Piano economico-finanziario simulativo

Allegato G — Concessione per la realizzazione, installazione, manutenzione e gestione di n. 10 pensiline di attesa alle fermate del trasporto pubblico, con sfruttamento dei relativi spazi pubblicitari — Relazione illustrativa

1. Oggetto e finalità del documento

Il presente piano economico-finanziario simulativo è redatto in attuazione dei punti 9, 10, 12 e 13 dell'atto di indirizzo approvato con **deliberazione della Giunta Municipale n. 115 del 13 ottobre 2026**, che ha demandato al Responsabile del Settore la definizione di condizioni economiche coerenti con l'equilibrio economico-finanziario della concessione, da verificarsi sulla base delle risultanze della relativa valutazione.

Esso è posto a base di gara unitamente al progetto di fattibilità tecnico-economica, ai sensi degli artt. 182, comma 5, e 185, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, e assolve a quattro funzioni:

- **a)** verificare se l'operazione sia **economicamente sostenibile** per un operatore privato che ne assuma integralmente il rischio;
- **b)** determinare la **durata** della concessione quale periodo necessario al recupero degli investimenti e alla remunerazione del capitale investito, ai sensi dell'art. 178, commi 1 e 2, del Codice;
- **c)** determinare il **valore stimato** della concessione ai sensi dell'art. 179 del Codice ed esplicitarne la metodologia di calcolo, come richiesto dal punto 15 dell'atto di indirizzo;
- **d)** valutare la **previsione e la misura di un canone concessorio** sulla base della sostenibilità dell'operazione, come richiesto dal punto 10 dell'atto di indirizzo.

Il piano ha natura **simulativa**: costituisce riferimento per la stazione appaltante e per i concorrenti, i quali sviluppano un proprio piano asseverato ai sensi del § 5.5 del disciplinare. Esso non garantisce alcun ricavo al concessionario, sul quale grava integralmente il rischio operativo ai sensi dell'art. 177 del Codice.

1.1 Criterio di rappresentazione dei flussi

Il piano è redatto **a valori costanti**: i ricavi e i costi sono esposti alla moneta corrente della data di redazione, **senza indicizzazione** per l'inflazione attesa e **senza attualizzazione** dei flussi a un tasso di sconto. Gli indicatori di sostenibilità sono conseguentemente il **risultato cumulato nominale**, il **periodo di recupero dell'investimento** e il **tasso interno di rendimento** dei flussi di cassa, non essendo esposto alcun valore attuale netto.

La scelta risponde a una ragione di trasparenza e di verificabilità: la stima si fonda su un unico parametro di mercato incerto — la tariffa pubblicitaria — e l'introduzione di un tasso di indicizzazione e di un costo del capitale avrebbe sovrapposto a quell'incertezza due ulteriori assunzioni non osservabili, rendendo meno leggibile il margine effettivo dell'operazione. La rappresentazione a valori costanti è inoltre **prudenziale sul lato dei ricavi**, poiché non attribuisce al concessionario alcuna crescita tariffaria nel ventennio, mentre lascia immutati in termini reali i costi di gestione che esso deve sostenere.

Il modello di calcolo è contenuto nel file **«Allegato G — PEF simulativo.xlsx»**, che forma parte integrante del presente documento e nel quale tutti i parametri sono modificabili.

2. Struttura economica dell'operazione

L'operazione è strutturata in modo che il Comune **non sostenga alcun onere, esborso, contributo o compartecipazione in nessuna fase**, e ricavi la propria utilità dalla dotazione delle fermate e dall'acquisizione gratuita delle pensiline al patrimonio comunale alla scadenza.

