati negli elementi di arredo urbano rappresenta un fattore di sviluppo economico, di supporto alle imprese locali e di valorizzazione complessiva del territorio comunale.

Sotto il profilo sociale e urbano, il progetto si inserisce in un contesto che richiede il miglioramento del decoro cittadino, il potenziamento della qualità degli spazi pubblici, la diffusione di servizi innovativi e il rafforzamento del senso di appartenenza della comunità locale. L'introduzione di infrastrutture urbane moderne e funzionali, accompagnate da sistemi di comunicazione pubblicitaria organizzata e conforme alle regole pubbliche, consente di coniugare interesse generale e iniziativa privata, generando benefici diffusi per cittadini, imprese, utenti e visitatori.

La concessione si sviluppa, pertanto, in un contesto socio-economico favorevole, caratterizzato da concrete potenzialità di crescita, da una domanda pubblicitaria plausibile e sostenibile, nonché da una crescente necessità di infrastrutture urbane intelligenti e servizi evoluti, capaci di migliorare la qualità urbana senza gravare direttamente sulla finanza pubblica comunale.

ART. 3 – VALORE DEL CONTRATTO E IPOTESI DEL MODELLO ECONOMICO-FINANZIARIO

ART. 3.1 – Oggetto della concessione

Il presente Piano Economico-Finanziario di massima è redatto al fine di individuare la dinamica economica e finanziaria generata dalla gestione del servizio, mediante la costruzione di un modello previsionale idoneo a quantificare i costi di investimento, gestione e manutenzione, nonché a verificare il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'iniziativa per l'intera durata contrattuale.

La concessione ha ad oggetto la progettazione esecutiva, la fornitura, l'installazione, la gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria e lo sfruttamento economico degli spazi pubblicitari integrati negli impianti di arredo urbano che il concessionario dovrà realizzare e mantenere sul territorio



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

comunale di Caivano, assumendone integralmente gli oneri operativi, manutentivi ed economici per tutta la durata della concessione, stabilita in anni sei.

Rientra altresì nell'oggetto dell'affidamento, ove previsto dagli atti di gara e nei limiti del perimetro concessorio, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture esistenti già nella disponibilità comunale, comprese fermate bus e ulteriori impianti di arredo urbano.

Costituiscono prestazioni minime richieste al concessionario:

- manutenzione ordinaria e straordinaria delle fermate bus e degli impianti eventualmente già esistenti di proprietà comunale;
- fornitura, installazione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei nuovi elementi di arredo urbano;
- gestione economica degli spazi pubblicitari annessi agli impianti installati;
- sostituzione degli elementi danneggiati, obsoleti o non più funzionali;
- eventuale implementazione di ulteriori soluzioni tecnologiche migliorative proposte in sede di gara;
- pagamento del Canone Unico Patrimoniale e degli ulteriori oneri previsti dalla normativa vigente, ove dovuti.

Impianti minimi oggetto di fornitura, installazione e manutenzione

N.	Descrizione impianto	Luogo indicativo di installazione
8	Panchine Smart	Piazze comunali, ville, parchi pubblici, aree pedonali, luoghi di aggregazione
25	Panchine tradizionali (prive di utilizzo pubblicitario)	Marciapiedi, piazze, parchi, aree verdi, percorsi urbani
10	Pensiline attesa bus	Fermate del trasporto pubblico urbano ed extraurbano
80	Dissuasori / Transenne parapedonali	Incroci stradali, attraversamenti pedonali, scuole, aree sensibili
50	Portali segnaletica direzionale interattiva	Ingressi cittadini, zona industriale, assi viari principali, rotatorie



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.	Descrizione impianto	Luogo indicativo di installazione
30	Cestini per raccolta differenziata	Strade principali, piazze, parchi, aree mercatali, luoghi pubblici
2	Pannelli informativi LED mt. 3x2	Ingressi cittadini, piazze principali, nodi di traffico
25	Fioriere (prive di utilizzo pubblicitario)	Centro urbano, piazze, aree pedonali, spazi di rappresentanza
5	Orologi urbani	Piazze principali, crocevia cittadini, aree centrali
3	Defibrillatori automatici esterni (DAE)	Piazze, impianti sportivi, edifici pubblici, aree ad alta frequentazione
Da offerta	Ulteriori impianti di arredo urbano tecnologicamente avanzati	Secondo proposta migliorativa approvata dal Comune

La localizzazione definitiva degli impianti sarà approvata dall'Amministrazione in sede progettuale, sulla base delle esigenze pubbliche, della sicurezza, della compatibilità urbanistica e delle proposte migliorative formulate in gara.

Variabili assunte per il modello economico-finanziario

Ai fini della costruzione del modello economico-finanziario, sono state considerate le seguenti principali variabili:

1. superficie complessiva disponibile per l'allocazione degli spazi pubblicitari;
2. valore economico unitario attribuibile alle singole tipologie di impianto;
3. ricavo teorico annuo massimo conseguibile a pieno utilizzo degli spazi;
4. tasso medio di occupazione commerciale degli impianti, prudenzialmente stimato tra il 40% e il 50% annuo;
5. fatturato medio annuo atteso, determinato sulla base delle precedenti variabili;
6. costi di investimento iniziale, gestione, manutenzione e sostituzione;
7. durata contrattuale idonea al recupero degli investimenti e al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario.



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

Valore della concessione

Il valore della concessione, determinato ai sensi dell'art. 179, comma 1, del Decreto Legislativo n. 36/2023, quale fatturato complessivo del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'Ente concedente quale corrispettivo dei servizi, delle forniture e delle attività oggetto della concessione, è quantificato in € 626.718,00 **oltre IVA**.

Tale importo costituisce il valore stimato dell'operazione ai fini della procedura di affidamento, della corretta qualificazione giuridica del rapporto concessorio, dell'individuazione del regime normativo applicabile e della successiva verifica della sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa.

Art. 3.2 – Ricavi del concessionario

Con riferimento alle principali grandezze economiche e ai parametri caratteristici del servizio oggetto di affidamento, come descritti nei paragrafi precedenti, si procede alla stima dei ricavi annui potenzialmente conseguibili dal concessionario mediante lo sfruttamento economico degli spazi pubblicitari integrati negli impianti di arredo urbano oggetto della concessione.

La valutazione è stata aggiornata sulla base di valori medi di mercato riferibili al settore della pubblicità esterna e della comunicazione urbana, tenendo conto della tipologia degli impianti, della loro localizzazione, della visibilità commerciale, dei flussi veicolari e pedonali, nonché della capacità di rotazione delle campagne pubblicitarie nel corso dell'anno.

Ai fini del presente Piano Economico-Finanziario è assunto, quale scenario di riferimento, un livello di saturazione commerciale pari al **67% della capacità teorica massima**, ritenuto idoneo a garantire la sostenibilità dell'operazione e il recupero dell'investimento in un arco temporale coerente con la durata della concessione.

I ricavi di seguito indicati costituiscono meri valori stimati e non rappresentano in alcun modo garanzia di introito minimo per il concessionario, il quale assume integralmente il rischio commerciale, il rischio di domanda e ogni alea ordinaria connessa alla gestione dell'iniziativa.

