

# COMUNE DI PISA

*Direzione Dn18*



# **PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE E GESTIONE DI IMPIANTI PUBBLICITARI PER USO COMMERCIALE NELLE AREE DI PROPRIETA’ DEL COMUNE DI PISA**

## **PianoEconomico-Finanziario di massima Allegato 3**

### **Sommario**

<b>1. Premessa .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Criteri del Piano Economico Finanziario .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Elementi per la valutazione del rischio d’impresa.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Piano Economico – Finanziario di massima.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Matrici di rischio.....</b>	<b>8</b>

#### **1. Premessa**

Il presente Piano Economico-Finanziario di massima è riferito alla gestione del SERVIZIO DI MANUTENZIONE E GESTIONE DI IMPIANTI PUBBLICITARI PER USO COMMERCIALE NELLE AREE DI PROPRIETA’ DEL COMUNE DI PISA.

La durata ipotizzata della Concessione, così come previsto dal capitolato di gara è pari a 5 anni in assenza di presentazione di offerta migliorativa di investimento. La gestione sale invece a 10 anni in caso di investimenti offerti per la sostituzione di impianti.

La logica e l’impostazione del piano di massima, unitamente alla stima dei costi e dei ricavi, sono state valutate ed elaborate sulla base dei seguenti elementi:

– dati ed informazioni dei precedenti piani economico-finanziari a disposizione della Stazione Appaltante;

- considerando che, per tutta la durata della Concessione, il gestore è soggetto in via facoltativa ed eventuale ad investimenti relativi alla sostituzione degli impianti;
- gestione oculata ed imprenditoriale degli impianti;
- si considera che gli impianti, le attrezzature e gli immobili, anche se ammodernati, rimangano nelle condizioni esistenti;
- gestione complessiva effettuata da un unico soggetto giuridico eventualmente anche in raggruppamento temporaneo di impresa;
- tipologia di cliente/fruitore medio bassa, pertanto si desume un margine operativo di gestione applicato ad un elevato numero di clienti a costi contenuti.

## **2. Criteri del Piano Economico Finanziario**

Da un'attenta analisi sul territorio, supportata dal confronto con Comuni limitrofi di ampiezza omogenea dimensione di comprensorio e qualità del servizio, si è constatato come l'aumento di fruitori sia direttamente correlato alle azioni commerciali e pubblicitarie proposte.

Queste considerazioni ovviamente sono strettamente connesse al rispetto temporale del piano degli investimenti.

Dall'analisi del presente Piano Economico Finanziario di massima si evince che:

- in caso di offerta migliorativa di investimento, la durata della concessione passa da 5 a 10 anni; in tal caso la gestione può dar vita ad un proprio piano di investimenti già a partire dal primo anno di gestione (2015). I costi di gestione operativa comuni (direzione, amministrazione, ecc.) sono stati riportati a parte e non conglobati.

Di seguito viene esaminata nello specifico ciascuna attività di gestione.

L'analisi è stata realizzata su un'ipotesi di gestione quinquennale o decennale a seconda che siano stati o meno presentate offerte migliorative di investimento. L'analisi è stata elaborato sulla base degli elementi sotto riportati.

Dall'analisi del Piano economico finanziario di massima si evince:

In caso di presentazione dell'offerta migliorativa di investimento, su di una durata di 10 anni:

- una perdita di esercizio durante la fase di start-up (primo anni di avvio della gestione in presenza dell'offerta migliorativa di investimento).
- Il Margine operativo è positivo a partire dal secondo anno di gestione.
- A partire dal terzo anno di gestione, l'utile potrà garantire una stabile gestione.

In caso di assenza di offerte di investimento il piano economico di gestione viene costruito su di una durata massima di 5 anni, dalla quale emerge:

- Un utile di esercizio già durante la fase di start-up (primo anni di avvio della gestione);
- Il Margine operativo è positivo per tutta la durata della gestione e tende ad incrementare dal secondo anno dopo che sono state sostenute le spese di rimozione dei pannelli di cui all'allegato "B" del capitolato prestazionale.
- A partire dal terzo anno di gestione, l'utile potrà garantire una stabile gestione.

### **3. Elementi per la valutazione del rischio di impresa nella gestione del servizio:**

Aspetti che condizionano la valutazione del rischio di impresa che il concorrente dovrà tener conto per affrontare la gestione complessiva del servizio posto in concessione sono:

- la complessità della gestione, che di fatto comporta la necessità di acquisizione di competenze in settori affini ma tuttavia differenti tra loro;
- il posizionamento debole sul mercato;
- le perdite di esercizio che caratterizzano i primi anni di avvio della gestione;
- il livello complessivo del fatturato che il Concessionario deve raggiungere a regime;
- l'esigenza di personale e la necessità di gestione flessibile del medesimo, indotta dalle varie tipologie di attività che compongono la gestione complessiva;
- il livello di tassazione a cui è soggetto il Concessionario anche in assenza di utili;
- il livello di rischio dovuto alle condizioni atmosferiche sia nel periodo invernale che in quello estivo, che costringe il Concessionario a dover affrontare periodiche ed imprevedibili diminuzioni dei ricavi;

- la difficoltà di agire sul fronte dell'ottimizzazione dei costi, considerato che le varie tipologie di attività presentano comunque soglie di costi fissi non abbattibili in caso di bassa affluenza;
- la necessità per il Concessionario di dover affrontare obbligatoriamente investimenti a proprio carico legati ad interventi di miglioramento delle infrastrutture;
- la necessità per il Concessionario di gestire ed affrontare gli investimenti legati alla manutenzione ordinaria e straordinaria;

