

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

OGGETTO DELLA CONCESSIONE:

GESTIONE DEL SERVIZIO DI ACCERTAMENTO E RISCOSSIONE:

- DEL CANONE PATRIMONIALE PER L'ESPOSIZIONE PUBBLICITARIA E DEL CANONE SULLE PUBBLICHE AFFISSIONI, DEI COMUNI DI CESENA, BAGNO DI ROMAGNA, MERCATO SARACENO, MONTIANO, SARSINA, VERGHERETO
- DEL CANONE PATRIMONIALE PER L'OCCUPAZIONE DI SPAZI ED AREE PUBBLICHE E DEL CANONE MERCATALE DEL COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA

DURATA DELLA CONCESSIONE

- LA DURATA DELLA CONCESSIONE E' STABILITA IN ANNI 5

La stazione appaltante ha redatto un prospetto economico al fine di calcolare il valore complessivo della concessione e fornire ai concorrenti uno schema di riferimento per elaborare il proprio Piano Economico e Finanziario (PEF).

ANALISI ECONOMICO FINANZIARIA DELLA CONCESSIONE

Il presente documento riporta l'analisi della fattibilità economica (costi e ricavi) con riferimento alla concessione dei servizi di cui sopra, nonché la sua sostenibilità finanziaria.

Le stime contenute nel presente documento sono state effettuate sulla base dei dati generali disponibili, dell'esperienza e delle caratteristiche del territorio e del servizio necessario ai vari Comuni. Si precisa che il presente piano ha il solo scopo di individuare gli elementi principali da porre a base di gara per l'affidamento e la gestione dei servizi predetti. Gli elementi di base e le modalità di calcolo non hanno pertanto nessuna rilevanza ai fini del rapporto contrattuale.

Ciascun concorrente dovrà predisporre il proprio piano economico finanziario, redatto e sottoscritto da un professionista iscritto all'ordine dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, basandosi sui dati generali disponibili e sulla propria esperienza di società specializzata ed in relazione alle caratteristiche dei territori in cui il servizio deve essere svolto.

Ogni responsabilità resta, quindi, in capo al proponente anche in caso di assunzione dei medesimi valori proposti nel presente piano o in caso di errori anche materiali sui calcoli e sui presupposti a base del presente piano finanziario.

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

VALORE DELLA CONCESSIONE

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

Nel caso qui considerato l'affidamento in concessione dei servizi di cui al presente atto avviene a fronte dell'attribuzione in favore del concessionario del diritto di gestire gli stessi con riconoscimento, a titolo di corrispettivo, di un aggio massimo sulle entrate riscosse del 23% delle stesse. Pertanto il valore della concessione può quantificarsi considerando gli introiti conseguenti relativamente alle entrate affidate, come riportate nella tabella di cui al successivo paragrafo riferito ai "Ricavi".

Il valore della concessione si stima in complessivi € **1.656.920,00**.

I RICAVI

I ricavi conseguibili dal concessionario sono riferiti all'aggio di riscossione, determinato considerando la base d'asta del 23% . L'aggio può essere stimato considerando l'andamento delle riscossioni medie annuali del triennio 2020 – 2021 - 2022 delle entrate oggetto di affidamento comunque denominate (fino al 2020 entrate tributarie poi sostituite nel 2021 dai nuovi canoni patrimoniali).

Occorre inoltre valutare che il concessionario sarà tenuto a garantire un minimo di provento annuo, per ogni singolo Comune (al netto dell'aggio), nella seguente misura:

Comune	Importo minimo garantito annuo (al netto aggio) in €
Bagno di Romagna	27.550,00 (di cui 14.800,00 per pubblicità/affissioni e 12.750,00 per occupazione suolo pubblico)
Cesena	777.450,00
Mercato Saraceno	16.750,00
Montiano	2.000,00
Sarsina	4.800,00
Verghereto	3.500,00

Riscossioni 2020 – 2021 - 2022 (€)

