



COMUNE DI MATERA
SETTORE POLIZIA LOCALE
Ufficio Mobilità



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NELLA CITTA’ DI MATERA

1. PREMESSA

La presente relazione, redatta ai sensi dell'art. 23, comma 15, del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., è relativa al progetto per l'affidamento della concessione del servizio di gestione dei parcheggi a pagamento nella città di Matera, le cui specifiche tecniche e gli altri aspetti di carattere amministrativo sono compiutamente riportati nel capitolato speciale descrittivo e prestazionale.

2. CONTESTO IN CUI È INSERITO IL SERVIZIO

Da oltre 30 anni nella città di Matera la sosta nelle aree a pagamento è stata gestita con la formula della concessione, poiché al proprio interno l'Amministrazione Comunale non era dotata delle risorse finanziarie, strumentali ed umane necessarie allo scopo. In tal modo il concessionario assumeva su di sé il rischio d'impresa, potendo incassare direttamente gli introiti derivanti dall'applicazione delle tariffe stabilite dall'ente concedente e pagate a loro dai cittadini-utenti.

Il vantaggio economico in capo al Comune consisteva nel trasferimento di una parte fissa o variabile dei proventi a titolo di canone concessorio, in conformità all'offerta formulata in sede di gara dal gestore.

Inoltre, attraverso il proprio personale, munito in forza di appositi decreti sindacali del potere di accertare le violazioni per il mancato pagamento della tariffa, il gestore garantiva il controllo delle aree di sosta.

L'affidamento veniva generalmente condotto parallelamente con la gestione dei parcheggi al coperto di proprietà comunale, in cui la sosta è stata organizzata, così come per quella in superficie, senza obbligo di custodia.

A seguito della scadenza dell'ultimo contratto, con Deliberazioni di C.C. n. 4 del 16/02/2018 e n. 2 del 15/02/2019 è stata confermata la volontà di far gestire il servizio con la formula della concessione e sono stati formulati gli indirizzi e i criteri al Settore Polizia Locale ed all'Ufficio Gare ed Appalti per la predisposizione del capitolato che sarà posto a base del nuovo contratto.

Ai fini della redazione del progetto in questione sono state censite preliminarmente le aree e le strutture interessate dal servizio per un numero complessivo di 1700 stalli a pagamento. Trattasi di un numero di partenza teorico, poiché lo stesso è stato determinato sulla base degli strumenti di pianificazione della mobilità vigenti. Si tenga conto in proposito che durante l'anno 2019 in concomitanza con la nomina di Matera a capitale europea della cultura il numero complessivo degli stalli ha subito continue variazioni in forza dei mutamenti nel sistema di viabilità che hanno

interessato diverse strade della zona centrale della città e della trasformazione di alcune arterie in aree pedonali a seguito di lavori di rifacimento. A ciò aggiungasi che a seguito dell'adozione con Deliberazione di G.C. n. 274 del 02.10.2020 del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (P.U.M.S.) potranno essere individuati nuovi contenitori per rispondere alla domanda di sosta con la conseguenza che il numero degli stalli da gestire sarà soggetto alle relative fluttuazioni.

Pertanto il progetto propedeutico all'affidamento della concessione, che avrà una durata di 5 anni, è improntato alla massima elasticità, in quanto sarà consentito all'Amministrazione comunale di:

- modificare nel corso del rapporto, a suo insindacabile giudizio e previa adozione dei relativi atti, le tariffe, i tempi di sosta, la superficie delle aree destinate a parcheggio a pagamento nonché le categorie di utenti aventi diritto all'esenzione dal pagamento, senza che ciò possa dar luogo ad alcuna pretesa economica da parte del concessionario;

- ridurre, ampliare o variare, in qualsiasi momento e a suo insindacabile giudizio, le aree adibite a parcheggio per esigenze di carattere pubblico o motivi legati alla trasformazione del territorio o organizzativi legati all'offerta della sosta cittadina, o per scelte dell'Amministrazione Comunale, per es. in conseguenza dell'adozione di piani del traffico e simili, o a seguito di interventi di manutenzione straordinaria, o in via temporanea per manifestazioni organizzate e/o patrocinate dal Comune o comunque autorizzate dalle competenti Autorità;

- sospendere, modificare o interdire la sosta nelle aree destinate al parcheggio a pagamento al fine di permettere l'esecuzione di lavori privati di manutenzione o di nuove opere o la realizzazione di lavori pubblici o in occasione di manifestazioni o eventi di interesse pubblico (festa patronale, concerti, processioni, cortei, scioperi, manifestazioni politiche ecc.) o per ragioni di ordine e sicurezza pubblica ravvisati dalla competente Autorità, senza che il concessionario possa pretendere alcuna forma di compensazione in relazione al minore servizio reso.