Tabella – Stima dei ricavi annui teorici a piena capacità

Tipologia impianto	N.	Valore medio annuo unitario (€)	Ricavo teorico annuo (€)
Pensiline attesa bus	10	2.400,00	24.000,00
Panchine Smart pubblicitarie	8	1.800,00	14.400,00



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

=====

Tipologia impianto	N.	Valore medio annuo unitario (€)	Ricavo teorico annuo (€)
Dissuasori / Transenne parapedonali	80	450,00	36.000,00
Portali / Preinsegne direzionali	50	1.000,00	50.000,00
Orologi urbani	5	1.500,00	7.500,00
Pannelli informativi LED	2	12.000,00	24.000,00

Totale ricavo teorico annuo massimo: € 155.900,00

Scenario di riferimento

Scenario	Saturazione commerciale	Ricavo annuo stimato (€)
Scenario base di equilibrio	67%	104.453,00

Assumendo la durata della concessione pari ad anni sei, il valore complessivo dei ricavi attesi risulta pari a: € 626.718,00 oltre IVA

Tale importo costituisce stima previsionale elaborata esclusivamente ai fini della verifica di sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa e potrà essere aggiornato, precisato o rimodulato negli atti di gara definitivi.

ART. 3.3 – Costi del concessionario

La stima dei costi posti a carico del concessionario è elaborata sulla base delle principali componenti economiche necessarie alla realizzazione, gestione e manutenzione dell'intervento per l'intera durata della concessione.

Il concessionario, infatti, assume integralmente gli oneri connessi all'investimento iniziale e alla successiva gestione del servizio, senza corrispettivi diretti a carico dell'Amministrazione concedente, remunerandosi esclusivamente mediante i ricavi derivanti dallo sfruttamento economico degli spazi pubblicitari e degli eventuali servizi accessori consentiti dagli atti di gara.



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

Ai fini del presente Piano Economico-Finanziario, la struttura dei costi è articolata nelle seguenti principali voci:

1. costo della fornitura di tutti gli elementi di arredo urbano previsti dalla concessione;
2. costo di installazione, trasporto, posa in opera e messa in esercizio, assunto in misura pari al 10% del valore della fornitura;
3. costo della manutenzione ordinaria e straordinaria, assunto in misura pari al 10% del valore della fornitura su base annua, con incidenza ridotta al 50% per il primo esercizio in ragione della nuova installazione degli impianti;
4. imposte, tributi, canoni e oneri pubblicitari dovuti secondo la normativa vigente e i regolamenti comunali;
5. spese generali, amministrative, assicurative e gestionali, prudenzialmente stimate in misura pari al 10% del valore della fornitura;
6. eventuali costi energetici, tecnologici, commerciali e di personale necessari alla corretta esecuzione del contratto.

Tabella – Stima dei costi di investimento e gestione

Tipologia impianto	N.	Costo unitario fornitura (€)	Totale fornitura (€)	Costo installazione (€)	Costo manutenzione annuo (€)
Pensiline attesa bus	10	2.000,00	20.000,00	2.000,00	2.000,00
Orologi urbani	5	1.000,00	5.000,00	500,00	500,00
Dissuasori Transenne	80	300,00	24.000,00	2.400,00	2.400,00
Panchine Smart	8	1.500,00	12.000,00	1.200,00	1.200,00
Cestini raccolta differenziata	30	500,00	15.000,00	1.500,00	1.500,00
Portali segnaletici	50	700,00	35.000,00	3.500,00	3.500,00
Pannelli LED	2	15.000,00	30.000,00	3.000,00	3.000,00
Panchine tradizionali	25	500,00	12.500,00	1.250,00	1.250,00



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

=====

Tipologia impianto	N.	Costo unitario fornitura (€)	Totale fornitura (€)	Costo installazione (€)	Costo manutenzione annuo (€)
Defibrillatori (DAE)	3	1.000,00	3.000,00	300,00	300,00
Fioriere	25	500,00	12.500,00	1.250,00	1.250,00

Investimento iniziale stimato

Il costo iniziale complessivo dell'investimento, dato dalla somma del costo di fornitura, del costo di installazione e del primo accantonamento manutentivo prudenziale, è stimato in:

€ 211.300,00 oltre IVA, imposte, tributi, canoni pubblicitari, spese generali e ogni ulteriore onere previsto dalla normativa vigente.

Ulteriori costi a carico del concessionario

Restano altresì integralmente a carico del concessionario tutti i costi indiretti connessi alla gestione della concessione, ivi compresi:

- assicurazioni e responsabilità civile verso terzi;
- spese tecniche, progettuali e autorizzative;
- allacciamenti elettrici, connettività e consumi energetici;
- eventuali ripristini stradali, edilizi o impiantistici;
- sostituzioni dovute a danneggiamenti, atti vandalici o sinistri;
- costi del personale impiegato;
- costi commerciali e promozionali per la vendita degli spazi pubblicitari;
- oneri fiscali, amministrativi e tributari;
- aggiornamenti tecnologici e adeguamenti normativi eventualmente necessari nel corso della concessione.

La presente stima ha natura meramente previsionale e costituisce quadro economico di massima, suscettibile di aggiornamento e affinamento in sede di progettazione definitiva, documentazione di gara e Piano Economico-Finanziario asseverato che sarà presentato dai concorrenti in sede di offerta.



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

ART. 4 – DESCRIZIONE DEGLI INVESTIMENTI

Le spese di investimento iniziale, al netto dell'IVA, sono stimate in complessivi € **211.300,00**, come risultanti dal quadro economico di cui al precedente articolo, determinate sulla base di valori medi di mercato riferiti alla fornitura degli impianti, alle attività di installazione, posa in opera, messa in esercizio e alle prime attività manutentive necessarie all'avvio del servizio.

L'importo sopra indicato rappresenta il fabbisogno economico minimo necessario per l'attivazione della concessione e comprende gli interventi essenziali alla realizzazione del progetto di partenariato pubblico-privato, con oneri integralmente posti a carico del concessionario, senza alcun esborso diretto da parte del Comune di Caivano.

L'investimento iniziale è finalizzato alla creazione di un sistema integrato di arredo urbano, servizi pubblici locali e valorizzazione economica degli spazi pubblici, capace di produrre benefici durevoli per la collettività e di garantire, al contempo, la sostenibilità economica dell'operazione concessoria.

Componenti principali dell'investimento

Gli investimenti riguardano, in particolare:

- acquisizione e fornitura degli elementi di arredo urbano previsti dal progetto;
- realizzazione e installazione di pensiline, panchine smart, panchine tradizionali, portali segnaletici, pannelli LED, cestini, fioriere, orologi urbani, dissuasori e dispositivi DAE;
- rimozione, adeguamento o sostituzione di eventuali strutture esistenti non più idonee o non conformi;
- trasporto, montaggio, assemblaggio e posa in opera delle nuove installazioni;
- opere accessorie, civili o impiantistiche necessarie alla corretta collocazione degli impianti;
- collegamenti elettrici, tecnologici e di connettività per gli impianti smart e digitali;
- collaudo tecnico, verifiche di conformità, messa in esercizio e controlli di sicurezza;
- prime manutenzioni, pulizia iniziale e avvio gestionale del servizio;
- eventuali soluzioni migliorative o tecnologicamente avanzate proposte in sede di gara.