Flusso	Direzione	Natura
Investimento iniziale e costi di gestione	A carico del concessionario	Integrale

Flusso	Direzione	Natura
Ricavi pubblicitari	A favore del concessionario	Unica fonte di remunerazione
Canone concessorio	A favore del Comune	Integralmente scomputabile dalle spese validate
Canone unico patrimoniale	A favore del Comune	Dovuto, non scomputabile
Pensiline a fine concessione	A favore del Comune	Devoluzione gratuita, perfetto stato
Esborsi comunali	—	**Nessuno, in nessuna fase**

3. Ipotesi assunte

3.1 Parametri generali

Parametro	Valore
Numero di pensiline	10
Facciate pubblicitarie per pensilina	3
Totale facciate pubblicitarie	30
Durata della concessione	20 anni
Criterio di rappresentazione	valori costanti, senza indicizzazione né attualizzazione

3.2 Investimento iniziale (CAPEX)

L'investimento è dimensionato su una **specifica essenziale ma conforme** alle prescrizioni dell'art. 5 del capitolato (copertura ≥ 5 m², vetri stratificati 6+6, panca con schienale e braccioli, spazio riservato alla sedia a ruote, illuminazione LED, acciaio zincato a caldo per ambiente costiero).

Voce	Importo unitario	Totale
Fornitura e installazione della pensilina, chiavi in mano	€ 3.000 × 10	€ 30.000
Progettazione esecutiva, calcoli strutturali, DL, sicurezza	—	€ 6.000
Titoli autorizzativi, bolli, diritti, oneri istruttori	—	€ 2.000
CAPEX totale		**€ 38.000**

> **Assunzione critica da verificare prima della pubblicazione.** L'importo unitario di € 3.000 è assunto **chiavi in mano**: comprende la fornitura della struttura, i tre cassonetti pubblicitari, le fondazioni, la posa, gli allacci e i ripristini della pavimentazione. Si tratta di un valore contenuto, che presuppone una fornitura di serie e un'installazione su marciapiede già pavimentato. Ove il preventivo acquisito dall'Ufficio Tecnico collocasse il costo chiavi in mano a € 5.000 per pensilina, il CAPEX salirebbe a € 58.000, la rendita di pareggio a € 9.687,50 annui e il canone mensile di pareggio a € 38,44 per facciata: nello scenario di riferimento l'operazione resterebbe sostenibile, con recupero dell'investimento all'ottavo anno e tasso interno di rendimento del 10,92% in luogo del 18,42%. **La verifica su preventivo è pertanto necessaria, non per accertare la sostenibilità, ma per dimensionarne il margine.**

3.3 Costi di gestione annui (OPEX)

Voce	Importo annuo
Pulizia ordinaria programmata (3 interventi/anno × € 150, capitolato art. 8)	€ 450

Voce	Importo annuo
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	€ 1.300
Accantonamento ripristini da atti vandalici	€ 1.500
Assicurazioni R.C.T./R.C.O. e all risks	€ 1.000
Energia e manutenzione impianto fotovoltaico	€ 0
Spese generali e amministrative	€ 600
Canone unico patrimoniale	€ 0
OPEX fisso annuo	**€ 4.850**
Costi commerciali e di raccolta pubblicitaria	20% dei ricavi

Tre ipotesi richiedono di essere esplicitate perché incidono in misura determinante sull'equilibrio:

- **pulizia ordinaria programmata limitata a tre interventi annui**: l'art. 8 del capitolato è stato correlativamente rideterminato, fissando la cadenza quadrimestrale quale soglia minima inderogabile. Resta dovuta **senza limite di numero di interventi**, e non è computata nel minimo programmato, la **pulizia straordinaria su segnalazione** (imbrattamenti, rifiuti abbandonati, condizioni igieniche degradate) entro 48 ore lavorative, il cui onere è coperto dalle voci di manutenzione e di ripristino. La maggiore frequenza della pulizia ordinaria è inoltre valorizzata dal sub-criterio 4.1 del disciplinare, che premia le offerte fino a dodici interventi annui: è quindi ragionevole attendersi che il concessionario offra spontaneamente una cadenza superiore al minimo, assumendone il costo nel proprio piano;
- **energia pari a zero**: si assume l'illuminazione autonoma mediante impianto fotovoltaico integrato con accumulo, valorizzata fra i criteri premianti del disciplinare (criterio 5.2);
- **canone unico patrimoniale pari a zero**: si assume che il Comune riconosca, con il proprio regolamento, l'esenzione o la riduzione a zero per impianti di pubblica utilità destinati al servizio di trasporto pubblico. **Ove il CUP fosse dovuto a tariffa ordinaria**, stimabile in circa € 1.500 annui per 64,8 m² di superficie espositiva, la rendita di pareggio crescerebbe di € 1.875 annui, portando il canone mensile di pareggio da € 33,48 a € 40,92 per facciata.