Le aree di sosta individuate da assoggettare alla sosta a pagamento sono le seguenti e così suddivise:

- stalli in superficie:

Via Annunziatella n. 42 stalli;

Via F.lli Rosselli n. 55 stalli;

Via Lucana sud n. 18 stalli;

Via Lucana centro n.12 stalli;

Via Lucana nord n. 14 stalli;

Via Lucana (fronte parcheggio Via Lucana) n.13 stalli;

Via Lucana n. 14 stalli;

Via P. Vena (lato parcheggio Via Lucana) n. 3 stalli;

Via Duni n. 8 stalli;

Via Ridola n. 31 stalli;

Via Cappelluti n. 29 stalli;

Via Roma Sud n. 11 stalli;

Piazza Matteotti n. 15 stalli;

Via Passarelli n.25 stalli;

Via XX Settembre Sud n. 37 stalli;

Via XX Settembre Centro n. 14 stalli;

Via XX Settembre Nord n. 12 stalli;

Via Gramsci n.47 stalli;

Via Amendola n.13 stalli;

Via Tommaso Stigliani n.22 stalli;

Piazzale antistante Municipio n.74 stalli;

Via Roma Nord n.17 stalli;

Piazza della Visitazione n. 140 stalli;

Via Gattini n. 36 stalli;

Via Rosselli (tra Via Annunziatella e Via Giolitti) n. 28 stalli;

Via Piave n. 19 stalli;

Via Stigliani n. 22 stalli;
Piazza Bianco n.50 stalli;
Via F.lli Rosselli (tra Via Moro e Via Protospata) n.26 stalli;
per un totale complessivo di n. 847 stalli in superficie.

-stalli in struttura:

Parcheggio Via Lucana n.362 stalli;
Parcheggio Piazza Cesare Firrao n.146 stalli;
Parcheggio Via Saragat (Viale Nazioni Unite) n. 302 stalli;
Parcheggio Via Casalnuovo n. 43 stalli;
per un totale di n. 853 stalli in struttura.

Le tariffe applicate, salvo modifiche da parte dell'Amministrazione Comunale, nelle aree di sosta sono così stabilite:

fascia A:

- € 1,00 per ogni ora ed € 0,50 per ogni frazione di ora, nelle seguenti zone:
Via La Vista, Via D. Ridola, Via Duni, Via Don Minzoni, Via Roma, Via Lucana, Via XX Settembre e Via A. Persio, con esenzione del pagamento per i veicoli dei residenti, tutti i giorni dalle ore 20,30 alle ore 24,00 e h24 nei giorni festivi;

fascia B:

- € 0,70 per ogni ora ed 0,30 € per ogni frazione di ora nelle seguenti zone:
-Via Annunziatella, Via F.lli Rosselli, Via A. Gramsci, Via V. Cappelluti, Via Passarelli e Via G. Amendola, Piazza Michele Bianco e Via T. Stigliani, parte di Via Rosselli da angolo Via Annunziatella ad angolo Via Giolitti (lato destro in senso di marcia veicolare);

Fascia C:

- € 0,40 per ogni ora ed € 0,20 per ogni frazione di ora per gli stalli del Piazzale Comunale, Via Piave lato sinistro, Via Gattini lato sinistro, ulteriori strade o piazze da destinare alla sosta a pagamento;

Le tariffe relative agli abbonamenti mensili sono invece così stabilite:

- fascia A € 60,00/mese;
- fascia B € 40,00/mese;
- fascia C € 35,00/mese.

Per tutte le zone l'obbligo di pagamento della relativa tariffa riguarderà tutti i giorni feriali, con esclusione dei festivi e dei giorni 01 e 02 luglio, dalle ore 08:00 alle ore 13.30 e dalle ore 16.00 alle ore 20.30.