Natura dell'investimento

L'investimento presenta natura prevalentemente **infrastrutturale, strumentale e patrimoniale**, in quanto finalizzato alla realizzazione di beni durevoli e attrezzature destinate a migliorare stabilmente:

- il decoro urbano;
- la fruibilità e il comfort degli spazi pubblici;
- la sicurezza urbana e la mobilità;
- l'accessibilità ai servizi;
- la comunicazione istituzionale e informativa;



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 capacità del territorio di attrarre attività economiche e comunicazione commerciale;
 - l'innovazione tecnologica e lo sviluppo del modello di Smart City.

Requisiti qualitativi degli investimenti

Le opere e le forniture realizzate dovranno possedere caratteristiche di:

- durabilità e affidabilità nel tempo;
- sicurezza strutturale e conformità normativa;
- elevata qualità estetica e armonizzazione con il contesto urbano;
- resistenza agli agenti atmosferici, all'usura e agli atti vandalici;
- facilità di manutenzione e contenimento dei costi gestionali;
- sostenibilità ambientale ed efficienza energetica;
- possibilità di aggiornamento tecnologico ove necessario.

Tali caratteristiche risultano essenziali per garantire l'effettiva utilità pubblica dell'intervento e il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

Clausola finale

Resta inteso che i valori economici sopra riportati costituiscono una stima di massima e potranno essere oggetto di aggiornamento, affinamento o rimodulazione in sede di offerta e di Piano Economico-Finanziario asseverato presentato dal concorrente, fermo restando il rispetto degli standard minimi prestazionali richiesti dalla documentazione di gara e il mantenimento della sostenibilità complessiva dell'operazione.

ART. 5 – PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA

Sulla base delle grandezze economiche, dei parametri gestionali e delle ipotesi estimative individuate nei precedenti articoli, è stato predisposto il presente Piano Economico-Finanziario di massima, finalizzato a verificare la sostenibilità complessiva dell'operazione e il conseguimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione per l'intera durata contrattuale.

Il presente elaborato costituisce una simulazione tecnico-economica preliminare, elaborata al fine di accertare che il modello concessorio ipotizzato sia astrattamente in grado di garantire la copertura dei costi di investimento e di gestione mediante i ricavi generati dal mercato, senza necessità di corrispettivi pubblici diretti a carico dell'Amministrazione concedente.

Dall'analisi svolta emerge, in via prospettica e secondo criteri prudenziali, che i ricavi potenzialmente conseguibili dalla gestione economica degli spazi pubblicitari, della segnaletica direzionale e degli eventuali servizi accessori risultano idonei a coprire:



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

- =====
- i costi di investimento iniziale necessari alla realizzazione del progetto;
 - i costi di gestione ordinaria e straordinaria del servizio;
 - gli oneri manutentivi, sostitutivi e assicurativi;
 - i tributi, i canoni e i costi amministrativi connessi alla concessione;
 - i costi del personale e dell'organizzazione imprenditoriale;
 - gli eventuali costi energetici e tecnologici;
 - una congrua remunerazione del capitale investito da parte dell'operatore economico.

Il modello economico-finanziario assume natura esclusivamente previsionale, orientativa e non vincolante, fondandosi su ipotesi cautelative elaborate sulla base:

- dei dati tecnici ed economici attualmente disponibili;
- delle condizioni di mercato ragionevolmente rilevabili;
- delle caratteristiche del contesto socio-economico del Comune di Caivano;
- dell'esperienza maturata in operazioni analoghe;
- dei livelli medi di redditività potenzialmente associabili agli impianti previsti;
- dei costi medi di mercato riferiti a forniture, installazioni e manutenzioni.

I risultati del presente PEF devono pertanto considerarsi indicativi, in quanto suscettibili di variazione in relazione a una pluralità di fattori, tra cui:

- il grado effettivo di saturazione commerciale degli spazi pubblicitari;
- le politiche tariffarie adottate dal concessionario;
- le scelte tecnologiche, costruttive e organizzative operate in fase esecutiva;
- l'andamento del mercato pubblicitario locale, metropolitano e sovracomunale;
- i costi effettivi di approvvigionamento, gestione e manutenzione;
- eventuali migliorie o innovazioni proposte in sede di gara;
- variazioni normative, fiscali, regolamentari o tariffarie sopravvenute;
- eventi straordinari incidenti sui livelli di domanda o sui costi di esercizio.

Resta fermo che il Piano Economico-Finanziario definitivo sarà quello presentato dall'operatore economico aggiudicatario in sede di offerta, redatto sulla base della propria proposta tecnica e gestionale, asseverato secondo la normativa vigente e coerente con le condizioni contrattuali stabilite dalla stazione appaltante.

Il presente elaborato costituisce, pertanto, strumento di supporto alla programmazione dell'intervento, alla predisposizione della documentazione di gara e alla verifica preliminare della convenienza, sostenibilità e fattibilità del partenariato pubblico-privato, ai sensi del Decreto Legislativo n. 36/2023.



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

ART. 6 – STIMA DEI RICAVI DA SFRUTTAMENTO PUBBLICITARIO E DEGLI ONERI A TITOLO DI CANONE UNICO PATRIMONIALE

Ai fini della verifica della sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione, si procede alla stima dei ricavi potenzialmente conseguibili dal concessionario mediante la commercializzazione degli spazi pubblicitari integrati negli elementi di arredo urbano oggetto della concessione, nonché degli oneri dovuti al Comune di Caivano a titolo di Canone Unico Patrimoniale.

La presente elaborazione è effettuata sulla base delle Tariffe Canone Unico Patrimoniale anno 2026 approvate dal Comune di Caivano, con particolare riferimento:

- Allegato B – Tariffe occupazioni superiori all'anno;
- Allegato C – Canone esposizioni pubblicitarie.

Le stime che seguono hanno carattere previsionale, orientativo e prudenziale e sono finalizzate esclusivamente alla costruzione del modello economico-finanziario di massima, restando demandata al concessionario la definizione del proprio Piano Economico-Finanziario asseverato in sede di gara.

ART. 6.1 – Impianti con superficie pubblicitaria commercializzabile

Ai fini del calcolo dei ricavi sono considerati esclusivamente gli arredi urbani dotati di superfici idonee alla diffusione di messaggi pubblicitari o promozionali.

