



COMUNE DI LADISPOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza G. Falcone n. 1

00055 Ladispoli (RM)

Cod. Fiscale: 02641830589 – P.IVA: 01093441002

PEC: comuneladispoli@certificazioneposta.it

CONCESSIONE DEL SERVIZIO D'USO DEGLI IMPIANTI PUBBLICITARI CITTADINI

*** **

RELAZIONE TECNICA E PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

INDICE

1. Oggetto dell'affidamento
2. Altre attività richieste
3. Calmierazione dei prezzi
4. Sostenibilità economica del servizio d'uso degli impianti pubblicitari
 - 4.1 Proiezione dei ricavi ottenibili dal servizio pubblicitario
 - 4.2 Determinazione dell'ICP dovuta
 - 4.3 Analisi dei costi sottesi al servizio pubblicitario erogato
 - 4.4 Elaborazione dell'utile d'impresa
5. Canone di Concessione
6. Piano economico finanziario

1. Oggetto dell'affidamento

L'affidamento ha per oggetto la concessione del servizio d'uso degli impianti pubblicitari cittadini, ovvero lo sfruttamento economico degli spazi destinati a tale scopo, per un periodo non inferiore a 7 anni.

Tab. 1
Tipologia e numero degli impianti da affidare in concessione

TIPOLOGIA IMPIANTO	CARATTERISTICHE	NUMERO DI SPAZI E DIMENSIONI (in cm.)	Numero Minimo di Spazi	Numero Massimo di Spazi	N. o Mq totali
TABELLE DIREZIONALI	Bi palo	125 x 25	33	264	n. 33 / 264
	Mono palo	100 x 20	95	380	n. 95 / 380
BACHECHE	Bacheche	100 x 70	5	5	5 mq
	Bacheche	100 x 140	13	13	19,5 mq
TRESPOLI	46 Plance	4 X 140 X 200	368	368	552 mq
	41 Plance	2 X 100 X 140	82	82	114 mq
	45 Plance	4 X 100 X 140	180	180	270 mq
TRANSENNE	Para pedoni	95 x 55	114	114	114 mq
OROLOGI	bi facciale	2 X 100 X 70	6	6	6 mq
PLANCE NECROLOGI	bi facciale	2 X 50 X 150	16	16	12 mq
PORTA BICICLETTE	bi facciale	2 X 200 X 70	10	10	15 mq
SEGNAPARCHEGGIO	bi facciale	2 X 100 X 70	42	42	42 mq
TOTEM	bi facciale	75X45+75X155	10	10	12,5 mq

2. Altre attività richieste (il dettaglio è indicato nell'art. 3 del Capitolato)

Sono altresì richieste le ulteriori sotto indicate attività:

1. Servizio di recupero, arredo o riarredo, miglioramento del decoro, manutenzione (ordinaria e straordinaria) degli impianti ove i mezzi pubblicitari insistono; riparazione e/o sostituzione di impianti degradati da intemperie, incidenti o da atti di vandalismo con pulizia periodica, compresa la rimozione di scritte o imbrattamenti; interventi di lavaggio degli impianti;
2. verifica periodica della stabilità degli impianti, con eliminazione, previa segnalazione immediata all'Ufficio Polizia Locale del Comune, delle situazioni di pericolo e di intralcio alla circolazione e l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare la sicurezza del transito pedonale e veicolare, come previsto dal Nuovo Codice della Strada;
3. attività finalizzata alla prevenzione dell'abusivismo e le misure atte a combattere detto fenomeno;
4. la gestione di ulteriori impianti (nei limiti del quinto d'obbligo e come meglio indicato nell'art. 10 del capitolato speciale d'onere) che nel corso dell'affidamento – di comune e

formale accordo tra le parti – dovessero essere inseriti tra quelli oggetto di affidamento. In tale ipotesi il canone da corrispondere al Comune di Ladispoli sarà proporzionalmente adeguato.

5. Gli impianti esistenti potranno e dovranno essere oggetto di manutenzione ma non potranno e non dovranno subire modifiche sostanziali (quali ad esempio, variazione della tipologia dell'impianto stesso, del materiale di cui è composto, etc.) se non previo accordo formale con gli uffici comunali preposti.