Per i parcheggi in struttura saranno applicate le seguenti tariffe:

- Via P. Vena, Piazza C. Firrao e Via Casalnuovo):
 - tariffa oraria di € 1,00 e tariffa unica giornaliera di € 10,00.
 - abbonamento mensile di € 90,00
- Via G. Saragat:
 - tariffa oraria di € 0,50 e tariffa unica giornaliera di € 8,00.
 - abbonamento mensile di € 90,00
 - abbonamento per residenti in ZTL € 60,00

La percentuale degli abbonamenti non potrà essere superiore al 70% del numero degli stalli esistenti in ciascuna struttura.

Gli stalli in struttura sono soggetti al pagamento delle suddette tariffe tutti i giorni, dalle ore 00.00 alle ore 24.00.

La controprestazione dell'Ente concedente a favore del concessionario consisterà nel garantire il diritto di quest'ultimo di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente gli introiti del servizio, derivanti dal pagamento delle soste a mezzo parcometri e/o altro mezzo di controllo nel rispetto di quanto previsto nel presente Capitolato.

Il canone concessorio da corrispondere al Comune concedente sarà pari al risultato derivante dall'offerta di gara, esclusivamente in aumento, espressa nei termini di percentuale unica sugli incassi totali derivanti dalla concessione, al netto dell'I.V.A., partendo dalla base minima del 40%, che sarà indicata nel bando/disciplinare di gara.

La percentuale, offerta in sede di gara, ha valore per tutta la durata della concessione, compresa l'eventuale proroga finale.

Il concessionario, in qualità di soggetto riscossore in nome e per conto del Comune, è qualificabile quale agente contabile ai sensi dell'art. 93, comma 2, del d.lgs. n. 267/2000 e pertanto è soggetto agli obblighi di cui all'art. 233 dello stesso decreto.

In sintesi, il concessionario assumerà tutti gli oneri, fra i quali la fornitura, l'installazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli apparecchi per il controllo del pagamento della sosta, della segnaletica orizzontale e verticale, la prevenzione e l'accertamento delle violazioni in materia di sosta dei veicoli nelle zone oggetto della concessione mediante gli ausiliari del traffico, il prelievo dei corrispettivi, lo svolgimento del servizio mediante la propria organizzazione e l'utilizzo di capitali, personale e attrezzature proprie, l'obbligo di mantenere in perfetto stato di funzionamento, decoro e pulizia le strutture destinate a parcheggi coperti, l'assunzione dell'onere dell'ordinaria manutenzione dei parcheggi in struttura e dei relativi impianti ed attrezzature.

Il servizio di controllo delle aree di sosta a pagamento sarà effettuato direttamente dall'impresa aggiudicataria con proprio personale per l'intero periodo dell'affidamento. Durante l'orario di vigenza dei parcheggi, l'impresa concessionaria per il controllo della sosta, dovrà impiegare personale con la qualifica di ausiliario del traffico, che verrà distribuito nelle aree di sosta a pagamento.

3. LA FORMA DELL'AFFIDAMENTO

Con riferimento a quanto indicato si procederà ad approvare una procedura di gara che prevede l'affidamento del servizio ad un Concessionario che assicurerà il rispetto dei principi previsti sia dalla normativa comunitaria che da quella nazionale in materia di concessioni pubbliche che riguardano:

- a) il divieto di discriminazione basato sulla nazionalità dei concorrenti;
- b) la libera circolazione delle merci;
- c) la libertà di stabilimento;
- d) la libera prestazione di servizi;
- e) la parità di trattamento;
- f) la trasparenza;
- g) la proporzionalità.

La gara per la concessione del servizio sarà svolta mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. e l'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (art. 95 D. lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.).

4. DOCUMENTI INERENTI LA SICUREZZA

Il servizio di gestione dei parcheggi a pagamento si esplica con interventi di installazione delle apparecchiature, della segnaletica stradale e con lo scassetamento periodico dei parcometri con l'impiego di macchine e attrezzature meccaniche in luoghi che possono essere poco o per nulla frequentati, ma più di frequente in situazioni di presenza antropica e lungo strade e vie cittadine con traffico veicolare. Non si procede alla redazione del D.U.V.R.I. in quanto non sono rilevabili interferenze con il personale del Comune di Matera (art. 26 d.lgs. n. 81/2008).