Tipologia impianto	Numero impianti	Superficie pubblicitaria per unità (mq)	Superficie complessiva (mq)
Pensiline attesa bus	10	2,00	20,00
Panchine Smart	8	1,00	8,00
Dissuasori / Transenne parapedonali	80	0,50	40,00
Portali / Preinsegne direzionali	50	1,00	50,00
Orologi urbani	5	1,00	5,00
Pannelli LED luminosi	2	6,00	12,00



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

=====

Totale superficie pubblicitaria disponibile: 135,00 mq

ART. 6.2 – Tariffe comunali applicate

Per la stima degli oneri verso il Comune si assumono le tariffe contenute nell'Allegato C del tariffario comunale 2026, riferite alle esposizioni annuali:

Esposizioni annuali opache

- fino a 1 mq: € 15,50/mq
- fino a 5,5 mq: € 23,50/mq
- oltre 5,5 mq fino a 8,5 mq: € 35,25/mq
- oltre 8,5 mq: € 47,00/mq

Esposizioni annuali luminose

- fino a 1 mq: € 31,00/mq
- fino a 5,5 mq: € 47,00/mq
- oltre 5,5 mq fino a 8,5 mq: € 58,75/mq
- oltre 8,5 mq: € 70,50/mq

Pannelli luminosi e display a messaggi variabili per conto altrui

- € 50,00/mq annui

ART. 6.3 – Metodo di calcolo dei ricavi pubblicitari

Il ricavo del concessionario non coincide con il canone dovuto al Comune, ma deriva dalla vendita al mercato degli spazi pubblicitari disponibili.

Ai fini del presente PEF, il valore commerciale è stimato tenendo conto di:

- ubicazione urbana degli impianti;
- visibilità e flussi veicolari e pedonali;
- numero degli arredi disponibili;
- durata delle campagne pubblicitarie;
- possibilità di rotazione degli inserzionisti;
- progressiva messa a regime del servizio;
- valori medi di mercato del settore pubblicitario locale e sovracomunale.



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

Sulla base delle simulazioni economiche sviluppate nei precedenti articoli, il ricavo annuo teorico massimo a piena capacità è stimato in € **155.900,00**, mentre i ricavi effettivamente conseguibili variano in funzione del tasso di saturazione commerciale.

ART. 6.4 – Scenari previsionali dei ricavi annui

Scenario	Saturazione commerciale	Ricavo annuo stimato (€)
Prudenziale	50%	77.950,00
Realistico	67%	104.453,00
Dinamico	80%	124.720,00

Ai fini delle elaborazioni del presente Piano Economico-Finanziario è assunto quale scenario di riferimento lo **scenario realistico**, ritenuto maggiormente coerente con una gestione efficiente del servizio.

Ricavo annuo di riferimento: € 104.453,00 oltre IVA

6.5 – Oneri dovuti al Comune – Canone Unico Patrimoniale

Gli oneri posti a carico del concessionario comprendono:

1. canone per occupazione del suolo e del soprassuolo pubblico;
2. canone per esposizione pubblicitaria;
3. eventuali tributi e oneri accessori previsti dal regolamento comunale vigente.

Sulla base delle superfici stimate e delle tariffe comunali 2026, il costo complessivo annuo è stimato come segue:

Voce	Importo annuo stimato (€)
Occupazione suolo / soprassuolo	4.810,00
Esposizione pubblicitaria	2.666,50

Totale CUP annuo: € 7.476,50

Arrotondato ai fini previsionali: € 7.500,00 / anno



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

ART. 6.6 – Margine lordo annuo prima dei costi gestionali

Descrizione	Importo (€)
Ricavi pubblicitari annui (scenario realistico)	104.453,00
Canone Unico Patrimoniale	-7.500,00

Margine lordo prima dei costi operativi: € 93.953,00 / anno

Tale valore dovrà successivamente essere confrontato con i costi di gestione, manutenzione, personale, assicurazioni e struttura posti a carico del concessionario.

ART. 6.7 – Valore complessivo sulla durata della concessione

Assumendo una durata pari a **6 anni**, si ottengono i seguenti valori complessivi:

Voce	Importo complessivo (€)
Ricavi complessivi attesi (scenario realistico)	626.718,00
CUP complessivo dovuto al Comune	45.000,00

ART. 7 – INDICATORI DI EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO E VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ

Ai fini della verifica preliminare della sostenibilità dell'operazione e della coerenza del modello concessorio proposto, si procede alla valutazione dei principali indicatori economico-finanziari desumibili dalle simulazioni contenute nel presente Piano Economico-Finanziario.

L'analisi è svolta in via previsionale e ha lo scopo di accertare che i flussi economici potenzialmente generabili dalla gestione degli spazi pubblicitari e dei servizi connessi risultino idonei a coprire gli investimenti richiesti al concessionario, i costi di esercizio e una congrua remunerazione del capitale impiegato, nel rispetto del principio del trasferimento del rischio operativo previsto dal Decreto Legislativo n. 36/2023.



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

Le valutazioni di seguito riportate sono elaborate sulla base dello scenario prudenziale e dello scenario realistico di mercato, fermo restando che il Piano Economico-Finanziario vincolante sarà esclusivamente quello presentato dal concorrente in sede di gara.

ART. 7.1 – Parametri economici di riferimento

Ai fini della presente analisi si assumono i seguenti valori sintetici:

Voce	Importo (€)
Investimento iniziale	211.300,00
Entrate annue scenario prudenziale	77.950,00
Entrate annue scenario realistico	104.453,00
Costi annui di gestione e manutenzione	44.000,00
Canone Unico Patrimoniale annuo	7.500,00
Durata della concessione	6 anni

ART. 7.2 – Margine operativo annuo stimato

Entrate	annue:	€	104.453,00
Costi	gestione:	€	44.000,00
Canone Unico Patrimoniale: € 7.500,00			

Margine operativo: € 52.953,00 annui

ART. 7.3 – Tempo di recupero dell'investimento (Payback Period)

Il tempo di recupero dell'investimento iniziale è stimato come segue:

- **Investimento iniziale:** € 211.300,00
- **Margine operativo annuo stimato:** € 52.953,00



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

=====

Tempo di recupero: circa 4,0 anni

Ne consegue che, in presenza del livello di saturazione commerciale assunto a base del presente Piano Economico-Finanziario, l'investimento risulta recuperabile in un arco temporale coerente con la durata della concessione.

ART. 7.4 – Valutazione dell'equilibrio economico-finanziario

Le simulazioni effettuate evidenziano che il modello concessorio può conseguire condizioni di equilibrio economico-finanziario in presenza di:

- adeguata capacità commerciale del concessionario;
- progressiva messa a regime del sistema pubblicitario;
- qualità e attrattività degli impianti installati;
- contenimento dei costi gestionali;
- corretta manutenzione e continuità del servizio;
- valorizzazione degli impianti digitali e ad alta visibilità.

Il raggiungimento dell'equilibrio risulta quindi strettamente correlato alle capacità imprenditoriali dell'operatore economico, coerentemente con la natura del contratto di concessione.

ART. 7.5 – Sensibilità del progetto

L'operazione presenta una sensibilità economica principalmente collegata ai seguenti fattori:

- tasso di occupazione commerciale degli spazi pubblicitari;
- andamento del mercato pubblicitario locale e sovracomunale;
- variazione dei costi di manutenzione e gestione;
- evoluzione normativa in materia tributaria e pubblicitaria;
- eventi straordinari incidenti sulla domanda o sull'utilizzo degli impianti.

Tali fattori rientrano, nei limiti previsti dalla legge e dalla convenzione, nell'alea ordinaria del concessionario.

ART. 7.6 – Valore Attuale Netto (VAN) dell'operazione

Ai fini della verifica economico-finanziaria dell'iniziativa e della capacità del progetto di generare valore nel tempo, si procede alla determinazione del **Valore Attuale Netto (VAN)**, quale indicatore sintetico comunemente utilizzato per valutare la convenienza di un investimento mediante l'attualizzazione dei flussi di cassa futuri attesi.

