



## COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO

Città Metropolitana di Napoli

### SETTORE 6

## “PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO”

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO DELLA MANUTENZIONE E VALORIZZAZIONE DELL’AREA VERDE IN VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE, CON CONCESSIONE ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN MANUFATTO PER SOMMINISTRAZIONE DI CIBO E BEVANDE, PER UN PERIODO DI ANNI SEI, CON EVENTUALE OPZIONE DI RINNOVO DI ULTERIORI SEI ANNI**

#### ALLEGATO B - PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF) SEMPLIFICATO

Il presente Piano Economico Finanziario ha la finalità di rappresentare in modo sintetico il valore della controprestazione richiesta all’operatore economico per l’ottenimento della concessione dell’area pubblica.

#### Premesse

La concessione si configura quale operazione di valorizzazione del patrimonio comunale mediante compensazione economica indiretta, in quanto il soggetto selezionato si impegnerà a garantire la manutenzione continuativa di circa 6.000 mq di verde pubblico urbano, senza corresponsione di alcun canone economico.

L'Amministrazione Comunale ritiene che l'affidamento di aree verdi, tramite il coinvolgimento della cittadinanza alla partecipazione alla MANIFESTAZIONE DI INTERESSE A SOSTEGNO DI ATTIVITÀ LEGATE ALLA MANUTENZIONE, VALORIZZAZIONE E CURA DEL VERDE PUBBLICO COMUNALE, SITO ALL'INTERNO DI STRADE E PIAZZE, ROTATORIE STRADALI E AREE SPARTITRAFFICO, AIUOLE, FIORIERE IN VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE CON CONCESSIONE DI UN'AREA PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE DI UN MANUFATTO PER SOMMINISTRAZIONE DI CIBO E BEVANDE, di cui al presente Avviso Pubblico, possa vivacizzare il senso di appartenenza della comunità ai propri beni e accrescerne il loro valore con benefici diretti del decoro urbano

In conseguenza l'Amministrazione invita ad aderire al presente Avviso, presentando proposte di adozione di aree verdi, tutti i soggetti pubblici e privati interessati e ovvero: singoli cittadini, circoli, comitati, associazioni; soggetti giuridici ed operatori commerciali come banche, imprese, società, condomini privati, negozi, ristoranti e bar; operatori economici come gli artigiani e i liberi professionisti titolari di studi; le organizzazioni di volontariato; le parrocchie ed enti religiosi; gli istituti scolastici di ogni ordine e grado ecc....

Oggetto delle proposte di manutenzione e valorizzazione delle aree destinate a verde pubblico indicate, per le quali l'affidatario si impegna a totale cura e proprie spese alla manutenzione anche con migliorie o all'allestimento e manutenzione. La consegna in affidamento a titolo gratuito, non muta in nessuna condizione giuridica la destinazione dell'area verde che rimarrà di uso pubblico.



# COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO

Città Metropolitana di Napoli

## SETTORE 6

### “PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO”

#### 1. Ipotesi di natura gestionale

Nella quantificazione dei ricavi del progetto si è fatto riferimento alla tipologia e quantità dei servizi erogati dal concessionario moltiplicandoli per la corrispondente tariffa/prezzo assumendo come parametro di riferimento il prezzo medio di mercato.

Sono state previsti i seguenti ricavi:

Voce di costo	Quantità / Descrizione	Costo unitario	Totale annuo (€)
Vendita alimenti	50 unità/giorno (300gg)	€ 8,00	€120.000
Vendita bibite	30 unità/giorno (300gg)	€ 2,00	€18.000
Altri snack/dolci	20 unità/giorno (300gg)	€ 20,00	€6.000
<b>TOTALE</b>			<b>€144.000</b>

Sono state previsti i seguenti costi di esercizio:

Voce di costo	Quantità / Descrizione	Costo unitario	Totale annuo (€)
Materie prime (30%)	30% di €144.000	€ 8,00	€43.200
Personale	2 persone + oneri/mese	€1.200,00	€36.000
Utenze (luce, acqua, gas)	20 unità/giorno (300gg)	€ 500,00	€6.000
Smaltimento rifiuti	Costo forfettario/mese	€ 100,00	€1.200
Pulizie e sanificazioni	Costo forfettario/mese	€ 150,00	€1.800
Piccole manutenzioni	Costo forfettario		€1.000
<b>TOTALE</b>			<b>€89.200</b>

Sono state previsti i seguenti costi di installazione (una tantum ammortizzato):

Voce di costo	Quantità / Descrizione	Costo unitario	Totale annuo (€)
Corpo di fabbrica		€40.000 ammortizzato in 10 anni	€4.000
Arredi, forno, banco, frigo ecc.		€30.000 ammortizzati in 5 anni	€6.000
Pratiche amministrative		€1.000	€1.000
<b>TOTALE COSTI AMMORTIZZATI</b>			<b>€10.200</b>

Sono state previsti i seguenti costi generali:

Voce di costo	Quantità / Descrizione	Costo unitario	Totale annuo (€)
Assicurazioni, contabilità, consulenze			€1.500
Marketing locale (volantini, social)			€1.000
<b>TOTALE</b>			<b>€2.500</b>



# COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO

Città Metropolitana di Napoli

## SETTORE 6

### “PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO”

#### UTILE ANNUO LORDO STIMATO

Ricavi	€144.000,00
Costi totali (Esercizio + Ammortamenti + Generali)	€101.900,00
<b>Utile lordo stimato</b>	<b>€42.100,00</b>
Utile netto stimato	€24.956,88

Valore delle prestazioni manutentive annue:

Voce di costo	Quantità / Descrizione	Costo unitario	Totale annuo (€)
Taglio erba	132.000 mq/anno (22 tagli)	€0,08/mq	€10.560
Potatura arbusti	100 ml (2 volte)	€3,50/ml	€700
Potatura alberi	20 alberi (1 volta/anno)	€60/cad	€1.200
Piantumazioni fiori	100 fiori x 4 cicli	€5/cad	€2.000
Rifiuti vegetali e pulizia	Forfait	-	€1.600
Impianto irrigazione	Ammortamento + gestione	-	€4.500
<b>TOTALE</b>			<b>€20.560</b>

#### 2. Valore complessivo della concessione (art. 173 D.lgs. 36/2023)

Il valore stimato della concessione, ai fini dell'art. 173 del Codice dei Contratti Pubblici, è determinato moltiplicando i ricavi presunti dell'attività per la durata contrattuale iniziale:

Ricavi stimati locale di somministrazione di cibo e bevande: €144.000/anno x 6 anni = €.864.000 (IVA esclusa)

#### 3. Assunzione del rischio operativo

Il concessionario assume in pieno il rischio operativo relativo alla gestione economica e all'esecuzione degli obblighi manutentivi. Nessuna remunerazione economica è corrisposta dal Comune.

L'eventuale squilibrio tra ricavi e costi, derivante da variabili di mercato o gestionali, non darà luogo a compensazioni da parte dell'Amministrazione.

#### 4. Monitoraggio e controllo

Il Comune si riserva di verificare il corretto adempimento delle obbligazioni attraverso:

- cronoprogramma degli interventi;
- checklist di qualità e standard minimi;
- controllo tecnico su base trimestrale;
- report fotografici e relazioni dell'operatore.

In caso di mancato rispetto degli obblighi, saranno applicate penali progressive e potrà essere attivata la procedura di decadenza dalla concessione.

Pomigliano d'Arco, lì 18/06/2025

IL DIRIGENTE SETTORE 6  
Ing. Domenico MAIELLO