6. Alla scadenza della Concessione sia i nuovi impianti, che diventeranno gratuitamente di proprietà del Comune di Ladispoli, sia gli impianti già di proprietà del Comune di Ladispoli, dovranno essere riconsegnati in stato di sicurezza, buon funzionamento e manutenzione, fatto salvo il naturale deperimento.

7. L'aggiudicatario dovrà altresì occuparsi del servizio di materiale affissione e defissione dei manifesti per come commissionato, ai sensi degli artt. 18 ss. del D.Lgs. n. 507/93, dal servizio delle pubbliche affissioni del Comune di Ladispoli, su impianti allo scopo destinati e che, non oggetto del presente affidamento, rimarranno nella disponibilità esclusiva del Comune di Ladispoli.

La Società concessionaria dovrà provvedere alla prestazione oggetto dell'affidamento in concessione con autoveicoli idonei (i cui costi sono a carico dell'affidataria stessa) per lo spostamento sull'intero territorio comunale del personale ed al trasporto del materiale per l'efficiente espletamento del servizio in oggetto, come pure al carburante per i mezzi meccanici e relativa manutenzione, tassa di circolazione e assicurazione.

La società concessionaria dovrà effettuare il servizio oggetto di affidamento e tutte le attività sopra indicate con materiali, attrezzi e personale propri senza avere null'altro a che pretendere da parte del Comune di Ladispoli.

3. Calmierazione dei prezzi

Per evitare la lievitazione dei prezzi di "affitto di spazi pubblicitari" da parte dell'impresa aggiudicatrice, a discapito dei cittadini o delle realtà imprenditoriali ed artigiane locali, ai soggetti richiedenti il servizio pubblicitario dovrà essere garantita una calmierazione dei prezzi, del servizio pubblicitario standard, entro i parametri contenuti nella tabella qui di seguito riportata.

Tab. 2
Calmierazione dei prezzi sul servizio pubblicitario standard

TIPOLOGIA IMPIANTO	CARATTERISTICHE	Servizio pubblicitario annuo cad./mass.	Servizio pubblicitario per 14 giorni cad./mass.	Servizio pubblicitario mensile cad./mass.
TABELLE DIREZIONALI	Bi palo	€ 524,61	€ 296,93	€ 358,83
	Mono palo	€ 524,61	€ 296,93	€ 358,83
BACHECHE	Bacheche	€ 2.894,40	€ 1.638,23	€ 1.979,77
	Bacheche	€ 2.894,40	€ 1.638,23	€ 1.979,77
TRESPOLI	Plance affissioni	€ 2.894,40	€ 1.638,23	€ 1.979,77
	Plance affissioni	€ 2.894,40	€ 1.638,23	€ 1.979,77
	Plance affissioni	€ 2.894,40	€ 1.638,23	€ 1.979,77
TRANSENNE	Para pedoni	€ 1.447,20	€ 819,12	€ 989,88
OROLOGI	bi facciale	€ 2.894,40	€ 1.638,23	€ 1.979,77
PLANCE NECROLOGI	bi facciale	€ 1.989,90	€ 1.126,28	€ 1.361,09
PORTA BICICLETTE	bi facciale	€ 2.170,80	€ 1.228,67	€ 1.484,83
SEGNAPARCHEGGIO	bi facciale	€ 2.894,40	€ 1.638,23	€ 1.979,77
TOTEM	bi facciale	€ 2.894,40	€ 1.638,23	€ 1.979,77

4. Sostenibilità economica del servizio d'uso degli impianti pubblicitari

4.1 Proiezione dei ricavi ottenibili dal servizio pubblicitario

La stima dei ricavi ottenibili dallo sfruttamento degli spazi pubblicitari oggetto della presente concessione è basata su indagini di mercato specifiche svolte sul territorio comunale, sentiti gli operatori del settore.

I dati raccolti, diversificati per tipologia d'impianto e per ubicazione, sono ulteriormente distinti in:

- pubblicità effettuata su supporti durevoli per periodi medio-lunghi;
- pubblicità effettuata mediante manifesti o simili per brevi periodi;

determinando così due categorie di prezzi medi, assunte a riferimento per l'elaborazione dei ricavi ottenibili.

