



Comune di Rovereto
Provincia di Trento

PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO SOTTO SOGLIA COMUNITARIA DELLA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI ACCERTAMENTO E RISCOSSIONE ANCHE COATTIVA DEL CANONE UNICO PATRIMONIALE (CANONE DIFFUSIONE MESSAGGI PUBBLICITARI, CANONE PUBBLICHE AFFISSIONI E CANONE OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO), DEL CANONE UNICO MERCATALE E DEL CANONE DI POSTEGGIO E RECUPERO DELLE ANNUALITÀ NON PRESCRITTE DEI TRIBUTI SOPPRESSI PER LA DURATA DI 5 ANNI.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Indice generale

Premessa.....	3
Oggetto della concessione.....	3
Contesto Territoriale, impiantistico e di gettito.....	3
Durata della concessione.....	4
Valore della concessione.....	4
Voci del Piano economico finanziario.....	4
Ricavi.....	5
Costi.....	5
Valutazione equilibrio economico finanziario.....	8

Premessa

Con il presente Piano Economico Finanziario (PEF) vengono fornite le informazioni necessarie a garantire l'equilibrio economico-finanziario del progetto di gara, assicurando la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria e quindi che i ricavi siano sufficienti a coprire i costi e i debiti e fornire un ritorno sull'investimento per il concessionario, attraverso una corretta allocazione dei rischi, mantenendo al contempo la qualità del servizio.

L'art. 52, comma 5, lettera b), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 prevede, fra le possibili forme di gestione alternative alla gestione in economia diretta da parte dell'Ente, l'affidamento a società iscritta nell'Albo ministeriale di cui all'articolo 53, comma 1 del D.Lgs. 446/1997, a operatori degli Stati membri stabiliti in un Paese dell'Unione europea che esercitano le menzionate attività [...], a società a capitale interamente pubblico, secondo il sistema "in house", nonché a mezzo di società mista iscritta nell'Albo ministeriale di cui all'art. 53, comma 1 del D.Lgs. 446/97 [...].

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 16 luglio 2025 l'Amministrazione comunale ha scelto la forma di gestione in via indiretta mediante l'affidamento a terzi (società iscritte all'Albo ministeriale di cui all'articolo 53, comma 1 del D.Lgs. 446/1997, estendendo l'ammissione anche agli operatori degli Stati membri stabiliti in un Paese dell'Unione europea che esercitano le menzionate attività in affidamento), tramite concessione di servizi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per la durata di 5 anni a partire dal 1° gennaio 2026, dopo aver appurato che la gestione in economia diretta da parte dell'Ente risulta impraticabile sia per ragioni economiche di spesa del personale, sia per la condizione di servizi affidati in gestione a terzi da oltre trent'anni ed una struttura comunale attualmente priva di figure con professionalità e competenze specifiche adeguate per un'eventuale gestione diretta.

Il PEF è stato elaborato partendo dai dati economico finanziari attendibili forniti dal gestore uscente e da valutazioni di compatibilità operate dall'Amministrazione comunale, al fine di determinare una stima del valore della concessione e quindi dell'aggio a base di gara, il più possibile rispondente alle reali ed oggettive potenzialità di riscossione ed alla sostenibilità economico finanziaria del servizio.

Rimane aperto comunque un rischio operativo in capo al concessionario che dovrà sempre rapportare le stime proposte nel presente PEF con le proprie valutazioni economico finanziarie, con gli investimenti necessari per la propria gestione operativa, predisponendo un proprio PEF accompagnato da una relazione illustrativa che ne dimostri il realismo e l'attendibilità.

Ai concorrenti resta in capo ogni responsabilità anche in caso di assunzione dei medesimi valori proposti nel presente PEF o in caso di errori anche materiali sui calcoli e sui presupposti a base dello stesso.

Oggetto della concessione

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 unico patrimoniale, delle Pubbliche affissioni e del Canone unico mercatale previsti dalla legge 160/2019 e ss.mm. ed arretrati delle annualità non prescritte dei tributi soppressi e del Canone di Posteggio previsto dalla legge provinciale n.17/2010.