Il VAN esprime, in termini monetari attuali, la differenza tra:



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 valore attuale dei flussi economici positivi generati dalla gestione della concessione;
 - l'investimento iniziale e gli ulteriori esborsi sostenuti dal concessionario.

L'indicatore consente pertanto di verificare se, tenuto conto del fattore tempo e del costo opportunità del capitale investito, l'operazione sia in grado di produrre un risultato economicamente favorevole.

Parametri assunti per il calcolo

Ai fini della presente simulazione, coerentemente con lo scenario base di equilibrio economico-finanziario già assunto nel presente Piano, si considerano i seguenti valori:

Voce	Importo
Investimento iniziale	€ 211.300,00
Flusso netto annuo medio	€ 52.953,00
Durata concessione	6 anni
Tasso di attualizzazione	5,00%

Il tasso di attualizzazione del 5,00% è assunto in via prudenziale quale parametro sintetico rappresentativo del costo medio del capitale, del rischio operativo dell'iniziativa e delle ordinarie condizioni di mercato riferibili ad operazioni di analoga natura.

Risultato della simulazione

Applicando i parametri sopra indicati, il **Valore Attuale Netto (VAN)** dell'operazione risulta pari a:
€ 57.500,00 circa

Interpretazione del risultato

Il VAN positivo evidenzia che, nello scenario economico assunto a base del presente Piano Economico-Finanziario, l'operazione risulta potenzialmente idonea a generare valore economico per l'operatore privato, consentendo il recupero dell'investimento iniziale e una remunerazione del capitale coerente con il rischio assunto.

Ne consegue che il modello concessorio prospettato presenta, in linea teorica e previsionale, condizioni di sostenibilità economico-finanziaria compatibili con il ricorso al partenariato pubblico-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 valore sopra riportato ha natura meramente estimativa, orientativa e non vincolante, essendo fondato su ipotesi semplificate e parametri medi di riferimento. Il VAN effettivo dell'operazione potrà variare in relazione:

- ai ricavi realmente conseguiti dal concessionario;
- al livello di saturazione commerciale degli spazi pubblicitari;
- ai costi effettivi di gestione e manutenzione;
- al costo del capitale sostenuto dall'operatore;
- a eventuali eventi sopravvenuti incidenti sull'equilibrio economico-finanziario del rapporto.

Resta fermo che il calcolo definitivo del VAN sarà rimesso al Piano Economico-Finanziario asseverato presentato dal concorrente in sede di gara.

ART. 7.7 – Tasso Interno di Rendimento (TIR) dell'operazione

Ai fini del completamento dell'analisi economico-finanziaria dell'iniziativa, si procede alla determinazione del **Tasso Interno di Rendimento (TIR)**, quale indicatore sintetico della redditività dell'investimento connesso alla concessione.

Il TIR rappresenta il tasso di attualizzazione che rende nullo il Valore Attuale Netto (VAN) dei flussi di cassa generati dal progetto, individuando il rendimento annuo implicito dell'operazione sulla base delle ipotesi assunte nel presente Piano Economico-Finanziario.

In termini economici, il TIR consente di verificare la capacità dell'investimento di remunerare il capitale impiegato, tenuto conto della durata della concessione, dei ricavi attesi, dei costi di gestione e del rischio operativo trasferito al concessionario.

Parametri assunti per il calcolo

Ai fini della presente simulazione, coerentemente con lo scenario base di equilibrio economico-finanziario già assunto nel presente Piano, si considerano i seguenti valori:

Voce	Importo
Investimento iniziale	€ 211.300,00
Flusso netto annuo medio	€ 52.953,00
Durata concessione	6 anni



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 calcolo è effettuato assumendo flussi annuali costanti e uniformemente distribuiti per l'intera durata contrattuale, fermo restando che nella gestione reale potranno verificarsi variazioni legate all'andamento del mercato pubblicitario, ai costi operativi e alle scelte imprenditoriali del concessionario.

Risultato della simulazione

Sulla base dei parametri sopra indicati, il **Tasso Interno di Rendimento (TIR)** dell'operazione è stimato in misura pari a: 14,5% circa annuo

Interpretazione del risultato

Il valore del TIR sopra determinato risulta superiore al tasso di attualizzazione convenzionalmente assunto nel presente Piano Economico-Finanziario, evidenziando che, nello scenario economico considerato, l'iniziativa presenta una redditività potenzialmente idonea a remunerare il capitale investito e a sostenere il rischio operativo assunto dal concessionario.

Ne consegue che il progetto, sotto il profilo strettamente economico-finanziario, manifesta condizioni teoriche compatibili con il ricorso al partenariato pubblico-privato nella forma della concessione.

Il valore del TIR ha natura esclusivamente previsionale, indicativa e non vincolante, in quanto fondato su ipotesi semplificate e su flussi medi stimati. Il rendimento effettivo dell'operazione potrà variare in relazione:

- ai ricavi realmente conseguiti dal concessionario;
- al livello di occupazione commerciale degli impianti;
- ai costi effettivi di gestione, manutenzione e finanziamento;
- alla tempistica di realizzazione degli investimenti;
- a eventuali sopravvenienze normative, fiscali o regolamentari;
- all'effettivo andamento della domanda di mercato.

Resta fermo che il valore definitivo del TIR sarà quello risultante dal Piano Economico-Finanziario asseverato presentato dal concorrente in sede di gara.

ART. 7.8 – Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Ai fini del completamento delle verifiche economico-finanziarie dell'iniziativa e della valutazione della bancabilità potenziale dell'operazione, si procede alla determinazione del **Debt Service Coverage Ratio (DSCR)**, indicatore utilizzato per misurare la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a far fronte agli eventuali impegni finanziari derivanti dal ricorso a capitale di debito.



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 DSCR esprime il rapporto tra:

- il flusso di cassa disponibile per il servizio del debito generato annualmente dalla gestione della concessione;
- l'ammontare delle rate annuali di rimborso del capitale e degli interessi dovuti al finanziatore.

L'indicatore è comunemente utilizzato dagli istituti di credito e dagli operatori finanziari per verificare la sostenibilità del debito contratto nell'ambito di operazioni di partenariato pubblico-privato o project financing.

Parametri assunti per la simulazione

Ai fini della presente analisi, in coerenza con lo scenario base di equilibrio economico-finanziario del presente Piano, si assumono i seguenti parametri convenzionali:

Voce	Importo
Investimento iniziale complessivo	€ 211.300,00
Quota finanziata mediante debito	70%
Capitale finanziato	€ 147.910,00
Mezzi propri del concessionario	€ 63.390,00
Durata del finanziamento	6 anni
Tasso interesse medio ipotizzato	5,00%
Flusso netto annuo medio disponibile	€ 52.953,00

Ai fini della simulazione, il servizio annuo del debito (quota capitale + interessi) è stimato in misura pari a **€ 28.700,00 circa annui**.