Nella tabella che segue il ricavo complessivo teorico è determinato, nel primo caso, dall'ipotetico sfruttamento economico della totalità degli impianti con contratti di pubblicità di medio-lungo periodo su supporti durevoli, nel secondo caso invece, alternativo al primo, dall'ipotetico sfruttamento della totalità degli impianti con campagne pubblicitarie di breve periodo mediante manifesti o simili.

Partendo da tali ipotesi, teoriche e difficilmente raggiungibili, si è in realtà considerato lo sfruttamento di 1/4 degli impianti pubblicitari in concessione, dato dalla "vendita" del

15% della totalità spazi con contratti di pubblicità effettuata su supporti durevoli per periodi medio-lunghi e di un altro 10% degli spazi con contratti di pubblicità effettuata mediante manifesti o simili per brevi periodi.

Tab. 3

Stima dei ricavi ottenibili dallo sfruttamento dei diversi impianti pubblicitari

TIPOLOGIA IMPIANTO	CARATTERISTICHE	Ricavo supporti durevoli	Ricavo manifesti o simili
TABELLE DIREZIONALI	Bi palo	€ 80.190,58	---
	Mono palo	€ 123.289,81	---
BACHECHE	Bacheche	€ 11.454,00	€ 10.729,00
	Bacheche	€ 29.780,40	€ 27.895,40
TRESPOLI	Plance affissioni	€ 843.014,40	€ 789.654,40
	Plance affissioni	€ 187.845,60	€ 175.955,60
	Plance affissioni	€ 412.344,00	€ 386.244,00
TRANSENNE	Para pedoni	€ 130.575,60	---
OROLOGI	bi facciale	€ 18.326,40	---
PLANCE NECROLOGI	bi facciale	€ 33.598,40	€ 29.838,40
PORTA BICICLETTE	bi facciale	€ 22.908,00	---
SEGNAPARCHEGGIO	bi facciale	€ 96.213,60	---
TOTEM	bi facciale	€ 26.726,00	---

Ricavo teorico ottenibile dallo sfruttamento della totalità degli impianti con pubblicità di medio-lungo periodo su supporti durevoli **€ 2.016.266,79**

Ricavo teorico ottenibile dallo sfruttamento della totalità degli impianti con pubblicità di breve periodo mediante manifesti o simili **€ 1.420.316,80**

Ricavi da vendita del 15 % degli impianti con pubblicità di medio-lungo periodo su supporti durevoli **€ 302.440,02**

Ricavi da vendita del 10 % degli impianti con pubblicità breve mediante manifesti o simili **€ 142.031,68**

Da cui i ricavi attesi sono € 302.440,02 + € 142.031,68 = € 444.471,70

4.2 Determinazione dell'ICP dovuta

Il Capo I del D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e sulle pubbliche affissioni.

Per calcolare l'Imposta Comunale sulla Pubblicità si è proceduto a misurare e quantificare le superfici di spazi utili e a calcolare, per ciascun impianto, la corrispettiva tassa dovuta sia annuale che mensile.

Le tariffe sono quelle vigenti e confermate, per l'anno 2020, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 13/03/2020.

La Legge di Bilancio 2020, L. n. 160/2019 ha istituito il nuovo "Canone unico" destinato, dal 2021, ad assorbire i prelievi sull'occupazione di suolo pubblico e sulla pubblicità comunale. A decorrere dal 2021, il Canone Unico di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria sostituirà la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, l'imposta comunale sulla pubblicità e il diritto sulle pubbliche affissioni, il canone per l'installazione dei mezzi pubblicitari e il canone di cui all'articolo 27, commi 7 e 8, del codice della strada, di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285.

Nel caso in cui, a partire dal 2021, troverà applicazione il canone unico sulla pubblicità l'Amministrazione comunale procederà alla sua istituzione con apposita norma regolamentare e con diritto di rivisitazione del canone annuale di concessione che tenga conto degli aumenti o delle diminuzioni dei ricavi provenienti dagli introiti della tassa pubblicitaria.