4. Risultati della proiezione

Il modello sviluppa i flussi di cassa su venti annualità a valori costanti: l'investimento è collocato all'anno zero, i ricavi e i costi si ripetono invariati dall'anno uno all'anno venti.

4.1 Esito dell'ipotesi di ricavo inizialmente formulata

L'ipotesi di una rendita pubblicitaria minima di **€ 5.000 annui per l'intero circuito** — pari a circa **€ 20 al mese per ciascuna delle 30 facciate** con occupazione al 70% — produce un risultato negativo in ogni annualità: ai € 5.000 di ricavo corrispondono € 4.850 di costi fissi e € 1.000 di costi commerciali, con un margine operativo lordo di **– € 850 annui** e un cumulato ventennale di **– € 55.000**, comprensivo del mancato recupero dell'investimento.

> **L'operazione, a quel livello di ricavo, non è sostenibile in alcun orizzonte temporale.** Una procedura bandita su tale presupposto andrebbe con ogni probabilità deserta, e un'eventuale offerta sarebbe destinata a risolversi in un inadempimento manutentivo.

4.2 Soglie di equilibrio

La rendita annua di pareggio è determinata dalla relazione:

```
R = (CAPEX / durata + OPEX fisso) / (1 - quota costi commerciali)
```

```
R = (€ 38.000 / 20 + € 4.850) / 0,80 = € 8.437,50 annui
```

Soglia	Canone mensile per facciata	Ricavo annuo	Significato
Pareggio (occupazione 70%)	€ 33,48	€ 8.437	Il cumulato si azzera al ventesimo anno; nessuna remunerazione del capitale
Pareggio con occupazione al 60%	€ 39,06	€ 8.437	Soglia più alta se gli spazi si saturano meno
Soglia di proponibilità	€ 40,00	€ 10.080	Risultato cumulato + € 26.280; TIR 5,63%
Scenario di riferimento	€ 60,00	€ 15.120	Risultato cumulato + € 106.920; TIR 18,42%

Il passaggio da due a tre facciate per pensilina, l'unificazione di fornitura e installazione in un importo chiavi in mano di € 3.000 e la rideterminazione della pulizia programmata abbassano il canone mensile di pareggio **da € 68,68 a € 33,48**: è la variazione che rende l'operazione proponibile al mercato pubblicitario di un comune di 23.000 abitanti senza presupporre tariffe da grande centro urbano.

4.3 Scenario di riferimento adottato

Assumendo **€ 60 al mese per facciata con tasso di occupazione del 70%**, pari a **€ 15.120 annui** per l'intero circuito di 30 spazi:

Indicatore	Valore
Ricavi complessivi (20 anni)	€ 302.400
CAPEX	€ 38.000
OPEX complessivo (20 anni)	€ 157.480
Margine operativo lordo annuo	€ 7.246
Margine operativo lordo cumulato (20 anni)	€ 144.920
Risultato cumulato netto	**+ € 106.920**
Periodo di recupero dell'investimento	**5,2 anni**
Tasso interno di rendimento	**18,42%**
Redditività semplice sull'investimento	281%

Il tasso di occupazione è assunto al 70% anziché all'80%: trenta spazi espositivi in un comune di 23.000 abitanti si saturano con maggiore difficoltà di venti.

