

Allegato C - P.E.F.

Procedura aperta per la concessione di 31 impianti pubblicitari comunali di arredo urbano



Comune di Bologna

**AREA RISORSE FINANZIARIE – U.I. ENTRATE**

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI 31 IMPIANTI PUBBLICITARI COMUNALI DI ARREDO URBANO**

**Durata di sei anni con opzione di eventuale rinnovo per un periodo di ulteriori tre anni.**

**Cig 9140165EC1 Cup.F38C22000020007**

**ALLEGATO C- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

## **INDICE**

1. OGGETTO DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF).....	3
2. DATI ECONOMICO FINANZIARI DEL PROGETTO .....	3
2.1. Durata della concessione e avvio dei servizi.....	3
2.2. Ricavi.....	4
2.3. Costi per la gestione degli impianti pubblicitari .....	4
2.4. Canone concessorio .....	5
2.5. Spese amministrative e canone per occupazione del suolo pubblico.....	5
2.6. Imposte .....	5
2.7. Manodopera .....	5
2.8. Conclusioni .....	5

## **PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

### **1. OGGETTO DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF)**

Il presente documento è finalizzato ad illustrare gli elementi essenziali del Piano Economico finanziario per offrire agli operatori economici un punto di riferimento per la redazione del proprio Piano Economico Finanziario volto alla gestione della concessione in uso di 31 impianti pubblicitari di proprietà comunali, delle dimensioni di 306 cm di base X 223 cm di altezza ubicati nel territorio del Comune di Bologna.

E' opportuno precisare che i dati presentati non hanno natura vincolante per gli operatori economici concorrenti alla gara, i quali sono invitati ad elaborare il proprio PEF sulla base del proprio modello di progetto di servizio che intendono attuare.

### **2. DATI ECONOMICO FINANZIARI DEL PROGETTO**

Gli elementi principali individuati dall'Amministrazione Comunale e ritenuti essenziali nella gestione della concessione in uso degli spazi sono di seguito riportati:

1. durata della concessione e avvio delle attività
2. ricavi di gestione
3. costi di gestione

#### **2.1. Durata della concessione e avvio dei servizi**

La durata della concessione è fissata in 6 anni ed il presente PEF, redatto dall'Amministrazione locale, tiene conto del primo periodo di concessione durante il quale l'operatore economico provvederà alla vendita degli spazi ai fini commerciali e alla gestione della manutenzione degli impianti medesimi allo scopo del loro mantenimento della funzionalità, del decoro, dell'integrità e del perfetto stato di conservazione degli impianti e della loro funzionalità.

Tuttavia se nel corso del 1° anno di gestione della concessione, il concessionario intende proporre di sostituire uno o più degli attuali impianti pubblicitari con nuovi mezzi di tipo analogico e/o digitale di nuova concezione che consentono l'esposizione di immagini digitali in movimento così come previsto dal vigente Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria e del canone mercatale (approvato con con Atto consiliare Pg. 146397/2021 e ss.mm.ii.), verificate le ragioni di convenienza e di pubblico interesse, è possibile rinnovare la concessione per un ulteriore periodo massimo di tre anni, sulla base di un nuovo piano economico finanziario presentato dall'operatore economico, così come indicato nella parte "C " del capitolato speciale.

Procedura aperta per la concessione di 31 impianti pubblicitari comunali di arredo urbano

## **2.2. Ricavi**

I Ricavi di vendita sono stati stimati sulla base del listino pubblicato dal concessionario uscente (anno 2020) e tenuto conto che gli impianti pubblicitari dati in concessione sono bifacciali, che vengono utilizzati per campagne pubblicitarie di 14 giorni e utilizzati per circa 10 mesi in un anno, tenuto conto altresì delle conseguenze economiche derivanti dall'emergenza sanitaria che ha comportato una riduzione delle vendite dell' "outdoor" del 30% rispetto all'anno 2019, l'Amministrazione comunale ha stimato la vendita media annuo per ciascun impianto pari ad € 33.600,00 (oneri fiscali esclusi) per un importo annuo pari ad € 1.041.600,00 e pari ad € 6.249.600,00 nel seennio di concessione .

Tale stima ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente la gestione del servizio.