Sarà fatto obbligo all'affidatario, prima dell'avvio di servizio, dotarsi di POS e PSS nei quali vengano riportate le misure di sicurezza che lo stesso intende adottare per l'installazione degli impianti. I rischi presenti sono dovuti alla presenza di traffico e dalla possibile presenza di sottoservizi (gas, luce, acquedotto, illuminazione pubblica, ecc.) la cui precisa individuazione dovrà essere richiesta dall'affidatario ai vari gestori prima dell'avvio di esecuzione degli interventi. Dalle analisi condotte il Comune di Matera ha ritenuto che non vi siano le condizioni operative previste dalla normativa che impone la redazione del PSC. Tuttavia non si esclude la possibilità da parte dell'impresa di organizzare diversamente, pur mantenendo gli stessi obiettivi previsti dal contratto, le fasi di lavoro. Pertanto, qualora le modifiche attuate dall'impresa rendano necessaria la redazione del PSC, i relativi oneri saranno a totale carico della stessa

5. DURATA DEL SERVIZIO

L'appalto avrà la durata di anni 5 (cinque) decorrenti dalla data del verbale di consegna del servizio al concessionario.

6. QUADRO ECONOMICO

Sono state individuate per le aree in superficie, 3 aree di riferimento tariffario, A - B - C con tariffe orarie diverse.

Per le aree in struttura, funzionanti h.24, sono stati riservati stalli, in misura percentuale rispetto ai posti disponibili, ad abbonamento.

| <u>Stalli in superficie</u> <u>Posti disponibili</u> <u>n. 847</u> | Zona | Fascia Oraria | Tariffa | Abbonamenti (senza diritto alla conservazione del posto) |
|--|----------------|---------------------------|---|--|
| 359 | A | 8,30-13,30 16,00-20,30 | 1,00 €. prima ora 0,50 €. ore successive | €. 60,00 |
| 359 | B | 8,30-13,30 16,00-20,30 | 0,70 €. prima ora 0,30 €. ore successive | €. 40,00 |
| 129 | C | 8,30-13,30 16,00-20,30 | 0,40 €. prima ora 0,20 €. ore successive | €. 35,00 |
| <u>Stalli in struttura Posti</u> <u>disponibili n. 853</u> | Parcheggio | Fascia Oraria | Tariffa | Abbonamenti (intero/Residenti ZTL) |
| 362 | Via Vena | H. 24 | 1,00 €. | 90,00 €./60,00 €. |
| 146 | Piazza Firrao | H. 24 | 1,00 €. | 90,00 €./60,00 €. |
| 302 | Via Saragat | H. 24 | 0,50 €. | 90,00 €./60,00 €. |
| 43 | Via Casalnuovo | H. 24 | 0,50 €. | 90,00 €./60,00 €. |
| TOTALE STALLI DISPONIBILI COMPLESSIVI: n. 1.700 | | | | |

La valutazione dei futuri ricavi gestionali è stata effettuata sulla base di una tariffa oraria media, stabilita in base all'applicazione delle effettive tariffe orarie nei parcheggi in superficie e in struttura, e del tasso di occupazione stimato in relazione alla domanda di sosta ed al numero di posti auto disponibili.

Se si indica con N il numero totale di posti auto destinati alla sosta a rotazione a pagamento in un parcheggio, con E la tariffa oraria media, con H l'occupazione oraria media giornaliera (chiamata anche "tasso di occupazione") e con D il numero di giorni l'anno nei quali il parcheggio funziona a pagamento, il ricavo annuo previsto sarà pari a:

$$\text{Ricavo annuo} = N \times E \times H \times D$$

Dalla tabella innanzi presentata si evince sia l'N (numero degli stalli disponibili) sia il D (numero di giorni con parcheggio a pagamento). Resta da determinare la E e la H.