4.4 Analisi di sensitività

Parametro	€ 35/mese	€ 40/mese	€ 50/mese	€ 60/mese
Ricavo annuo (occupazione 70%)	€ 8.820	€ 10.080	€ 12.600	**€ 15.120**
Margine operativo lordo annuo	€ 2.206	€ 3.214	€ 5.230	**€ 7.246**
Risultato cumulato a 20 anni	€ 6.120	€ 26.280	€ 66.600	**€ 106.920**
Periodo di recupero	17,2 anni	11,8 anni	7,3 anni	**5,2 anni**
Tasso interno di rendimento	1,47%	5,63%	12,45%	**18,42%**
Risultato cumulato con occupazione 60%	– € 14.040	€ 3.240	€ 37.800	**€ 72.360**

Parametro	€ 35/mese	€ 40/mese	€ 50/mese	€ 60/mese
Valore della concessione ex art. 179	€ 176.400	€ 201.600	€ 252.000	**€ 302.400**

> **Lettura.** Il margine di sicurezza è ampio: la tariffa può scendere da € 60 a circa € 34 mensili per facciata prima che l'equilibrio si rompa, e l'operazione resta positiva anche nello scenario di stress con occupazione al 60% per ogni tariffa pari o superiore a € 40 mensili. Il valore di € 60 mensili per facciata resta tuttavia un'assunzione e **non un dato di mercato rilevato**: va validato mediante indagine sulle tariffe praticate localmente, tenendo presente che il piano conserva sostenibilità anche a tariffe sensibilmente inferiori.

5. Determinazione dei parametri di gara

5.1 Durata (art. 178 D.Lgs. 36/2023)

Il periodo di recupero del solo investimento nello scenario di riferimento è di **5,2 anni**. La durata della concessione non può tuttavia essere commisurata al solo recupero dell'investimento iniziale, poiché l'art. 178, comma 1, del Codice la riferisce al periodo necessario al recupero degli investimenti **e alla remunerazione del capitale investito**, e il capitolato pone a carico del concessionario, per l'intera durata, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il ripristino da atti vandalici, il programma di rinnovo programmato delle strutture e la loro consegna in perfetto stato alla scadenza.

Si deve inoltre considerare che:

- l'investimento è recuperato in cinque anni **solo alla tariffa di riferimento**; alle tariffe inferiori che l'indagine di mercato potrebbe confermare il recupero si colloca fra il settimo e il dodicesimo anno, e a € 35 mensili al diciassettesimo;
- la rendita di pareggio calcolata al § 4.2 presuppone l'ammortamento del CAPEX **sull'intero ventennio**: una durata dimezzata raddoppierebbe la quota annua di ammortamento, portando la rendita di pareggio a € 10.812,50 annui e il canone mensile di pareggio a € 42,91 per facciata, con una compressione corrispondente del margine entro il quale la tariffa può scendere;
- la durata ventennale è il presupposto del programma di rinnovo programmato e dell'impegno manutentivo di lungo periodo che il capitolato richiede, e che un orizzonte breve renderebbe economicamente irrazionale per l'operatore.

La durata è pertanto determinata in 20 (venti) anni, coincidente con il limite massimo indicato dal punto 12 dell'atto di indirizzo e dall'art. 178, comma 2, del Codice, e risulta giustificata dal presente piano.

5.2 Valore stimato (art. 179 D.Lgs. 36/2023)

Il valore è costituito dal fatturato totale che si prevede possa essere generato dal concessionario per l'intera durata mediante lo sfruttamento economico degli spazi pubblicitari. Metodologia:

$$V = \text{facciate} \times \text{canone mensile} \times 12 \times \text{tasso di occupazione} \times \text{durata}$$

$$V = 30 \times € \ 60{,}00 \times 12 \times 0{,}70 \times 20 = € \ 302.400$$

Valore stimato della concessione: € 302.400,00 al netto dell'IVA. Essendo il piano redatto a valori costanti, l'importo coincide con il fatturato complessivo esposto nella proiezione e non richiede alcuna riconduzione da valori indicizzati.

Il canone concessorio dovuto dal concessionario costituisce voce di costo del medesimo e non concorre alla formazione del fatturato di concessione. Non ricorre l'ipotesi di cui all'art. 179, comma 3, lett. c), non essendo previsto alcun pagamento o vantaggio finanziario conferito dall'ente concedente.