Contesto Territoriale, impiantistico e di gettito

Il servizio di accertamento e riscossione dei canoni si svolge all'interno del territorio del Comune di Rovereto che ha una superficie di 50,99 km², un numero di abitanti al 31-03-2025 pari a 40.396 ed una densità di 792,23 ab./ km².

Gli impianti complessivi destinati alle pubbliche affissioni sono attualmente 1.206,00, formati da standardi mono e bifacciali, poster, tabelle ed epigrafi, tutti di varie dimensioni.

Negli anni dal 2021 al 2024 le entrate oggetto del presente affidamento hanno generato un gettito medio lordo complessivo, meglio dettagliato nella successiva tabella, pari ad € 742.607,21.

Durata della concessione

In applicazione di quanto disposto dall'art. 178 del D.Lgs. 36/2023 si conferma la durata quinquennale già prevista nella precedente procedura di gara con decorrenza dal 01/01/2026 al 31/12/2030, non essendo previsti o richiesti al Concessionario ulteriori investimenti se non quanto attinente alla regolare manutenzione degli impianti esistenti, prevedendo peraltro la possibilità per l'Amministrazione comunale, nelle more della stipula del contratto ma con aggiudicazione perfezionata, di richiedere l'avvio anticipato del servizio nel rispetto delle disposizioni vigenti.

Valore della concessione

Secondo quanto stabilito dall'articolo 179 del decreto legislativo n. 36/2023, il valore della concessione, ai fini di cui all'articolo 14 del medesimo decreto, è costituito dal fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.

Nel caso di specie, il "fatturato totale" (e quindi il valore della concessione) è rappresentato dall'aggio contrattuale (remunerazione del concessionario calcolata in misura percentuale rispetto alle somme incassate) stabilito nella misura risultante dalla gara esperita, da calcolarsi sulle riscossioni del canone unico patrimoniale (canone diffusione messaggi pubblicitari e canone pubbliche affissioni) del canone mercatale e del canone di posteggio nonché dei tributi soppressi e recuperati, escludendo l'importo della maggiorazione dei diritti per le affissioni d'urgenza, notturne e festive (di esclusiva competenza del concessionario). Detto valore della concessione è stimabile in € .816.867,93 (oneri esclusi) e tale valore è stato determinato applicando l'aggio posto a base di gara del 22% sulla media degli incassi riferiti agli anni 2021 – 2022 – 2023 – 2024 pari as € ,742.607,21 al netto dell'importo della maggiorazione dei diritti per le affissioni d'urgenza, notturne e festive, moltiplicato per i 5 anni della concessione.

Voci del Piano economico finanziario

Nel PEF si riporta l'analisi e la struttura di tutti i ricavi e i costi connessi alla gestione tipica ed agli eventuali servizi e prestazioni accessorie.

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 nel Comune di Rovereto.

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 speciale.

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.

Al solo fine di facilitare la compilazione del PEF, di seguito sono riportate alcune sintetiche indicazioni in merito alla possibile compilazione delle voci del Piano Economico Finanziario, indicando alcuni dei costi fissi di gestione al fine di determinare i costi fissi totali annui minimi, indipendenti dal volume di ricavi che si realizzeranno, tutto ciò per comprendere, successivamente, se la gestione sarà in grado di produrre ricavi a copertura di tali costi.

Ricavi

La gestione del servizio oggetto del presente affidamento ha assicurato nel quadriennio 2021 – 2024 le seguenti riscossioni:

Voci di ricavo – riscossione L. 160/2019, art. 1, commi 816 – 847				
	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024
CANONE PUBBLICITÀ	396.361,30	381.011,74	395.398,38	429.296,78
CANONE PUBBLICHE AFFISSIONI	59.370,35	59.605,00	61.653,00	58.798,00
CANONE OCCUPAZIONE PERMANENTE	61.267,00	73.252,80	101.573,77	115.206,18
CANONE OCCUPAZIONE TEMPORANEA	90.494,00	187.872,30	226.331,51	272.936,71
TOTALE	607.492,65	701.741,84	784.956,66	876.237,67
TOTALE ANNI 2021~ 2024	2.970.428,82			
GETTITO MEDIO 4 ANNI	742.607,21			

I ricavi conseguibili dal Concessionario sono generati dall'aggio di riscossione e possono essere stimati applicando l'aggio massimo posto a base di gara (soggetto a ribasso d'asta) agli incassi presunti annuali dei canoni per il periodo 2026/2030, che si quantificano prudenzialmente in maniera costante come di seguito specificato:

GETTITO MEDIO ANNUALE	RICAVO STIMATO CON AGGIO 22%
742.607,21	163.373,59

L'importo del gettito previsto 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 nei casi di modifiche legislative, regolamentari tali da incidere sui presupposti impositivi e /o sulle tariffe.