Anno	Pubblicità	Affissioni	Occupazione suolo pubblico	Totale	Riscossione media annuale sul triennio (arrotondata € 100,00)
COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA					
2020	18.013,83	1.749,90	29.511,66	49.275,39	
2021	31.022,22	861,77	18.877,26	50.761,25	
2022	23.137,43	2.009,48	17.818,58	42.965,49	
					47.700,00
COMUNE DI CESENA					
2020	1.206.057,44	116.602,49	////	1.322.659,93	
2021	1.153.263,62	127.062,93	////	1.280.326,55	
2022	1.276.105,98	159.558,50	////	1.435.664,48	
					1.346.200,00
COMUNE DI MERCATO SARACENO					
2020	28.145,24	3.169,50	////	31.314,74	
2021	25.189,39	4.681,03	////	29.870,42	
2022	21.268,14	4.434,00	////	25.702,14	
					29.000,00
COMUNE DI MONTIANO					
2020	1.562,36	837,10	////	2.399,46	
2021	2.194,00	1.313,85	////	3.507,85	
2022	3.159,35	1.437,80	////	4.597,15	
					3.500,00
COMUNE DI SARSINA					
2020	6.563,43	856,90	////	7.420,33	
2021	69,00	0	////	69,00	
2022	13.227,46	4.149,00	///	17.376,46	
					8.300,00
COMUNE DI VERGHERETO					
2020	3.102,96	332,00	////	3.434,96	
2021	4.814,00	367,50	////	5.181,50	
2022	9.124,97	419,00	////	9.543,97	
					6.100,00
Totale complessivo entrata media annuale sui 6 Comuni					1.440.800,00

IMPORTI A FAVORE DEL CONCESSIONARIO

Aggio complessivo stimato in € 331.384,00 annui, calcolato applicando l'aggio del 23% posto a base di gara al gettito medio annuale delle entrate dei 6 Comuni, da affidare in concessione, come risultante dalla tabella sopra riportata.

I COSTI DI GESTIONE

I costi di gestione calcolati su base annua e per il primo anno di concessione, considerati nel presente piano sono i seguenti:

Voce di costo	Importo stimato € (IVA esclusa)
Materiali di consumo (cancelleria, stampati, colla, ecc..)	6.900,00
Utenze e pulizie	5.700,00
Costi esercizio veicoli (carburanti, manutenzioni, bolli, assicurazioni)	15.100,00
Spese postali, notifiche, oneri	2.500,00
Canone locazione ufficio e spese condominiali	12.500,00
Stipendi – Costo del personale	145.600,00
Oneri amministrativi vari (contratto, costi direzione, costi generali, assicurazioni, gestioni con recapito, ammortamenti)	97.300,00
Manutenzione ordinaria e straordinaria impianti pubblica affissione	4.400,00
Oneri di sicurezza aziendali	5.000,00
TOTALE	295.000,00

Dal secondo anno di gestione della concessione si è ipotizzato un trend inflattivo pari a:

- 4 % per il 2° anno
- 4 % per il 3° anno
- 3 % per il 4° anno
- 3 % per il 5° anno

Costo del personale: è stato assunto come riferimento il costo del personale dell'attuale concessionario in servizio presso l'Ufficio di Cesena e quota parte del personale direttivo della casa madre che coordina il servizio oggetto di concessione. Pertanto il costo del personale è stato quantificato considerando le seguenti figure:

- n. 1 Responsabile (Dirigente) presenza media 14 giorni/anno
- n. 1 Responsabile (Quadro) presenza media 15 giorni/anno
- n. 1 Impiegato IV livello 40 ore settimanali
- n. 1 Impiegato V livello 40 ore settimanali
- n. 2 Operaio V livello 40 ore settimanali

Il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro di riferimento è quello del Commercio (C.C.N.L. per i dipendenti da aziende del terziario, della distribuzione e dei servizi – codice alfanumerico H03A).