La tariffa media oraria (E) può essere determinata in funzione dei seguenti fattori:

- la minor tariffa applicabile alle ore successive, che senz'altro favorisce una maggiore sosta negli stalli;
- le fasce di classificazione dei parcheggi, in A B e C, legate ad aree caratterizzate da un diverso tasso di utilizzo del parcheggio. Infatti l'area A, topograficamente rientrante nel centro storico, risulta sicuramente a maggior concentrazione di traffico, ed è soggetta ad un alto tasso di rotazione. Le fasce B e C sono ubicate in aree collegate al centro storico, in cui la sosta risulta favorita da una tariffa oraria più bassa e senz'altro può essere stimato un più lungo utilizzo dello stallo.

Pertanto, utilizzando il valore che si determinerà per H (occupazione media giornaliera) si potrà calcolare la prima ora a tariffa intera e le residue a tariffazione ridotta. Detto calcolo è chiaramente al ribasso, considerando che l'ingresso di nuove auto e l'occupazione degli stalli va calcolata a tariffa intera per la prima ora, ed in particolare la fascia A che ha un alto tasso di rotazione ed una maggiore tariffazione oraria. Per i parcheggi in struttura è stato ipotizzato un tasso di occupazione al 70% con abbonamento in favore dei residenti ZTL e al 30% di utenza giornaliera, tranne che per il parcheggio di Via Saragat, in cui si prevede un'occupazione di sola utenza giornaliera.

| STALLI | STALLI DISPONIBILI | ORE GIORNALIERE | TARIFFA 1^ ^A ORA | TARIFFA ORE SUCCESSIVE | TARIFFA ORARIA MEDIA | OCCUPAZIONE MEDIA ORARIA | INCASSO GIORNALIERO | INCASSO MENSILE | INCASSO ANNUALE |
|--|--------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|
| Stalli in superficie fascia A (n.15) | 359 | 9,50 | € 1,00 | € 0,50 | € 0,80 | 30,76% | € 839,26 | € 25.177,68 | € 260.169,31 |
| Stalli in superficie fascia B (n.10) | 359 | 9,50 | € 0,70 | € 0,30 | € 0,60 | 42,10% | € 861,49 | € 25.844,77 | € 267.062,61 |
| Stalli in superficie fascia C (n.3) | 129 | 9,50 | € 0,40 | € 0,20 | € 0,30 | 52,60% | € 193,38 | € 5.801,52 | € 59.949,01 |
| Stalli in struttura Via Vena (30%) | 109 | 24,00 | € 1,00 | € 1,00 | € 1,00 | 33,33% | € 871,91 | € 26.157,38 | € 313.888,61 |
| Stalli in struttura Piazza Firrao (30%) | 44 | 24,00 | € 1,00 | € 1,00 | € 1,00 | 33,33% | € 351,96 | € 10.558,94 | € 126.707,33 |
| Stalli in struttura Via Saragat | 302 | 24,00 | € 0,50 | € 0,50 | € 0,50 | 15,70% | € 568,97 | € 17.069,04 | € 204.828,48 |
| Stalli in struttura Via Casalnuovo (30%) | 13 | 24,00 | € 1,00 | € 1,00 | € 0,50 | 25,00% | € 39,00 | € 1.170,00 | € 14.040,00 |
| Totali | 1315 | | | | | | | | € 1.246.645,35 |

Per cui a fronte di n. 1.315 stalli disponibili, per stalli in struttura e stalli in superficie non soggetti all'obbligo di destinazione ad abbonamento, occorre individuare il tasso medio di occupazione oraria. L'occupazione oraria media H, misurata in ore e frazioni di ora, è sempre riferita ad un periodo di tempo nell'arco della giornata.