Risultato della simulazione

Sulla base dei parametri sopra indicati, il **DSCR medio** dell'operazione risulta pari a: 1,84 circa



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

Interpretazione del risultato

Un valore del DSCR superiore a **1,00** indica che il progetto genera flussi di cassa sufficienti a coprire il servizio del debito.

Un valore superiore a **1,20 – 1,30**, comunemente considerato adeguato nelle valutazioni finanziarie, evidenzia un margine di sicurezza apprezzabile rispetto agli impegni assunti.

Nel caso in esame, il valore medio stimato pari a **1,84** evidenzia che, nello scenario economico assunto, l'iniziativa presenta una capacità potenziale di sostenere l'eventuale ricorso a finanziamento esterno, mantenendo un adeguato equilibrio tra flussi generati e obbligazioni finanziarie.

Ne consegue che il progetto, sotto il profilo teorico e previsionale, manifesta condizioni compatibili con una possibile strutturazione finanziaria mista tra capitale proprio e capitale di debito.

Il valore del DSCR sopra indicato ha natura meramente simulativa, orientativa e non vincolante, essendo fondato su ipotesi convenzionali relative a struttura finanziaria, tasso di interesse, durata del finanziamento e flussi economici medi attesi.

L'effettivo DSCR dell'operazione potrà variare in relazione:

- alle condizioni di finanziamento praticate dal mercato creditizio;
- alla quota di capitale proprio effettivamente apportata dal concessionario;
- ai ricavi realmente conseguiti dalla gestione commerciale;
- ai costi effettivi di esercizio e manutenzione;
- a eventuali ritardi di avvio del servizio;
- a sopravvenienze normative o regolamentari incidenti sull'equilibrio economico-finanziario del rapporto.

Resta fermo che la verifica definitiva del DSCR sarà rimessa al Piano Economico-Finanziario asseverato presentato dall'operatore economico in sede di gara o in sede di eventuale finanziamento del progetto.

ART. 7.9 – Matrice dei rischi del partenariato pubblico-privato

Ai fini della corretta strutturazione dell'operazione di partenariato pubblico-privato nella forma della concessione, si procede all'individuazione dei principali rischi connessi alla progettazione, realizzazione, gestione e sfruttamento economico dell'iniziativa, nonché alla relativa allocazione tra Amministrazione concedente e concessionario, in coerenza con i principi del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e con la natura del contratto concessorio.



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 matrice dei rischi costituisce strumento di supporto alla programmazione e alla documentazione di gara, finalizzato a garantire il trasferimento effettivo e sostanziale al concessionario del rischio operativo, nei limiti previsti dalla normativa vigente.

ART. 7.9.1 – Principi generali di allocazione

L'allocazione dei rischi è effettuata secondo i seguenti criteri:

- il rischio è attribuito al soggetto che può prevenirlo, gestirlo o mitigarlo con maggiore efficienza;
- i rischi inerenti alla gestione economica e alla domanda di mercato gravano sul concessionario;
- i rischi derivanti da poteri autoritativi, modifiche normative generali o fatti imputabili all'Amministrazione restano in capo al concedente nei limiti di legge;
- i rischi straordinari ed eccezionali sono disciplinati secondo la convenzione e le norme sul riequilibrio economico-finanziario.

ART. 7.9.2 – Matrice dei rischi

Categoria di rischio	Descrizione	Soggetto prevalente	Misure di mitigazione
Rischio di progettazione	Errori progettuali, soluzioni tecniche inadeguate, sottostima fabbisogni	Concessionario	Verifiche tecniche, sopralluoghi, progettazione qualificata
Rischio autorizzativo ordinario	Ritardi o oneri connessi a permessi tecnici ordinari dipendenti dal progetto	Concessionario	Pianificazione iter, documentazione completa
Rischio realizzativo	Ritardi installazione, maggiori costi di posa, difficoltà esecutive	Concessionario	Cronoprogramma, coordinamento operativo, fornitori qualificati
Rischio disponibilità	Guasti, indisponibilità impianti, mancato funzionamento	Concessionario	Manutenzione programmata, pronto intervento, ricambi



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

Categoria di rischio	Descrizione	Soggetto prevalente	Misure di mitigazione
Rischio manutentivo	Incremento costi manutenzione ordinaria e straordinaria	Concessionario	Materiali durevoli, manutenzione preventiva
Rischio domanda	Minore richiesta di spazi pubblicitari rispetto alle attese	Concessionario	Politiche commerciali, pricing dinamico, promozione
Rischio commerciale	Insolvenza clienti, mancato rinnovo campagne, rotazione insufficiente	Concessionario	Diversificazione clientela, contratti commerciali
Rischio tecnologico	Obsolescenza impianti smart, LED o sistemi digitali	Concessionario	Aggiornamento tecnologico, rinnovi programmati
Rischio energetico	Incremento costi energia per impianti illuminati o digitali	Concessionario	Efficienza energetica, LED basso consumo
Rischio vandalismo e sinistri ordinari	Danneggiamenti, atti vandalici, urti accidentali	Concessionario	Assicurazioni, videosorveglianza ove consentita, ripristino rapido
Rischio sicurezza	Non conformità normative, pericoli per utenti o traffico	Concessionario	Certificazioni, controlli periodici, adeguamenti
Rischio tributario ordinario	Canoni, imposte, oneri previsti dalla disciplina vigente	Concessionario	Corretta pianificazione fiscale e amministrativa
Rischio inflazione/costi ordinari	Aumento prezzi materiali, servizi, manodopera entro alea normale	Concessionario	Efficientamento acquisti, revisione interna costi



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

Categoria di rischio	Descrizione	Soggetto prevalente	Misure di mitigazione
Rischio normativo generale	Sopravvenienze legislative generali incidenti sul settore	Condiviso nei limiti di legge	Applicazione clausole contrattuali e normativa vigente
Rischio da fatto del concedente	Ritardi, impedimenti o inadempimenti imputabili all'Amministrazione	Amministrazione	Cooperazione istituzionale, tempestività decisionale
Rischio riduzione aree disponibili per scelta pubblica	Revoche/localizzazioni modificate per prevalente interesse pubblico	Amministrazione / riequilibrio	Rimodulazione servizio, eventuale riequilibrio nei limiti di legge
Rischio forza maggiore	Eventi eccezionali, calamità, eventi imprevedibili e inevitabili	Condiviso	Sospensioni, proroghe, riequilibrio ove ammesso

ART. 7.9.3 – Rischio operativo

Costituisce elemento essenziale della concessione il trasferimento al concessionario del **rischio operativo**, con particolare riferimento:

- al rischio di domanda, connesso alla possibilità che la gestione non generi i ricavi stimati;
- al rischio di disponibilità, connesso alla capacità di mantenere gli impianti funzionanti, efficienti e fruibili;
- al rischio economico della gestione, entro la normale alea imprenditoriale.

Resta fermo che eventuali scostamenti negativi dei ricavi o incrementi dei costi ordinariamente riconducibili alla gestione imprenditoriale non daranno luogo ad automatica revisione del Piano Economico-Finanziario né a pretese compensative nei confronti dell'Amministrazione.