## **2.3. Costi per la gestione degli impianti pubblicitari**

Sulla base delle informazioni a disposizione dell'Amministrazione Comunale, sono state stimate le seguenti spese per la gestione ordinaria degli impianti pubblicitari: pari ad € 1.220.494,00 per tutto il periodo contrattuale di cui:

- a. Spese per la gestione degli spazi pubblicitari (fornitura, stampa e sostituzione del materiale pubblicitario), sostituzione del materiale pubblicitario per un importo di € 226.975,00;
- b. Manutenzioni straordinarie soggette ad ammortamento dal terzo anno di contratto per un importo complessivo di € 30.000,00
- c. Manutenzione degli impianti pubblicitari per un importo di € 151.294,00 di cui € 123.295,68 per manodopera;
- d. Spese per le attività commerciali e dei diritti di intermediazione per € 749.952,00 quale percentuale fissa calcolata pari al 12% dei ricavi (avendo ipotizzato nel bando di gara la partecipazione di operatori economici aventi già un'esperienza pluriennale nell'ambito delle attività commerciale-pubblicitario e aventi quindi una struttura organizzativa in grado di avviare attività di commercializzazione, nuove attività di marketing);
- e. Spese per assicurazioni € 32.273,00 (prevedendo un ipotesi di adeguamento istat (foi) del +4,7% dal 2023);
- f. Utenze e carburanti pari a circa € 30.000,00

## **2.4. Canone concessorio**

Così come indicato nella Relazione di servizio, il canone di concessione annuo per ciascun impianto fissato a base d'asta e soggetto a rialzo è pari ad € 3.711,00 (oneri fiscali esclusi), per un importo annuo pari ad € 115.041,00 (oneri fiscali esclusi) e complessivo nel seennio pari ad € 690.246,00 (iva esclusa).

Nel PEF tale canone, così come previsto nel capitolato speciale d'oneri, è indicizzato all'Indice istat Foi stimato pari al 4,7% a partire dall'anno 2023.

Tale importo si ritiene congruo tenuto conto di tutte le componenti di Ricavo e dei costi da sostenere nel periodo contrattuale ed è pari al 12% dell'ammontare dei Ricavi stimati.

### **2.5. Spese amministrative e canone per occupazione del suolo pubblico**

Sono state stimate spese per la gestione amministrativa del contratto calcolato come pari al 15% dei ricavi e la stima del canone di occupazione suolo pubblico per procedere ad effettuare gli interventi sugli impianti nel periodo contrattuale.

### **2.6. Imposte**

Con riferimento alle imposte, i dati esposti nel seguente prospetto economico della gestione sono stati stimati considerando le aliquote previste dalla normativa vigente, ma rappresentano una stima meramente teorica in quanto il calcolo dell'imposizione fiscale effettiva andrà rivisto sulla base della situazione economica effettiva dell'impresa aggiudicataria.

### **2.7. Manodopera**

L'importo stimato della manodopera per l'intero periodo contrattuale, per le attività di gestione degli spazi quali manutenzione ordinaria e sostituzione pubblicità di cui al punto 2.3c. è stimato pari ad € 123.295,58 i costi sono commisurati al costo orario di un installatore di 5ª categoria comprensivo dei costi generali ed utile d'impresa (€27,62).

I costi unitari dell'installatore sono stati desunti dall'Elenco regionali dei prezzi delle opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia Romagna come previsto dall'art. 23 commi 7 e 16 del Codice degli appalti (D.Lgs 50/2016) approvato dalla Deliberazione di Giunta Regionale del 02.08.2021 n. 1256. Tale calcolo è solo indicativo essendo strettamente collegato al tipo di organizzazione di tempo lavoro che il concessionario adotterà.

### **2.8. Conclusioni**

Come evidenziato dai dati economici e finanziari sopra riportati, la concessione si presenta economicamente vantaggiosa (circostanza confermata dal positivo margine operativo che si ritiene conseguibile nel periodo contrattuale). Il capitolato prevede che il canone di servizio sia sempre dovuto anche nel caso di mancato utilizzo degli impianti pubblicitari o, qualora ne ricorrano i presupposti, per mancata installazione dei medesimi. Al contempo viene posto a carico del Concessionario il rischio di mancato incasso del canone unico per esposizione pubblicitaria (con connessi oneri di recupero crediti) da parte delle imprese beneficiarie finali del servizio comunale. Si sottolinea inoltre che, nell'ambito della presente analisi economico-finanziaria, non è stata ipotizzata la copertura del fabbisogno relativo a spese per interventi di manutenzione straordinari attraverso il ricorso a forme di indebitamento che comportano un aggravio di costi aziendali per il pagamento di interessi passivi.