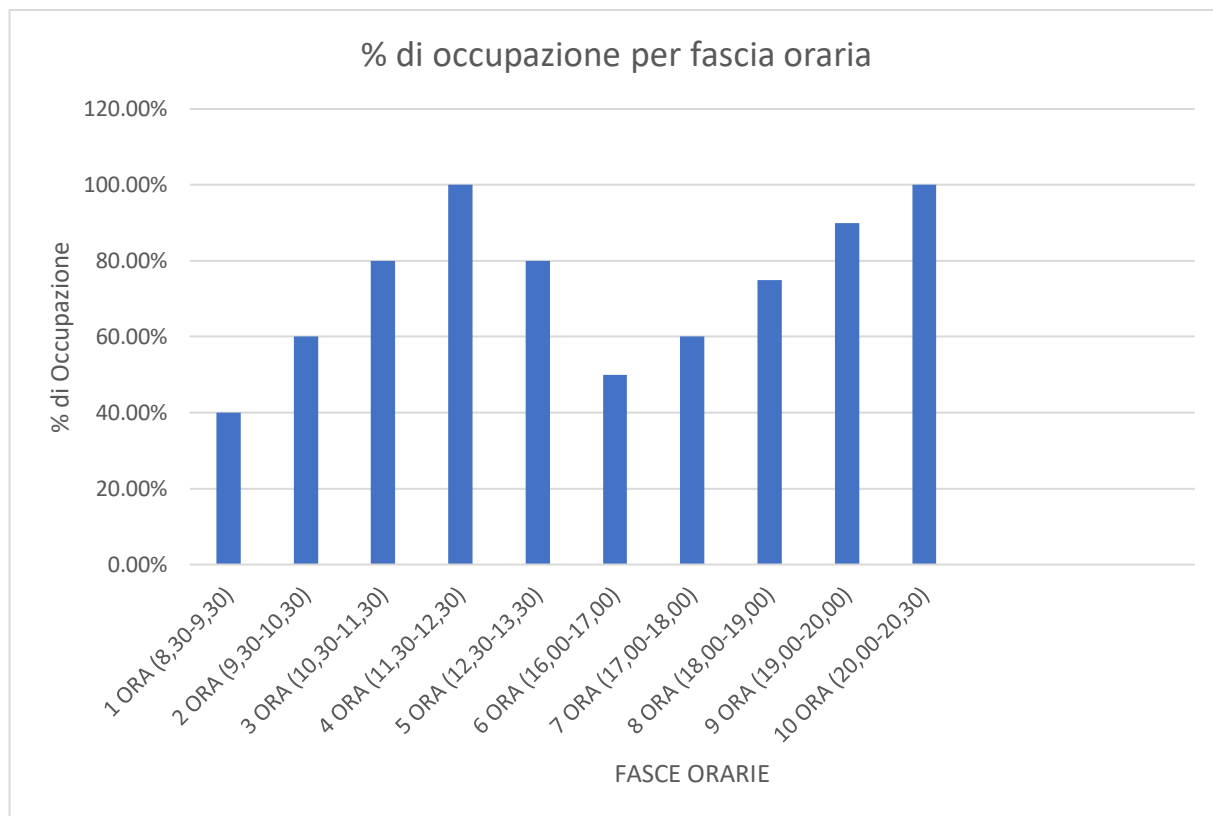
Si definisce occupazione oraria media, il rapporto tra l'occupazione del parcheggio per fascia oraria ed il numero totale di posti destinati alla sosta.

Tale rapporto rappresenta l'occupazione oraria media giornaliera per posto auto, riferita al 100% dei posti auto delle aree di parcheggio.

Dall'analisi fatta si evince l'utilizzo dei parcheggi in relazione alla zona, alla fascia e alla percentuale di utilizzo degli stessi.

In effetti la zona A presenta un maggior tasso di rotazione (percentuale che identifica il numero di auto parcheggiate nella giornata nello stesso stallo), legato alla non residenzialità dell'utente, ma al disbrigo di attività in loco. Pertanto si ha una media di occupazione maggiore dell'ora nello stesso stallo.

La zona B e C hanno caratteristiche comuni, con un minor tasso di rotazione, ma una maggiore permanenza nello stallo, pari a quasi 3 ore.



In base a queste relazioni si possono tradurre nelle seguenti cifre i tassi di occupazione, utilizzando come valore di E (tariffa media oraria) il pagamento della 1^a e 2^a ora per tutte le zone adibite a parcheggio in superficie, mentre è possibile applicare la tariffa, quale media, della prima ora per i parcheggi in struttura:

| STALLI | STALLI DISPONIBILI (N) | ORE GIORNALIERE | TARIFFA ORARIA MEDIA (E) | OCCUPAZIONE MEDIA ORARIA (H) | INCASSO GIORNALIERO |
|---|---------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Aree Stalli in superficie fascia A | 359 | 9,50 | € 0,80 | 30,76% | € 839,26 |
| Aree Stalli in superficie fascia B | 359 | 9,50 | € 0,60 | 42,10% | € 861,49 |
| Aree Stalli in superficie fascia | 129 | 9,50 | € 0,30 | 52,60% | € 193,38 |
| Stalli in struttura Via Vena | 109 | 24,00 | € 1,00 | 33,33% | € 871,91 |
| Stalli in struttura Piazza Cesare Firrao | 44 | 24,00 | € 1,00 | 33,33% | € 351,96 |
| Stalli in struttura Via Saragat | 302 | 24,00 | € 0,50 | 15,70% | € 568,97 |
| Stalli in struttura Via Casalnuovo | 13 | 24,00 | € 0,50 | 25,00% | € 39,00 |
| Totali | 1135 | | | | € 3.725,98 |