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

ART. 7.9.4 – Aggiornamento della matrice dei rischi

La presente matrice potrà essere ulteriormente dettagliata e integrata nella documentazione di gara, nella convenzione di concessione e nel Piano Economico-Finanziario asseverato presentato dall'operatore economico, fermo restando il mantenimento della natura concessoria del rapporto e del trasferimento sostanziale del rischio operativo al concessionario.

ART. 8 – FLUSSI ECONOMICO-FINANZIARI PREVISIONALI DELLA CONCESSIONE

Al fine di verificare in termini concreti la sostenibilità dell'operazione, è stato elaborato un prospetto previsionale dei flussi economico-finanziari riferito all'intera durata della concessione, assumendo parametri aggiornati sulla base delle più recenti stime dei valori medi di mercato riferibili alla commercializzazione degli spazi pubblicitari integrati negli elementi di arredo urbano oggetto dell'affidamento.

Il modello tiene conto dell'investimento iniziale integralmente posto a carico del concessionario, delle entrate annue derivanti dalla vendita degli spazi pubblicitari, dei costi di gestione e manutenzione del servizio, nonché degli oneri dovuti al Comune di Caivano a titolo di Canone Unico Patrimoniale.

Le presenti elaborazioni hanno carattere previsionale, orientativo e non vincolante e sono finalizzate esclusivamente alla verifica preliminare della fattibilità economico-finanziaria del modello concessorio.

ART. 8.1 – Ipotesi di base della simulazione aggiornata

Ai fini della presente analisi sono assunte le seguenti ipotesi economiche di riferimento:

- investimento iniziale: **€ 211.300,00**;
- entrate annue da vendita pubblicitaria – scenario prudenziale: **€ 77.950,00**;
- entrate annue da vendita pubblicitaria – scenario realistico: **€ 104.453,00**;
- entrate annue da vendita pubblicitaria – scenario dinamico: **€ 124.720,00**;
- costi medi annui di gestione, manutenzione e struttura: **€ 44.000,00**;
- Canone Unico Patrimoniale annuo stimato: **€ 7.500,00**;
- costi complessivi annui (gestione + CUP): **€ 51.500,00**;
- durata della concessione: **anni sei**.

ART. 8.2 – Prospetto dei flussi economici – Scenario realistico

Anno	Ricavi (€)	Costi (€)	Margine (€)	Flusso cumulato (€)
0	0,00	211.300,00	-211.300,00	-211.300,00
1	104.453,00	51.500,00	52.953,00	-158.347,00



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

=====

Anno	Ricavi (€)	Costi (€)	Margine (€)	Flusso cumulato (€)
2	104.453,00	51.500,00	52.953,00	-105.394,00
3	104.453,00	51.500,00	52.953,00	-52.441,00
4	104.453,00	51.500,00	52.953,00	512,00
5	104.453,00	51.500,00	52.953,00	53.465,00
6	104.453,00	51.500,00	52.953,00	106.418,00

ART. 8.3 – Valutazione preliminare

Dalle simulazioni aggiornate emerge che il modello economico-finanziario risulta strettamente correlato alla capacità del concessionario di valorizzare commercialmente gli impianti, massimizzare il tasso di occupazione degli spazi pubblicitari e contenere i costi operativi.

In particolare:

- nello scenario prudenziale il recupero dell'investimento richiede un periodo superiore alla durata base della concessione, mentre scenari commerciali migliorativi consentono il rientro in tempi più rapidi;
- la presenza di impianti digitali, smart e ad alta visibilità incrementa sensibilmente la capacità reddituale del progetto;
- il Canone Unico Patrimoniale costituisce onere ordinario integralmente posto a carico del concessionario.

ART. 8.4 – Fattori di miglioramento dell'equilibrio economico-finanziario

L'equilibrio economico-finanziario dell'operazione potrà essere ulteriormente rafforzato attraverso:

- incremento del tasso di saturazione commerciale degli spazi;
- sviluppo di campagne pubblicitarie territoriali integrate;
- introduzione di impianti innovativi ad alta redditività;
- efficientamento gestionale e organizzativo;
- contenimento dei costi manutentivi mediante soluzioni tecnologiche evolute;
- eventuale estensione della durata della concessione nei limiti consentiti dalla normativa vigente;
- attivazione di ulteriori servizi accessori compatibili con la documentazione di gara.



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

ART. 9 – REVISIONE DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO

Qualora, nel corso della durata della concessione, intervengano eventi straordinari, imprevedibili, eccezionali e non imputabili al concessionario, idonei ad alterare in misura rilevante l'equilibrio economico-finanziario originariamente posto a base del rapporto contrattuale, potrà procedersi alla revisione del Piano Economico-Finanziario nei casi, nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa vigente, dalla documentazione di gara e dalla convenzione.

La revisione costituisce rimedio eccezionale finalizzato alla conservazione della funzionalità economica del rapporto concessorio e potrà essere attivata esclusivamente quando l'alterazione risulti oggettiva, significativa, documentata e non riconducibile al normale rischio imprenditoriale assunto dal concessionario.

A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, possono assumere rilevanza ai fini della revisione:

- sopravvenienze legislative, normative o regolamentari incidenti in modo diretto sui ricavi o sui costi della concessione;
- limitazioni, divieti o restrizioni pubblicitarie introdotte successivamente da norme di legge o provvedimenti generali;
- eventi eccezionali, calamitosi o di forza maggiore incidenti sulla gestione del servizio;
- riduzione significativa delle aree disponibili o degli spazi utilizzabili per cause di pubblico interesse;
- provvedimenti autoritativi non imputabili al concessionario che incidano in modo sostanziale sull'assetto economico del contratto;
- obblighi sopravvenuti di adeguamento tecnologico o normativo straordinario non prevedibili al momento dell'offerta.

L'eventuale revisione dovrà essere preceduta da adeguata istruttoria tecnico-economica e da specifica dimostrazione dell'effettiva incidenza dell'evento sopravvenuto sui flussi economico-finanziari dell'operazione.

Le misure di riequilibrio potranno consistere, nei limiti consentiti dalla legge e dalla convenzione, in interventi di rimodulazione delle condizioni economiche o temporali del rapporto strettamente necessari al ripristino dell'originario equilibrio.

Resta in ogni caso fermo che la revisione non potrà avere l'effetto di eliminare, attenuare in modo sostanziale o svuotare il trasferimento del rischio operativo che costituisce elemento essenziale della concessione, né potrà riguardare eventi rientranti nell'alea ordinaria dell'attività imprenditoriale.



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

ART. 10 – PROPRIETÀ E DESTINAZIONE FINALE DEI BENI

Tutti gli impianti, le attrezzature, i manufatti e gli elementi di arredo urbano realizzati, forniti e installati dal concessionario nell'ambito dell'esecuzione del contratto, salvo diversa ed espressa previsione contenuta nella documentazione di gara o nella convenzione, resteranno acquisiti al patrimonio comunale ovvero nella piena disponibilità del Comune di Caivano alla scadenza naturale della concessione, senza corresponsione di ulteriori indennizzi, compensi o somme aggiuntive a favore del concessionario.

Il trasferimento finale dei beni costituisce effetto naturale del rapporto concessorio ed è coerente con la finalità pubblica dell'intervento, volto alla realizzazione di infrastrutture e attrezzature destinate al miglioramento stabile degli spazi pubblici e dei servizi urbani.