Allegato C - P.E.F.

Procedura aperta per la concessione di 31 impianti pubblicitari comunali di arredo urbano

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO										
Periodo										
Descrizione		Giugno-dicembre 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026	Anno 2027	Gennaio-maggio -2028	tot. Giugno 2022- maggio 2028	% sui ricavi
Ricavi Entrate	A	607.600,00	1.041.600,00	1.041.600,00	1.041.600,00	1.041.600,00	1.041.600,00	434.000,00	6.249.600,00	
Spese per la gestione degli spazi pubblicitari (materiali, stampa, lavaggio impianti)		22.067,00	37.829,00	37.829,00	37.829,00	37.829,00	37.829,00	15.763,00	226.975,00	0,04
Manutenzione straordinaria/ quote di ammortamento		0,00	0,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	30.000,00	0,00
Manutenzione su impianti (comprensivo di manodopera)		15.987,00	24.549,00	24.549,00	24.549,00	24.549,00	24.549,00	12.562,00	151.294,00	0,02
Spese per marketing e diritti di intermediazione		72.912,00	124.992,00	124.992,00	124.992,00	124.992,00	124.992,00	52.080,00	749.952,00	0,12
utenze -carburanti		2.916,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	2.084,00	30.000,00	0,00
spese per assicurazioni (con adeguamento ISTAT +4,7%)		4.000,00	4.188,00	4.384,84	4.590,92	4.806,70	5.032,61	5.269,93	32.273,00	0,01
<b>TOTALI COSTI OPERATIVI</b>	<b>B</b>	<b>117.882,00</b>	<b>196.558,00</b>	<b>202.754,84</b>	<b>202.960,92</b>	<b>203.176,70</b>	<b>203.402,61</b>	<b>93.758,93</b>	<b>1.220.494,00</b>	<b>0,20</b>
<b>CANONE DA VERSARE AD AMMINISTRAZIONE (soggetto a adeguamento istat +4,7% dal 2023)</b>	<b>C</b>	<b>67.107,25</b>	<b>118.195,10</b>	<b>123.750,22</b>	<b>129.566,47</b>	<b>135.656,05</b>	<b>142.031,79</b>	<b>60.307,92</b>	<b>776.614,79</b>	<b>0,12</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>M1= A-B-C</b>	<b>422.610,75</b>	<b>726.846,91</b>	<b>715.094,94</b>	<b>709.072,61</b>	<b>702.767,26</b>	<b>696.165,60</b>	<b>279.933,15</b>	<b>4.252.491,20</b>	<b>0,68</b>
<b>SPESE AMMINISTRATIVE</b>	<b>E</b>	<b>91.140,00</b>	<b>156.240,00</b>	<b>156.240,00</b>	<b>156.240,00</b>	<b>156.240,00</b>	<b>156.240,00</b>	<b>65.100,00</b>	<b>937.440,00</b>	<b>0,15</b>
<b>ONERI -Canone occupazione suolo</b>	<b>G</b>	<b>1.526,00</b>	<b>2.616,00</b>	<b>2.616,00</b>	<b>2.616,00</b>	<b>2.616,00</b>	<b>2.616,00</b>	<b>1.090,00</b>	<b>15.696,00</b>	<b>0,00</b>
<b>UTILE PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>M2=M1-E-G</b>	<b>329.944,75</b>	<b>567.990,91</b>	<b>556.238,94</b>	<b>550.216,61</b>	<b>543.911,26</b>	<b>537.309,60</b>	<b>213.743,15</b>	<b>3.299.355,20</b>	<b>0,53</b>
<b>Imposte</b>	<b>I</b>	<b>98.983,43</b>	<b>170.397,27</b>	<b>166.871,68</b>	<b>165.064,98</b>	<b>163.173,38</b>	<b>161.192,88</b>	<b>64.122,94</b>	<b>989.806,56</b>	<b>0,16</b>
<b>UTILE NETTO</b>	<b>M3= M2-I</b>	<b>230.961,33</b>	<b>397.593,63</b>	<b>389.367,26</b>	<b>385.151,63</b>	<b>380.737,88</b>	<b>376.116,72</b>	<b>149.620,20</b>	<b>2.309.548,64</b>	<b>0,37</b>