Tab. 4
Stima delle Imposte Comunali sulle Pubblicità

TIPOLOGIA IMPIANTO	CARATTERISTICHE	NUMERO DI SPAZI E DIMENSIONI (in cm.)	Numero Massimo di Spazi	ICP annuale (da supporti durevoli)	ICP per pubblicità temporanea (manifesti o simili)
TABELLE DIREZIONALI	Bi palo	da 33 a 165	n. 264	€ 2.300,27	---
	Mono palo	da 95 a 475	n. 380	€ 3.678,88	---
BACHECHE	Bacheche	5	5 mq	€ 77,45	€ 7,75
	Bacheche	13	19,5 mq	€ 241,67	€ 24,18
TRESPOLI	Plance affissioni	46	552 mq	€ 6.841,12	€ 684,48
	Plance affissioni	41	114 mq	€ 1.524,38	€ 152,52
	Plance affissioni	45	270 mq	€ 3.346,20	€ 334,80
TRANSENNE	Para pedoni	114	114 mq	€ 1.765,86	---
OROLOGI	bi facciale	3	6 mq	€ 92,94	---
PLANCE NECROLOGI	bi facciale	16	12 mq	€ 185,88	€ 24,80
PORTA BICICLETTE	bi facciale	5	15 mq	€ 185,90	---
SEGNAPARCHEGGIO	bi facciale	21	42 mq	€ 650,58	---
TOTEM	bi facciale	5	12,5 mq	€ 170,40	---

ICP teorico ottenibile dalla vendita della totalità degli impianti con pubblicità di medio-lungo periodo su supporti durevoli	€ 21.061,52
---	--------------------

ICP teorico ottenibile dalla vendita della totalità degli impianti con pubblicità breve mediante manifesti o simili	€ 1.228,53
---	-------------------

ICP derivante dalla vendita del 15 % degli impianti con pubblicità di medio-lungo periodo su supporti durevoli	€ 3.159,23
--	-------------------

ICP derivante dalla vendita del 10 % degli impianti con pubblicità breve mediante manifesti o simili	€ 122,85
--	-----------------

Da cui l'ICP stimata è pari a € 3.159,23 + € 122,85 = € 3.282,08

4.3. Elaborazione dei costi sottesi al servizio pubblicitario erogato

Nello studio del presente piano economico finanziario sono considerati **costi diretti**: lo studio del bozzetto pubblicitario, il servizio di grafica e stampa, il servizio di elaborazione e realizzazione, l'affissione e la defissione, come da stima che segue, che, analogamente al discorso fatto per i ricavi (di cui al 4.1), sono stati considerati su una percentuale di vendita "media" degli spazi pubblicitari pari ad un 15% di contratti annuali ed un 10% di contratti mensili, da calcolarsi sull'ammontare dei **costi variabili**.

Relativamente ai costi della manodopera riferiti al servizio in affidamento, sulla base dei dati storici, si evidenzia che, non risultando contemplato tra le tabelle Ministeriali, alla data odierna, il settore specifico per l'appalto in esame, il costo del lavoro è stato determinato attingendo dalle tabelle Ministeriali del CCNL nel settore merceologico più affine, ovvero i servizi di: "pulizia, disinfestazione e servizi integrati/multiservizi".

Il costo della manodopera di una squadra di operai per la conduzione del lavoro sugli impianti oggetto di concessione è stato valutato attraverso l'impiego di forza lavoro equivalente complessivamente ad un monte ore lavorative come segue:

- operaio di IV° livello (totale costo medio orario euro 17,77) occupato per 7,5 ore settimanali e per 12/12 dell'anno lavorativo il cui costo annuo ammonta ad Euro 6.930,30;
- operaio di II° livello (totale costo medio orario euro 16,12) occupato per 15 ore settimanali e per 12/12 dell'anno lavorativo il cui costo annuo ammonta ad Euro 6.286,80 (la base del costo del lavoro è desunto dalle tabelle ministeriali).

Ne deriva, conseguentemente, che il costo medio annuo del lavoro per la conduzione del servizio è determinata in Euro 13.217,10.

