

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Gara per l'affidamento in concessione del servizio di gestione, liquidazione, accertamento e riscossione, anche coattiva, del canone unico patrimoniale (CUP) di autorizzazione o esposizione pubblicitaria, di concessione per occupazione delle aree e degli spazi appartenenti al demanio o del patrimonio indisponibile (canone unico), del canone di concessione per l'occupazione delle aree e degli spazi appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile destinati a mercati (canone mercatale) (L. n. 160/2019, art. 1, commi 816-837) e della TARI giornaliera nonché della gestione del servizio di pubbliche affissioni compresa la sostituzione e manutenzione degli impianti e l'attacchinaggio.

PREMESSA

L'art. 52 comma 5 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 prevede che le attività di accertamento e riscossione dei tributi e delle altre entrate possono essere effettuate direttamente dall'ente locale, anche nelle forme associate o affidate a terzi, le relative attività nel rispetto della normativa dell'Unione Europea e delle procedure vigenti in materia di affidamento della gestione dei servizi pubblici locali.

La gestione in concessione di tutte le attività oggetto di gara è motivata dallo spostamento del "*rischio operativo*" sul Concessionario privato in quanto:

- è prevista la titolarità dell'esercizio dei poteri di funzione pubblica da parte del Concessionario (la gestione e le responsabilità del servizio fanno capo esclusivamente al Concessionario, ivi inclusa la rappresentanza in giudizio per l'eventuale contenzioso);
- il servizio da affidare in concessione riguarda entrate di carattere patrimoniale che ad oggi non possiedono ancora un consolidamento dell'orientamento giuridico;
- è previsto un minimo garantito annuo pari ad euro 2.000.000,00 che il Concessionario dovrà in ogni caso versare all'Ente e che rappresenta un rilevante costo fisso che l'aggiudicatario deve sostenere indipendentemente dalle somme effettivamente riscosse, così da concretizzare un rischio di mancata copertura degli investimenti e delle spese effettuati per l'esercizio della concessione

Pur riconoscendo all'aggiudicatario un aggio sulle somme riscosse, congruo alla gravosità della gestione, lo stesso Concessionario, al fine di garantire l'importo minimo che comunque dovrà essere versato al Comune indipendentemente dal gettito effettivo, dovrà dotarsi di una gestione efficiente ed efficace in grado di incrementare le entrate contrastando la lotta all'abusivismo. Il vantaggio di tale gestione è dovuto alla maggior specializzazione del Concessionario e permette all'ente di consolidare il gettito. Il contenuto di questo documento individua solo alcuni aspetti del servizio di gestione, accertamento e riscossione delle entrate in oggetto che devono essere integrati con quanto previsto e disciplinato nel capitolato d'onere, al quale pertanto si rinvia per ogni approfondimento e specifica.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Come accennato in premessa, la concessione ha per oggetto lo svolgimento delle attività connesse al governo di tutte le fasi di gestione, accertamento, liquidazione, recupero evasione, riscossione spontanea e coattiva comprese le attività collegate, propedeutiche e strumentali del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria e del canone di concessione per l'occupazione delle aree e degli spazi appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile destinati a mercati, così come disciplinato dal rispettivo Regolamento approvato con deliberazione di C.C. n. 18 del 19 aprile 2021 e modificato con delibera C.C. n. 37 del 27 ottobre 2022. L'affidamento in concessione dei servizi sopra descritti è previsto per la durata di anni sette decorrenti dal 01/01/2024.

VALORE DELLA CONCESSIONE

Secondo quanto previsto dall'articolo 179 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, il valore della 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 sopra richiamati avviene a fronte dell'attribuzione in favore del Concessionario del diritto di gestire gli stessi e di essere compensato mediante il riconoscimento di un aggio, stabilito nella misura risultante dalla gara, calcolato sul valore lordo del Canone Unico Patrimoniale riscosso (e dell'imposta comunale sulla pubblicità, dei diritti per le pubbliche affissioni e del canone occupazione spazi ed aree pubbliche riscossi per l'attività di accertamento e riscossione coattiva relativa alle annualità pregresse) e connessi accessori (compresi gli importi incassati a titolo di rimborso delle spese di spedizione, di notifica e competenze relativi alle procedure di recupero da addebitare ai soggetti passivi) al netto dei rimborsi effettuati oltre IVA di legge, con esclusione di ogni altro corrispettivo. Pertanto, il valore della concessione può quantificarsi considerando gli introiti conseguiti relativamente le entrate oggetto di gara come riportato nella tabella di cui al successivo paragrafo riferito ai "Ricavi".

ANALISI ECONOMICO FINANZIARIA DELLA CONCESSIONE

Il presente paragrafo 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, dall'esperienza dell'Ente e delle caratteristiche del territorio e del servizio necessario al Comune di Como. 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 alcuna rilevanza ai fini del rapporto contrattuale. Ciascun concorrente dovrà predisporre il proprio piano economico finanziario in relazione ai propri costi aziendali e alla propria offerta, nonché nel rispetto di quanto previsto dal capitolato d'onere. 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.