Nella redazione del PEF, il partecipante dovrà esplicitare:

- il dettaglio delle voci di ricavo e di costo;
- contenere i principali indicatori di redditività (VAN TIR), calcolati sia sui flussi di cassa del progetto – FCFO, sia sui flussi di cassa dell'azionista – FCE) e bancabilità (DSCR);
- descrivere altresì descritta la struttura finanziaria, in termini di : capitale sociale della società di progetto; linee di finanziamento a breve e lungo termine; costo dei capitali investiti; parametri di calcolo; leva finanziaria iniziale e media di progetto;
- specificare preventivamente i prezzi praticati all'utenza, per ciascun anno di concessione e le eventuali variazioni di prezzo applicate annualmente per ogni impianti oggetto di concessione. In assenza, dovrà essere applicata la rivalutazione annuale ISTAT, come criterio standard di revisione delle tariffe praticate all'utenza;

Infine, il Piano Economico Finanziario presentato in sede di gara dovrà essere asseverato da uno dei soggetti indicati all'art. 153 comma 9 del Dlgs n. 163/2006 e s.m.i., sulla base dell'art. 94 commi 4 e 5 del DPR n. 207/2010.

## 4. PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO DI MASSIMA

ANNUALITA' A PARTIRE DALL'ANNO DI AGGIUDICAZIONE

in caso di offerta migliorativa di investimento:

TABELLA 1

VOCI DI SPESA D'INVESTIMENTO	1 anno	2 anno	3 anno	TOTALE INVESTIMENTO
Impianti nuovi	70.000,00	-	-	70.000,00
	-	-	-	-
<b>Totale strutture</b>	<b>70.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70.000,00</b>

**RICAVI a 10 anni in presenza di offerta migliorativa di investimento:**

anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ricavi	400.000,00	440.000,00	484.000,00	532.400,00	585.64,00	644.204,00	644.204,00	644.204,00	644.204,00	708.624,40

**RICAVI a 5 anni in caso di assenza di investimenti**

anno	1	2	3	4	5					
Ricavi	400.000,00	440.000,00	484.000,00	532.400,00	585.640,00					

**COSTI a 10 anni in presenza di offerta migliorativa di investimento: ( Costi investimento + Costi operativi)**

**COSTI INIZIALI DI INVESTIMENTO:**

COSTI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Investimenti	70.000,00	-	0	0	0	0	0	0	0	0

**I COSTI OPERATIVI sono costituiti da :**

- Costi gest. caratteristica
- Costo del personale
- Ammortamento
- Totale costi primi
- Spese generali

**COSTI OPERATIVI A 10 ANNI IN PRESENZA DI INVESTIMENTI:**

Anno	122	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Totale costi operativi a 10 anni	3	56.829,00	386.933,00	424.573,80	460.976,06	465.027,55	469.334,18	493.437,04	518.808,66	545.518,84	573.641,50



**COSTI OPERATIVI A 5 anni in assenza di investimenti:**

Anno	1 anno	2 anno	3 anno	4 anno	5 anno
<b>Totale costi operativi a 5 anni</b>	356.829,00	386.933,00	424.573,80	460.976,06	465.027,55

**MARGINE OPERATIVO NETTO a 10 anni in presenza di offerta migliorativa di investimento:**

anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Net cash flow	- 47.097,40	28.840,20	32.665,72	39.854,37	69.367,47	104.921,89	90.460,17	75.237,20	59.211,10	80.989,74

**MARGINE OPERATIVO NETTO a 5 anni in assenza di offerta migliorativa di investimento:**

anno	1	2	3	4	5
Net cash flow	<b>0</b>	28.840,20	32.655,72	39.854,37	69.367,47

### 5. MATRICI DI RISCHIO:

RISCHI	DESCRIZIONE GENERALE	ALLOCAZIONE		DESCRIZIONE SPECIFICA
		<u>privato</u>	<u>pubblico</u>	
<b>Rischi operativi</b>				
Obsolescenza tecnica impianti	Rischio di una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti concessi	<b>100%</b>		Il concedente eseguirà ogni due anni verifiche finalizzate a valutare il buono stato di conservazione dell'opera. Nel biennio antecedente il termine della concessione, tale verifica culminerà con la prescrizione di interventi obbligatori a carico del concessionario finalizzati a garantire che l'opera sia consegnata all'Am.ne concedente in perfette condizioni tecniche funzionali e di decoro.
<b>Rischi di mercato</b>				
Domanda	Rischio di una contrazione della domanda	<b>100%</b>		Il rischio di domanda è a carico del concessionario. Tale rischio è attenuato dalla constatazione che la tipologia del servizio affidato in concessione non soggiace alla determinazione di tariffe stabilite

				dall'am.ne Comunale.
Offerta/Competizione	Rischio di ingresso nel mercato di un competitors	<b>100%</b>		Date le caratteristiche degli impianti e del servizio, tale rischio ha una probabilità di manifestazione tendente a 0.
<b>Forza Maggiore</b>	Rischio che eventi imprevedibili rendano impossibile lo svolgimento del servizio oggetto di concessione			
<b>Rischi finanziari soprattutto in caso di investimento in nuovi impianti</b>		<b>50%</b>	<b>50%</b>	
Aumento dei tassi di interesse	Rischio di aumento dei tassi con conseguente aumento dei costi bancari			
Finanziamento non disponibile	Rischio che il capitale di rischio o di debito siano indisponibili	<b>100%</b>		Maggiori oneri derivanti dalla manifestazione di tale rischio saranno interamente sostenuti dal Concessionario. La manifestazione di tale rischio non potrà comportare una modifica dei tempi della concessione