Sono da aggiungere, altresì, i **costi per i servizi comunali**, rappresentati dall'onere di effettuare il servizio delle pubbliche affissioni di cui all'art. 18 del D.Lgs. n. 507/93, nonché del servizio di affissione e defissione dei manifesti su plance riservate al Comune e pari al 50 % circa delle impianti "trespoli/plance pubblicitarie" dettagliatamente descritte nell'art. 3.1, n. 3, del capitolato speciale d'oneri.

A questi costi sono sommate le **spese generali** (assicurative, di commercializzazione, di tenuta d'impresa, ecc.) che si stimano incidere per un ulteriore 15 %.

Tab. 5
Stima dei costi diretti da sostenere
per lo sfruttamento dei diversi impianti pubblicitari

TIPOLOGIA IMPIANTO	CARATTERISTICHE	Costo del servizio pubblicitario annuo e mensile
TABELLE DIREZIONALI	Bi palo	€ 45.680,83
	Mono palo	€ 73.058,56
BACHECHE	Bacheche	€ 15.708,00
	Bacheche	€ 40.840,80
TRESPOLI	Plance affissioni	€ 1.156.108,80
	Plance affissioni	€ 257.611,20
	Plance affissioni	€ 565.488,00
TRANSENNE	Para pedoni	€ 89.535,60
OROLOGI	bi facciale	€ 12.566,40
PLANCE NECROLOGI	bi facciale	€ 46.076,80
PORTA BICICLETTE	bi facciale	€ 15.708,00
SEGNAPARCHEGGIO	bi facciale	€ 65.973,60
TOTEM	bi facciale	€ 18.326,00

Totale costo del servizio pubblicitario annuo stimato sulla totalità degli impianti	€ 1.361.765,79
Totale costo del servizio pubblicitario mensile stimato sulla totalità degli impianti	€ 1.040.916,80

Costi sulla percentuale di vendita di spazi pubblicitari annui del 15 %	€ 204.264,88
Costi sulla percentuale di vendita di spazi pubblicitari mensili del 10 %	€ 104.091,68

Tab. 6
Elaborazione dei costi del personale

Qualifica	Numero	Ore settimanali	Costo orario	Costo totale
Operaio IV° liv.	1	7,5	17,77 €	€ 6.930,30
Operaio II° liv.	1	7,5	16,12 €	€ 6.286,80
			<u>Totale annuo</u>	<u>€ 13.217,10</u>

Tab. 7

Elaborazione della totalità dei costi sottesi al servizio pubblicitario erogato

TIPOLOGIA	DETTAGLIO	IMPORTO
Costi diretti	€ 204.264,88 + € 104.091,68	€ 308.356,56
Costi indiretti		€ 8.000,00
Spese generali = 15%	€ 308.356,56 + € 8.000,00	€ 47.453,48

4.4 Elaborazione dell'utile d'impresa

E' stato assunto quale dato di progetto un **utile d'impresa** (profitto ipotizzato per la conduzione in concessione del servizio pubblicitario) **del 10%**, poiché tale è la percentuale di utile generalmente assunta nei prezzari ufficiali di valutazione dei costi dei Lavori e Servizi Pubblici.

5. Canone di Concessione

Dalla differenza tra i ricavi, i costi e l'utile d'impresa come sopra determinati, residua la somma di **€ 47.562,74** annui (canone = ricavi – costi – utile d'impresa) che viene assunta quale importo a base d'asta del canone di concessione degli spazi pubblicitari di proprietà di questo Ente. Tale importo costituirà quindi il canone minimo al quale il Comune affiderà in concessione il servizio pubblicitario in oggetto, giacché l'operatore economico interessato dovrà rimettere propria offerta economica, in rialzo rispetto a tale base d'asta

6. Piano Economico finanziario

Da quanto sopra meglio descritto, di seguito viene sviluppato il Piano Economico Finanziario della concessione del servizio d'uso degli impianti pubblicitari cittadini.