RICAVI

Le entrate oggetto di gara e quelle in vigore prima del 2021 hanno assicurato negli ultimi anni, ad esclusione delle annualità 2020 e 2021 le quali risentono in negativo delle esenzioni/riduzioni disposte per fronteggiare gli effetti della pandemia, i seguenti introiti:

ANNO	AFFISSIONI	PUBBLICITA'	OCCUPAZIONE SUOLO	TOTALE
2016	293.770,57 €	915.204,91 €	1.751.539,57 €	2.960.515,05 €
2017	295.617,00 €	970.066,00 €	1.672.354,00 €	2.938.037,00 €
2018	297.234,00 €	860.515,00 €	2.188.547,00 €	3.346.296,00 €
2019	314.474,00 €	884.475,00 €	1.855.898,00 €	3.054.847,00 €
2022	221.067,80 €	795.816,87 €	1.663.429,38 €	2.680.314,05 €

TOTALE	1.422.163,37 €	4.426.077,78 €	9.131.767,95 €	14.980.009,10 €
MEDIA	284.432,67 €	885.215,56 €	1.826.353,59 €	2.996.001,82 €

Con la precisazione che, le esenzioni/riduzioni disposte per fronteggiare gli effetti della pandemia hanno spiegato i propri effetti contrattivi anche nei primissimi mesi del 2022, che quindi risente, anche se solo in

parte, degli effetti della crisi pandemica. Del predetto dato è possibile avere evidenza anche tenuto conto di quanto in cassato al 31/10/2023, che ammonta ad **euro 2.937.684,62**.

I ricavi raggiungibili dal Concessionario sono riferiti all'aggio di riscossione che può essere stimato considerando il gettito medio annuale calcolato nella tabella precedente e l'aggio posto a base di gara pari al 20%. Pertanto, il ricavo annuo stimato è pari ad euro 599.200,36 (20% di 2.996.001,82). Oltretutto il Concessionario sarà tenuto a versare al Comune un minimo garantito annuale relativo al gettito dei tributi affidati, al netto dell'aggio, di € 2.000.000,00, qualsiasi possa essere l'incasso effettivo e indipendentemente dalla domanda di mercato. L'importo del gettito medio annuale è da considerarsi un valore di stima per la particolarità del servizio oggetto del presente affidamento, non potendo prevedere con certezza l'entità esatta delle riscossioni. L'aggiudicatario non potrà avanzare pretesa alcuna in caso di diminuzione dell'importo ad essa spettante, rispetto a quanto complessivamente stimato fatto salvo quanto previsto nel capitolato.

COSTI DI GESTIONE

Per quantificare i costi di gestione del Concessionario si è fatto riferimento ai costi stimati come di seguito riportati:

Locali: locazione di un unico locale ad uso ufficio utilizzato sia per l'attività di front-office sia per il deposito del materiale ed i manifesti pubblicitari (canone di locazione e spese condominiali stimate in euro 15.000,00), spese di pulizia (euro 2.500,00), imposte e tasse (euro 1.000,00), per un totale di **18.500,00 euro**;

Personale: per i costi relativi al personale si fa riferimento al costo sostenuto dall'attuale Concessionario a consuntivo 2022 (n. 3 unità di personale destinate al front office e back office + 1 unità impegnata al 35% + il 50% del responsabile dell'ufficio) oltre alle spese per l'aggiornamento professionale, per un totale di **165.000,00 euro**;

Spese di direzione: le spese comprendono i costi di direzione che ricadono sull'unità operativa nel territorio per un totale quantificato in **euro 50.000,00**;

Servizio affissioni: il costo inerente al servizio delle pubbliche affissioni, qualora venga esternalizzato, come previsto nel bando di gara, viene calcolato nella misura di **euro 30.000,00**;

Utenze: le utenze composte da acqua, luce, gas, telefono/ADSL sono quantificate a circa 2.000 euro;
Attrezzature: le attrezzature utili allo svolgimento del servizio si possono quantificare in n. 4 computer (euro 2.000,00), una stampante (euro 1.000,00), cancelleria (euro 1.000,00) e mobili d'arredo funzionali al servizio (euro 3.000). I mezzi di trasporto possono essere stimati in numero 1 per un costo di euro 14.000. Le attrezzature sopra indicate per un costo totale stimato di euro 21.000,00 si intendono ammortizzate in 7 anni per un importo a competenza di circa **euro 3.000,00**.

Spese gestione automezzo: riparazione, manutenzione, carburante, bolli, assicurazione: **euro 3.000,00**;

Spese postali: le spese comprendono la spedizione degli atti bonari ed eventuali solleciti: **euro 2.000,00**;

Costi informatica: la licenza per il software gestionale con i relativi aggiornamenti, le implementazioni e la manutenzione viene quantificata in **euro 15.000,00**;

Assicurazioni e spese contrattuali: le spese assicurative e di contratto sono quantificate in **euro 13.000,00**;

Spese legali: per la gestione dei contenziosi degli atti relativi le entrate oggetto di gara calcolato per euro **15.000,00**

Manutenzione, riordino e fornitura impianti pubbliche affissioni: la spesa è quantificata, in ragione d'anno in **euro 25.000,00**.