Il valore è ampiamente inferiore alla soglia di rilevanza europea di € 5.404.000,00. La garanzia provvisoria del 2% ammonta a **€ 6.048,00**.

5.3 Canone concessorio (punto 10 dell'atto di indirizzo)

Il canone è fissato in **€ 5.000 annui**, per complessivi € 100.000 sulla durata. L'esito dello scomputo è il seguente:

Perimetro dello scomputo	Canone dovuto	Scomputato	Incassato dal Comune
Investimento **e** manutenzione (capitolato art. 14.2, lett. a-d)	€ 100.000	€ 100.000	**€ 0**
Solo investimento (lett. a, b, d)	€ 100.000	€ 38.000	**€ 62.000**

Nella configurazione adottata — scomputo esteso anche alla manutenzione — le spese scomputabili complessive (€ 38.000 di investimento e € 97.000 di manutenzione validata nel ventennio, per € 135.000) eccedono il canone dovuto, che risulta pertanto **integralmente assorbito**. L'eccedenza di € 35.000 resta a carico del concessionario e non è in alcun modo ripetibile nei confronti del Comune.

Se ne trae conferma di due scelte già operate negli atti di gara:

- il canone **non costituisce criterio di aggiudicazione**, perché nella configurazione adottata non produce un'entrata e la sua trasformazione in elemento competitivo scoraggerebbe la partecipazione;
- il canone conserva comunque una funzione, operando quale **meccanismo di recupero dell'eventuale eccedenza** se i costi effettivamente validati dall'Ufficio Tecnico risultassero inferiori al previsto.

> **Opzione rimessa all'Amministrazione.** Il miglioramento dell'equilibrio registrato in questa versione del piano rende concretamente valutabile l'esclusione della manutenzione dal perimetro scomputabile, mediante soppressione della lett. c) dell'art. 14.2 del capitolato: il Comune incasserebbe **€ 62.000** sull'intera durata (€ 100.000 di canone meno € 38.000 di investimento scomputabile), a fronte di un onere medio annuo per il concessionario di € 3.100, che riduce il tasso interno di rendimento dello scenario di riferimento dal 18,42% al **13,61%** e il risultato cumulato da € 106.920 a € 44.920. L'operazione resterebbe sostenibile; si ridurrebbe il margine entro il quale la tariffa può scendere.

6. Utilità per il Comune

L'operazione non produce entrate monetarie nella configurazione adottata, ma genera un beneficio patrimoniale e di spesa evitata di rilievo:

Voce	Importo
Valore delle pensiline acquisite al patrimonio alla scadenza	€ 30.000
Costi di manutenzione e pulizia evitati nel ventennio	€ 97.000
Incassi da canone concessorio (scomputo integrale)	€ 0
Beneficio complessivo per il Comune	**€ 127.000**
Esborsi a carico del Comune	**€ 0**

A questi si aggiungono il valore delle eventuali **dotazioni aggiuntive** offerte in sede di gara (fino a 4 pensiline e 20 elementi di arredo complementare, criterio 3), della **manutenzione gratuita post-scadenza** (fino a 36 mesi, criterio 6), della **maggiore frequenza di pulizia** eventualmente offerta (criterio 4.1) e dell'eventuale **canone unico patrimoniale**, ove non esentato.

7. Condizioni di sostenibilità e leve disponibili

Leva	Effetto sull'equilibrio	Stato
Tre facciate pubblicitarie per pensilina	Determinante: abbassa il pareggio da € 68,68 a € 33,48 mensili per facciata	Recepita nell'art. 7.1 del capitolato
Costo chiavi in mano di € 3.000 per pensilina	CAPEX € 38.000; a € 5.000/cad il pareggio sale a € 38,44	**Da verificare su preventivo dell'Ufficio Tecnico**
Pulizia programmata a tre interventi annui	Riduce l'OPEX fisso da € 6.200 a € 4.850 annui	Recepita nell'art. 8 del capitolato
Esenzione dal canone unico patrimoniale	Riduce la rendita di pareggio di € 1.875 annui	Da deliberare / verificare nel regolamento
Illuminazione autonoma da fotovoltaico	Azzera il costo dell'energia e gli oneri di allaccio	Incentivata dal criterio 5.2
Durata ventennale	Presupposto dell'ammortamento e del rinnovo programmato	Confermata
Tariffa pubblicitaria	Sostenibile da circa € 34 mensili per facciata	**Da validare con indagine di mercato**