Alla data di cessazione del rapporto, per scadenza, risoluzione, recesso o altra causa prevista dalla legge o dalla convenzione, il concessionario sarà tenuto a consegnare i beni in stato di regolare manutenzione, sicurezza, efficienza e piena funzionalità, fatto salvo il normale deperimento derivante dall'uso conforme e dal decorso del tempo.

Resta a carico del concessionario l'esecuzione degli eventuali interventi manutentivi o ripristinatori necessari per ricondurre i beni agli standard contrattualmente richiesti al momento della riconsegna.

L'Amministrazione disciplinerà negli atti contrattuali le modalità operative di consegna finale, le procedure di verifica tecnica e amministrativa dello stato manutentivo dei beni, i tempi di trasferimento, gli eventuali verbali di consistenza e ogni ulteriore adempimento necessario alla regolare acquisizione finale del patrimonio realizzato.

Resta salva la facoltà dell'Ente di prevedere, nella documentazione di gara, specifiche disposizioni in ordine a beni amovibili, componenti tecnologiche soggette a rapido superamento tecnico o ulteriori categorie di beni aventi disciplina differenziata.

ART. 11 – MONITORAGGIO E LIVELLI MINIMI DI SERVIZIO

Per tutta la durata della concessione il concessionario dovrà garantire livelli minimi di qualità, continuità, sicurezza ed efficienza del servizio, nel pieno rispetto di quanto previsto dalla convenzione, dal capitolato prestazionale, dalla normativa vigente e dagli standard tecnici posti a base dell'affidamento.

L'esecuzione del contratto dovrà essere costantemente orientata al mantenimento della piena funzionalità degli impianti, al decoro urbano, alla tempestività degli interventi manutentivi e alla regolare fruibilità delle attrezzature da parte della collettività.



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

=====
Costituiranno, in via esemplificativa e non esaustiva, oggetto di monitoraggio e verifica da parte dell'Amministrazione i seguenti profili prestazionali:

- stato di funzionalità, integrità e decoro degli impianti installati;
- tempi di intervento per manutenzioni ordinarie, straordinarie e ripristini urgenti;
- pulizia periodica delle strutture e delle superfici pubblicitarie;
- corretto funzionamento dei pannelli LED, dei sistemi digitali e dei dispositivi smart;
- stato di efficienza, manutenzione e conformità dei defibrillatori automatici esterni (DAE);
- sicurezza strutturale e impiantistica delle installazioni;
- continuità del servizio e disponibilità operativa degli impianti;
- rispetto degli obblighi in materia pubblicitaria, tributaria e amministrativa;
- tempestiva sostituzione o riparazione degli elementi danneggiati, deteriorati o vandalizzati;
- rispetto degli standard ambientali, energetici e qualitativi eventualmente previsti in gara.

Gli specifici livelli di servizio, i tempi massimi di intervento, gli indicatori di performance (KPI), le modalità di rendicontazione e l'eventuale sistema sanzionatorio o premiale saranno puntualmente disciplinati nella documentazione di gara e nella convenzione.

L'Amministrazione comunale eserciterà, per tutta la durata del rapporto, i poteri di indirizzo, controllo, vigilanza, verifica ispettiva e contestazione previsti dalla legge e dagli atti contrattuali, al fine di assicurare il costante perseguimento dell'interesse pubblico sotteso alla concessione.

ART. 12 – CONCLUSIONI

Le stime economiche e finanziarie contenute nel presente Piano Economico-Finanziario hanno carattere esclusivamente previsionale, orientativo e indicativo e sono elaborate sulla base di parametri medi di riferimento, dei dati disponibili alla data di redazione del documento e delle ipotesi tecniche ed economiche ragionevolmente assumibili nello stato attuale.

Tali valutazioni sono, per loro natura, suscettibili di variazione in relazione a molteplici fattori esterni ed interni, tra cui l'andamento del mercato pubblicitario, il livello effettivo di utilizzo degli spazi concessi, la dinamica della domanda, l'evoluzione dei costi di gestione, nonché le scelte imprenditoriali, organizzative, tecnologiche e commerciali che il concessionario adotterà nel corso dell'esecuzione del contratto.

Il presente Piano Economico-Finanziario di massima è predisposto al solo fine di dimostrare la fattibilità preliminare dell'iniziativa, la sostenibilità generale del modello concessorio e la potenziale capacità dell'operazione di conseguire un equilibrio economico-finanziario nell'ambito del partenariato pubblico-privato promosso dall'Amministrazione comunale.



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

=====

Le presenti stime non impegnano in alcun modo il Comune di Caivano e non costituiscono garanzia, promessa, affidamento o assicurazione circa il conseguimento di specifici ricavi, margini economici o livelli di redditività da parte del concessionario, il quale assume integralmente a proprio carico il rischio operativo connesso alla gestione della concessione.

In sede di gara, ciascun concorrente dovrà presentare, a corredo dell'offerta, un proprio Piano Economico-Finanziario, coerente con la proposta tecnica formulata, con le condizioni di mercato, con la struttura dei costi ipotizzata dall'operatore e con tutti gli obblighi derivanti dalla documentazione di gara. Tale piano costituirà il riferimento economico dell'operatore ai fini della verifica di sostenibilità e congruità dell'offerta presentata.

Il concessionario assume, in particolare, il rischio di domanda e il rischio di disponibilità, nei termini previsti dal Decreto Legislativo n. 36/2023. Il trasferimento effettivo e sostanziale di tali rischi costituisce elemento essenziale e qualificante del modello concessorio adottato dall'Amministrazione.

Conseguentemente, eventuali variazioni dei ricavi, dei costi, dei volumi di domanda, delle condizioni di mercato o di altri fattori ordinariamente riconducibili alla gestione imprenditoriale non potranno dar luogo ad alcuna pretesa risarcitoria, compensativa o indennitaria nei confronti dell'Ente concedente, in quanto rientranti nell'alea normale del contratto di concessione.

Resta salva esclusivamente l'ipotesi di eventi straordinari, imprevedibili, eccezionali e non imputabili al concessionario, idonei ad alterare in modo rilevante l'equilibrio economico-finanziario del rapporto, nei casi e nei limiti consentiti dalla normativa vigente e dalla convenzione. In tali circostanze potrà procedersi alla revisione del Piano Economico-Finanziario esclusivamente al fine di ripristinare le originarie condizioni di equilibrio, fermo restando il permanere in capo al concessionario dei rischi che caratterizzano la concessione.

Alla luce delle valutazioni complessivamente svolte, il ricorso al partenariato pubblico-privato nella forma della concessione appare coerente con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione comunale e idoneo a consentire il miglioramento dell'arredo urbano, il potenziamento dei servizi pubblici locali, l'innovazione degli spazi pubblici e la valorizzazione delle potenzialità economiche del territorio, senza gravare direttamente sulla finanza pubblica comunale.

ART. 13 – RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente Piano Economico-Finanziario si rinvia alla documentazione di gara, alla convenzione di concessione, al capitolato prestazionale, al Codice dei Contratti Pubblici e alla normativa vigente in materia.