Costi di struttura: comprendono i costi generali di gestione della sede del Concessionario e degli uffici legali e amministrativi per un totale quantificato in **euro 48.000,00;**

Prospetto:

Locali + spese condominiali	18.500,00 €
Personale	165.000,00 €
Spese di direzione	50.000,00 €
Servizio affissioni	30.000,00 €
Utenze	2.000,00 €
Attrezzature	3.000,00 €
Spese gestione automezzo	3.000,00 €
Spese postali	2.000,00 €
Costi informatica	15.000,00 €
Assicurazioni e spese contrattuali	13.000,00 €
Spese legali	15.000,00 €
Manutenzione impianti affissionali	25.000,00 €
Costi di struttura	48.000,00 €
	389.500,00 €

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO IN SINTESI

Di seguito il prospetto annuo costi/ricavi:

Costi annui stimati	389.500,00 €
Utile lordo stimato	209.700,36 €
Costi + Utile	599.200,36 €
Ricavi annui stimati (aggio 20%)	599.200,36 €

Il prospetto per la durata dell'intera concessione è il seguente:

COSTO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Locali + spese condominiali	18.500,00 €	18.925,50 €	19.360,79 €	19.806,08 €	20.261,62 €	20.727,64 €	21.204,38 €
Personale	165.000,00 €	168.795,00 €	172.677,29 €	176.648,86 €	180.711,79 €	184.868,16 €	189.120,13 €
Spese di direzione	50.000,00 €	51.150,00 €	52.326,45 €	53.529,96 €	54.761,15 €	56.020,65 €	57.309,13 €
Servizio affissioni	30.000,00 €	30.690,00 €	31.395,87 €	32.117,98 €	32.856,69 €	33.612,39 €	34.385,48 €
Utenze	2.000,00 €	2.046,00 €	2.093,06 €	2.141,20 €	2.190,45 €	2.240,83 €	2.292,37 €
Attrezzature	3.000,00 €	3.069,00 €	3.139,59 €	3.211,80 €	3.285,67 €	3.361,24 €	3.438,55 €
Spese gestione automezzo	3.000,00 €	3.069,00 €	3.139,59 €	3.211,80 €	3.285,67 €	3.361,24 €	3.438,55 €
Spese postali	2.000,00 €	2.046,00 €	2.093,06 €	2.141,20 €	2.190,45 €	2.240,83 €	2.292,37 €
Costi informatica	15.000,00 €	15.345,00 €	15.697,94 €	16.058,99 €	16.428,34 €	16.806,20 €	17.192,74 €
Assicurazioni e spese contrattuali	13.000,00 €	13.299,00 €	13.604,88 €	13.917,79 €	14.237,90 €	14.565,37 €	14.900,37 €
Spese legali	15.000,00 €	15.345,00 €	15.697,94 €	16.058,99 €	16.428,34 €	16.806,20 €	17.192,74 €
Manutenzione impianti affissionali	25.000,00 €	25.575,00 €	26.163,23 €	26.764,98 €	27.380,57 €	28.010,33 €	28.654,56 €
Costi di struttura	48.000,00 €	49.104,00 €	50.233,39 €	51.388,76 €	52.570,70 €	53.779,83 €	55.016,76 €
TOTALE COSTI DI GESTIONE	389.500,00 €	398.458,50 €	407.623,05 €	416.998,38 €	426.589,34 €	436.400,89 €	446.438,11 €
RICAVI STIMATI (20% su gettito stimato)	599.200,36 €	599.200,36 €	599.200,36 €	599.200,36 €	599.200,36 €	599.200,36 €	599.200,36 €
UTILE LORDO STIMATO	209.700,36 €	200.741,86 €	191.577,32 €	182.201,99 €	172.611,03 €	162.799,47 €	152.762,25 €

* si prevede un aumento annuo dei costi pari al 2,3% (inflazione programmata)

Il risultato dell'analisi evidenzia quindi che il piano consente il raggiungimento dell'equilibrio nella gestione dei servizi affidati per l'intera durata della concessione. I valori riportati evidenziano una concessione con un

ritorno economico positivo, connesso al tipo di rischio dell'attività gestita. Si evidenzia che la stima del piano economico finanziario è una proiezione media annua basata sull'aggio posto a base di gara e soggetto a ribasso. Il Concessionario dovrà effettuare maggiori investimenti nei primi anni di gestione che potrebbero portare le prime annualità ad un conto negativo ed è per tale ragione che si è optato per una durata di anni sette che permetterà ragionevolmente al Concessionario di recuperare il capitale investito per l'esecuzione del servizio ed il conseguimento degli obiettivi contrattuali così come previsto dall'articolo 178 comma 2 decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36. Si sottolinea inoltre che il differenziale positivo conseguibile può essere ulteriormente incrementato, sulla base dell'efficienza ed efficacia organizzativa del Concessionario, laddove il medesimo riesca a realizzare crescenti attività di controllo e di recupero dell'evasione, nonché una sempre migliore capacità di incasso delle somme liquidate/accertate.