L'art. 19-bis, comma 1, D.L. 30 giugno 2025, n.95, convertito, con modificazioni, dalla L. 8 agosto 2025, n.118, ha modificato la legge 160/2019 (comma 817) facendo salva la possibilità per il Comune di rivalutare il canone unico patrimoniale annualmente in base all'indice Istat dei prezzi al consumo rilevati al 31 dicembre dell'anno precedente.

Costi

I costi di gestione stimati per il servizio oggetto del presente affidamento, calcolati su base annua, sono i seguenti:

VOCI DI COSTO	STIMA IMPORTI
Spesa per il personale dipendente - Impiegato Capo Area (Quadro) incidenza al 5% del costo annuo € 5.000,00 - Impiegato Responsabile ufficio (2° livello) incidenza al 50% del costo annuo € 26.161,05 - Impiegato (5° livello) Part Time 60% (24 ore settimanali) € 21.270,22 - Impiegato (4° livello) incidenza 50% del costo annuo € 17.676,34 - Operaio (5° livello) incidenza 45% del costo annuo € 16.808,00 - Operaio (5° livello) incidenza due mesi annui € 5.613,16	€ 92.528,77
Costi sicurezza aziendale	€ 1.500,00
Spese di affitto locali e utenze	€ 13.705,12
Spese per imposte e tasse (TARI, C.C.I.A.A., Registro)	€ 482,99
Spese per materiale di consumo e cancelleria	€ 872,39
Spese per la manutenzione e riparazione degli impianti affissionali	€ 525,00
Spese per ammortamento beni materiali (arredi ed attrezzature d'ufficio)	€ 3.267,31
Spese per la partecipazione alla gara (spese contrattuali, contributo Anac, imposta di bollo e polizza fideiussoria)	€ 2.346,87
Spese per servizio affissioni in sub – appalto	€ 10.093,60
Automezzi – carburante, riparazioni, bollo assicurazione - Spese carburante € 4.331,21 - Spese riparazione e manutenzione € 2.958,71 - Bollo automezzi e assicurazione € 1.194,38	€ 8.484,30
Spese sviluppo ed aggiornamento software	€ 2.435,71
Spese legali	€ 0,00
Spese postali e commissioni postali	€ 794,53
Incidenza costi di direzione	€ 14.454,00
Spese generali	€ 9.780,00
TOTALE COSTI	€ 161.270,59

Si riporta di seguito una breve esplicazione delle voci di costo indicate nella precedente tabella che dovranno essere valutate e stimate dagli operatori partecipanti alla gara.

COSTI DEL PERSONALE: sono stati stimati i costi annuali presunti per il personale impiegato in tutte le attività del concessionario, dall'attività amministrativa a quella operativa. Occorre tener conto del totale dei costi che il concessionario deve eventualmente sostenere per erogare i servizi oggetto di gara.

COSTI SICUREZZA AZIENDALE: derivano dalla stima effettuata nel piano di sicurezza aziendale e sono le spese per la gestione dei rischi specifici aziendali, che vengono determinati per l'esecuzione della concessione in gara.

COSTI PER AFFITTO LOCALI, UTENZE E SPESE CONDOMINIALI: sono stati stimati i costi relativi all'affitto dei locali utilizzati come sede operativa nel territorio comunale, quelli relativi alle utenze necessarie per le attività del concessionario ed alle spese condominiali. Nelle voci di dettaglio delle utenze sono contemplati i costi inerenti le utenze luce, gas ed acqua. Vanno inoltre considerati i costi relativi ad altre utenze (internet, telefono ecc.).