Oneri amministrativi vari: includono i costi generali di gestione della casa madre e degli uffici legali e amministrativi che interagiscono con l'unità operativa sul territorio e con i Comuni. In questa voce sono ricomprese anche le spese generali di back office nonché le spese legali, e le spese per l'ammortamento delle attrezzature informatiche ed arredi e dei programmi informatici. La voce include inoltre la spesa per il servizio riferito alle gestioni con recapito, previste nei Comuni dall'art. 14 del Capitolato speciale.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

ANNI	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	4° ANNO	5° ANNO	TOTALE
RISCOSSIONI	€ 1.440.800,00	€ 1.440.800,00	€ 1.440.800,00	€ 1.440.800,00	€ 1.440.800,00	€ 7.204.000,00
RICAVI (aggio a base d'asta 23%)	€ 331.384,00	€ 331.384,00	€ 331.384,00	€ 331.384,00	€ 331.384,00	€ 1.656.920,00

COSTI	1° ANNO	2° ANNO (+4%)	3° ANNO (+ 4%)	4° ANNO (+ 3%)	5° ANNO (+ 3%)	TOTALE
Materiali di consumo (cancelleria, stampati, colla, ecc...)	€ 6.900,00	€ 7.176,00	€ 7.463,04	€ 7.686,93	€ 7.917,54	€ 37.143,51
Utenze e pulizie	€ 5.700,00	€ 5.928,00	€ 6.165,12	€ 6.350,07	€ 6.540,58	€ 30.683,77
Costi esercizio veicoli (carburanti, manutenzioni, bolli, assicurazioni)	€ 15.100,00	€ 15.704,00	€ 16.332,16	€ 16.822,12	€ 17.326,79	€ 81.285,07
Spese postali, notifiche, oneri	€ 2.500,00	€ 2.600,00	€ 2.704,00	€ 2.785,12	€ 2.868,67	€ 13.457,79
Canone locazione ufficio e spese condominiali	€ 12.500,00	€ 13.000,00	€ 13.520,00	€ 13.925,60	€ 14.343,37	€ 67.288,97
Stipendi - Costo del personale	€ 145.600,00	€ 151.424,00	€ 157.480,96	€ 162.205,39	€ 167.071,55	€ 783.781,90
Oneri amministrativi vari (contratto, costi direzione, costi generali, assicurazioni, gestioni con recapito, ammortamenti)	€ 97.300,00	€ 101.192,00	€ 105.239,68	€ 108.396,87	€ 111.648,78	€ 523.777,33
Manutenzione ordinaria e straordinaria impianti pubblica affissione	€ 4.400,00	€ 4.576,00	€ 4.759,04	€ 4.901,81	€ 5.048,87	€ 23.685,72
Oneri di sicurezza aziendali	€ 5.000,00	€ 5.200,00	€ 5.408,00	€ 5.570,24	€ 5.737,35	€ 26.915,59
TOTALE COSTI	€ 295.000,00	€ 306.800,00	€ 319.072,00	€ 328.644,16	€ 338.503,48	€ 1.588.019,64

ANNI	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	4° ANNO	5° ANNO	TOTALE
COSTI COMPLESSIVI	€ 295.000,00	€ 306.800,00	€ 319.072,00	€ 328.644,16	€ 338.503,48	€ 1.588.019,64
RICAVI COMPLESSIVI	€ 331.384,00	€ 331.384,00	€ 331.384,00	€ 331.384,00	€ 331.384,00	€ 1.656.920,00
VERIFICA EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO	€ 36.384,00	€ 24.584,00	€ 12.312,00	€ 2.739,84	-€ 7.119,48	€ 68.900,36
VALORE DELLA CONCESSIONE	€ 331.384,00	€ 331.384,00	€ 331.384,00	€ 331.384,00	€ 331.384,00	€ 1.656.920,00

Il risultato dell'analisi evidenzia quindi che il piano consente il raggiungimento dell'equilibrio nella gestione dei servizi affidati per la durata della concessione.

I valori riportati evidenziano una concessione con un ritorno economico positivo, connesso al tipo di rischio dell'attività.