Qualora l'indagine di mercato collocasse la tariffa praticabile al di sotto di € 34 mensili per facciata, le leve ulteriori sono: l'inclusione di siti a maggiore frequentazione fra quelli di riserva, la riduzione del numero di pensiline a parità di investimento unitario, l'esenzione dal canone unico patrimoniale e la soppressione del canone concessorio.

8. Conclusioni

1. Il piano è redatto **a valori costanti**, senza indicizzazione dei flussi né attualizzazione: la verifica dell'equilibrio si fonda sul risultato cumulato nominale, sul periodo di recupero e sul tasso interno di rendimento.
2. L'ipotesi di rendita pubblicitaria di € 5.000 annui per l'intero circuito **non consente l'equilibrio economico-finanziario** e non può essere posta a fondamento della procedura: il margine operativo lordo risulterebbe negativo in ogni annualità.
3. La rendita annua di pareggio si colloca a **€ 8.437,50**, corrispondenti a **€ 33,48 mensili per facciata** con occupazione al 70%: valore compatibile con il mercato pubblicitario di un comune di 23.000 abitanti.
4. Lo scenario di riferimento — **€ 60 mensili per facciata, occupazione 70%, € 15.120 annui** — produce un **risultato cumulato di + € 106.920**, con **recupero dell'investimento in 5,2 anni** e **tasso interno di rendimento del 18,42%**: l'equilibrio economico-finanziario è verificato ai sensi degli artt. 178 e 185, comma 5, del Codice, con un margine di sicurezza ampio.
5. L'operazione resta sostenibile fino a circa **€ 34 mensili per facciata** e, nello scenario di stress con occupazione al 60%, per ogni tariffa pari o superiore a **€ 40 mensili**.
6. Resta da verificare su preventivo il **costo chiavi in mano di € 3.000 per pensilina**, comprensivo dei tre cassonetti pubblicitari, delle fondazioni, della posa e dei ripristini; a € 5.000 per pensilina l'operazione resta sostenibile con margine ridotto.
7. La **durata di 20 anni** è giustificata ai sensi dell'art. 178 del Codice dall'ammortamento dell'investimento sull'intero orizzonte, dagli oneri manutentivi e di rinnovo programmato posti a carico del concessionario e dalla sensibilità del periodo di recupero alla tariffa effettiva.
8. Il **valore stimato della concessione** ai sensi dell'art. 179 è pari a **€ 302.400,00**; la garanzia provvisoria del 2% ammonta a € 6.048,00.

9. Il **canone concessorio** di € 5.000 annui, con scomputo esteso alla manutenzione, resta integralmente assorbito e non produce entrate. Escludendo la manutenzione dal perimetro scomputabile l'entrata salirebbe a **€ 62.000** sul ventennio, con tasso interno di rendimento residuo del 13,61%: opzione che il miglioramento dell'equilibrio rende concretamente valutabile.

10. Il Comune consegue un beneficio complessivo stimato in **€ 127.000** a fronte di **zero esborsi**, in coerenza con il punto 14 dell'atto di indirizzo.

9. Documenti allegati

- **Allegato G.1** — Modello di calcolo in formato elettronico: «Allegato G — PEF simulativo.xlsx», articolato nei fogli *Ipotesi*, *Proiezione 20 anni*, *Indicatori* e *Scenari*.

Il Responsabile unico del progetto

Geom. Domenico Paparella

_____

Il Responsabile del Servizio Finanziario

_____