SPESE PER IMPOSTE, TASSE, TARIFFE E ALTRI ONERI: si riferiscono ai costi inerenti le spese tributarie, tariffarie, bancarie, postali, etc., che il concessionario deve sostenere per la gestione del servizio oggetto di gara.

SPESE PER MATERIALE DI CONSUMO E CANCELLERIA: sono le spese che il concessionario deve sostenere per garantire la normale operatività dell'ufficio dedicato alla gestione del servizio oggetto di affidamento.

SPESE PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI AFFISSIONALI: nella sezione vengono imputati i costi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria che il concessionario deve effettuare in ottemperanza a quanto prescritto dal contratto.

SPESE PER AMMORTAMENTI (es. ARREDI, ATTREZZATURE D'UFFICIO E IMPIANTI PUBBLICITARI): in questa voce vengono imputate le quote di ripartizione degli oneri pluriennali tra le quali figurano anche le quote relative agli impianti pubblicitari installati nel corso del contratto.

SPESE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA: in questa voce sono esplicitati i costi che il concessionario è tenuto a sostenere per la partecipazione alla gara (spese contrattuali, contributo anac, imposta di bollo e polizza fideiussoria).

SPESE PER IL SERVIZIO AFFISSIONI IN SUBAPPALTO: nella sezione vengono imputati i costi che il concessionario sostiene per un eventuale subappalto del servizio di affissioni. Qualora gestito direttamente, tali spese confluiranno nelle spese del personale.

SPESE PER AUTOMEZZI: nella sezione vengono indicati i costi che il concessionario sostiene per l'utilizzo di tutti gli automezzi necessari allo svolgimento del servizio affidato.

SPESE SVILUPPO ED AGGIORNAMENTO SOFTWARE: nella sezione vengono riportate le spese necessarie per il costante aggiornamento ed implementazione delle dotazioni software e si riferiscono alle modifiche apportate ai programmi o sistemi operativi per migliorarli, correggere bug, aumentare la sicurezza o aggiungerli a nuove funzionalità correlate anche a modifiche normative.

SPESE LEGALI: nella sezione vengono riportate le spese legali medie annuali sostenute per la gestione dei contenziosi.

COSTI DI DIREZIONE: in questa voce rientrano i costi relativi al personale direttivo (sede centrale del concessionario, se esistente) imputati pro quota alla gestione del servizio svolto nel Comune di Rovereto, non ricompresi nella voce "costi del personale".

SPESE GENERALI: rientrano in questa voce l'insieme dei costi indiretti e di struttura allocati, sullo specifico contratto, in base ad un coefficiente di ripartizione dei costi che l'azienda sostiene. Più specificatamente per determinare l'importo di competenza della singola commessa, l'azienda applica il suddetto coefficiente ai costi operativi gravanti sulla sede Amministrativa, quali ad esempio l'affitto della sede centrale ed i costi delle relative utenze e tasse, le manutenzioni e le riparazioni, le consulenze, i costi di sviluppo e aggiornamento dei software gestionali, ecc, mettendo in correlazione il numero dei "movimenti", il numero e l'importo delle posizioni contributive trattate ed il relativo ammontare del canone dovuto e pagato, rispetto al totale aziendale delle due grandezze. Come specificato nella parte iniziale del presente piano finanziario, ciascun partecipante alla procedura di gara dovrà predisporre il proprio PEF, tenendo conto dei propri costi aziendali e della propria offerta, dettagliando nella relazione illustrativa al PEF ogni spesa ritenuta necessaria per l'esecuzione del contratto, anche ulteriore rispetto a quelle sopra indicate.