Tale quadro economico è stato rivisto a seguito di verbale di gara deserta del 3 Settembre 2020 anche e soprattutto in considerazione del fatto che l'oggetto della presente gara, ovvero lo sfruttamento economico di spazi pubblicitari, ha subito un "crollo" a seguito dell'emergenza sanitaria nazionale dovuta da pandemia Covid-19 i cui effetti hanno comportato un calo importante della domanda da parte delle imprese interessate alla pubblicizzazione sugli impianti pubblicitari.

Nella tabella, sviluppata su base annua, sono stati assunti i seguenti dati ed ipotesi

- un ricavo dallo sfruttamento economico del 15 % degli impianti sul canone annuo e relative imposte comunali sulla pubblicità
- un ricavo dallo sfruttamento economico del 10 % degli impianti sul canone mensile e relative imposte comunali sulla pubblicità;
- Costi sulla percentuale di vendita di spazi pubblicitari annui del 15 %:
- Costi indiretti di pubbliche affissioni di cui al par. 4.2 pari ad € 8.000,00;
- Spese generali pari ad un incremento del 15 % sui costi diretti ed indiretti di cui sopra;
- Utile d'impresa quantificato in un 10 % della totalità dei costi.

NUOVO PIANO ECONOMICO FINANZIARIO		
descrizione	importo	riferimento
RICAVI		
Ricavi attesi	€ 444.471,70	par. 4.1
ICP stimata	€ 3.282,08	par. 4.2
TOTALE RICAVI IPOTIZZATI	€ 447.753,78	
COSTI		
Costi diretti	€ 308.356,56	par. 4.3
Costo indiretti	€ 8.000,00	par. 4.3
Spese generali 15%	€ 47.453,48	par. 4.3
TOTALE COSTI IPOTIZZATI	€ 363.810,04	
UTILE D'IMPRESA	€ 36.381,00	par. 4.4
RESIDUA IL CANONE CONCESSORIO A BASE D'ASTA PARI AD	€ 47.562,74	

Nel P.E.F. sopra esposto è evidenziata la sostenibilità economica del servizio da affidare in concessione. In dettaglio, acquisiti a riferimento i dati storici e le percentuali di vendita degli spazi pubblicitari ipotizzate nei paragrafi precedenti (valori tutti stimati ed assunti in modo conservativo, quindi con ulteriore margine a vantaggio della concessionaria), si stima che la conduzione del servizio generi un introito annuo complessivo di € 447.753,78 (totale ricavi ipotizzati), a fronte di una spesa annua complessiva di € 363.810,04 necessaria a realizzare il servizio richiesto (totale costi ipotizzati) e produca un profitto annuo di € 36.381,00 (utile d'impresa del 10%).

Dalla differenza tra i ricavi, i costi e l'utile d'impresa come sopra determinati, residua la somma di € 47.562,74 annui (canone = ricavi – costi – utile d'impresa) che viene assunta quale importo a base d'asta del canone di concessione degli spazi pubblicitari di proprietà di questo Ente. Tale importo costituirà quindi il canone minimo al quale il Comune affiderà in concessione il servizio pubblicitario in oggetto.

Pertanto, tale importo, pari ad € 47.562,74 annui, ovvero € 332.939,18 per l'intera durata della Concessione, costituirà la base d'asta per l'affidamento del servizio. L'operatore economico interessato dovrà rimettere propria offerta economica, in rialzo rispetto a tale base d'asta. La concessione sarà affidata all'operatore economico che avrà offerto il c.d. "prezzo più alto", avvalorato dal proprio P.E.F. sviluppato a partire dagli elementi definiti con la presente.

Tale prezzo costituirà il canone di concessione che l'affidatario riconoscerà all'Ente Concedente, da intendersi comprensivo della Tassa sulla pubblicità dovuta al Comune in quanto introitata direttamente dal concessionario nella vendita degli spazi pubblicitari, fatto salvo quanto previsto al precedente paragrafo 4.2.

Resta inteso che l'importo di aggiudicazione sarà rivisto ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 del capitolato speciale d'onere nel caso di maggiore sfruttamento economico degli spazi pubblicitari.

Ladispoli 30/11/2020

IL RUP
DOTT.SSA SABRINA BODO'