Valutazione equilibrio economico finanziario

La stima dei costi e dei ricavi sopra indicati garantisce il raggiungimento di un equilibrio economico – finanziario della presente concessione di servizi per tutta la durata contrattuale, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 177 comma 5 del D.lgs. n. 36/2023 e come riassunto ed evidenziato nelle seguenti tabelle:

RISCOSSIONI STIMATE ANNUALI (media quadriennio 2021-2024)	742.607,21
RICAVI ANNUALI STIMA CON AGGIO AL 22%	163.373,59
COSTI COMPLESSIVI STIMATI ANNUALI	161.270,59
VERIFICA EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO (UTILE ANNUALE STIMATO)	2.103,00

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PER L'INTERA DURATA DEL SERVIZIO *

	1°ANNO	2°ANNO	3°ANNO	4°ANNO	5°ANNO	TOTALE
RISCOSSIONI	€ 742.607,21	€ 742.607,21	€ 742.607,21	€ 742.607,21	€ 742.607,21	€ 3.713.036,05
RICAVI (AGGIO AL 22,00 %)	€ 163.373,59	€ 163.373,59	€ 163.373,59	€ 163.373,59	€ 163.373,59	€ 816.867,93
COSTI	1°ANNO	2°ANNO	3°ANNO	4°ANNO	5°ANNO	TOTALE
Spesa per il personale dipendente	€ 92.528,77	€ 92.528,77	€ 92.528,77	€ 92.528,77	€ 92.528,77	€ 462.643,85
Costi sicurezza aziendale	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 7.500,00
Spese di affitto locali , utenze, pulizie e spese condominiali	€ 13.705,12	€ 13.705,12	€ 13.705,12	€ 13.705,12	€ 13.705,12	€ 68.525,60
Spese per imposte,tasse, tariffe e altri oneri	€ 482,99	€ 482,99	€ 482,99	€ 482,99	€ 482,99	€ 2.414,95
Spese per materiale di consumo e cancelleria	€ 872,39	€ 872,39	€ 872,39	€ 872,39	€ 872,39	€ 4.361,95
Spese per la manutenzione degli impianti affissionali	€ 525,00	€ 525,00	€ 525,00	€ 525,00	€ 525,00	€ 2.625,00
Spese per ammortamento beni materiali (arredi ed attrezzature d'ufficio)	€ 3.267,31	€ 3.267,31	€ 3.267,31	€ 3.267,31	€ 3.267,31	€ 16.336,55
Spese per la partecipazione alla gara (spese contrattuali, contributo Anac, imposta di bollo e polizza fideiussoria)	€ 2.346,87	€ 2.346,87	€ 2.346,87	€ 2.346,87	€ 2.346,87	€ 11.734,35
Spese per servizio affissioni in sub – appalto	€ 10.093,60	€ 10.093,60	€ 10.093,60	€ 10.093,60	€ 10.093,60	€ 50.468,00
Automezzi – carburante, riparazioni, bollo assicurazione	€ 8.484,30	€ 8.484,30	€ 8.484,30	€ 8.484,30	€ 8.484,30	€ 42.421,50
Spese sviluppo ed aggiornamento software	€ 2.435,71	€ 2.435,71	€ 2.435,71	€ 2.435,71	€ 2.435,71	€ 12.178,55
Spese legali						€ 0,00
Varie- postali	€ 794,53	€ 794,53	€ 794,53	€ 794,53	€ 794,53	€ 3.972,65
Incidenza costi di direzione	€ 14.454,00	€ 14.454,00	€ 14.454,00	€ 14.454,00	€ 14.454,00	€ 72.270,00
Spese generali	€ 9.780,00	€ 9.780,00	€ 9.780,00	€ 9.780,00	€ 9.780,00	€ 48.900,00
TOTALE COSTI	€ 161.270,59	€ 161.270,59	€ 161.270,59	€ 161.270,59	€ 161.270,59	€ 806.352,95
COSTI COMPLESSIVI	1°ANNO	2°ANNO	3°ANNO	4°ANNO	5°ANNO	TOTALE
	€ 161.270,59	€ 161.270,59	€ 161.270,59	€ 161.270,59	€ 161.270,59	€ 806.352,95
RICAVI COMPLESSIVI (AGGIO AL 22,00_%)	€ 163.373,59	€ 163.373,59	€ 163.373,59	€ 163.373,59	€ 163.373,59	€ 816.867,93
VERIFICA EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO (UTILE)	€ 2.103,00	€ 2.103,00	€ 2.103,00	€ 2.103,00	€ 2.103,00	€ 10.514,98

* gli importi sono da indicare al netto IVA, se dovuta