Applicando i dati della tabella alla formula già rappresentata e considerando la fruibilità dei parcheggi durante tutto l'anno, si ottengono i seguenti dati:

| | |
|------------------------------|--|
| Fascia A | 359 (N) x 0,80 € . (E) x 30,76% (H) x 310 gg. (D) = € 260.169,31 |
| Fascia B | 359 (N) x 0,60 € . (E) x 42,10% (H) x 310 gg. (D) = € 267.062,61 |
| Fascia C | 129 (N) x 0,30 € . (E) x 52,60% (H) x 310 gg. (D) = € 59.949,01 |
| Parcheggio di Via Vena | 109 (N) x 1,00 € . (E) x 33,33% (H) x 365 gg. (D) = € 313.888,61 |
| Parcheggio di Piazza Firrao | 44 (N) x 1,00 € . (E) x 33,33% (H) x 365 gg. (D) = € 126.707,33 |
| Parcheggio di Via Saragat | 302 (N) x 0,50 € . (E) x 15,70% (H) x 365 gg. (D) = € 204.828,48 |
| Parcheggio di Via Casalnuovo | 13 (N) x 0,50 € . (E) x 25,00% (H) x 365 gg. (D) = € 14.040,00 |

Pertanto il ricavo presunto dei parcheggi in superficie e dei residui parcheggi in struttura determinerà un totale annuo pari a € **1.246.645,35**.

Occorre comunque determinare i ricavi relativi agli abbonamenti dei parcheggi in struttura. Come stabilito dal capitolato, gli stessi possono essere attribuiti in percentuale ai residenti nelle zone ZTL con tariffa ridotta. A voler ammettere che gli stalli da destinare ad abbonamento siano totalmente occupati dai residenti delle ZTL, ad eccezione del parcheggio di Via Saragat, per i quali, come si è detto, si ipotizza un utilizzo soltanto giornaliero, si otterranno i seguenti incassi:

| STRUTTURA | ABBONAMENTI RESIDENTI | COSTO MENSILE | Mesi | INCASSO |
|------------------|--------------------------|------------------|-----------|---------------------|
| Via P. Vena | 253 | € 60,00 | 12 | € 182.160,00 |
| Piazza C. Firrao | 102 | € 60,00 | 12 | € 73.440,00 |
| Via G. Saragat | | | | |
| Via Casalnuovo | 30 | € 60,00 | 12 | € 21.600,00 |
| Totali | 385 | € 60,00 | 12 | € 277.200,00 |

Pertanto il ricavo presunto annuo della gestione dei parcheggi complessiva sarà pari a € **1.523.845,35** annui

STIMA DEI COSTI

I costi a cui la gestione del parcheggio è soggetta sono diversi:

- costi d'esercizio: sono quei costi legati all'andamento dei ricavi. Un maggior ricavo sottende costi per il personale, per l'abbigliamento dei dipendenti, costi relati all'emissione del ticket di ingresso e la stampa degli abbonamenti, costi legate alle utenze, alla manutenzione ordinaria e ai canoni.
- costi per investimento: sono rappresentati da beni materiali ed immateriali necessari allo svolgimento dell'attività; variano solo se sostituiti o richiedono miglioramenti della base tecnologica.

Di seguito si propone una tabella riassuntiva, che considera l'insieme dei costi e li relaziona agli introiti presunti, determinando il margine netto di redditività dell'impresa:

| Voci di spesa | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Spese stampa tagliandi | 10.000,00 € | 10.000,00 € | 10.000,00 € | 10.000,00 € | 10.000,00 € |
| Indumenti di lavoro | 9.000,00 € | 9.000,00 € | 9.000,00 € | 9.000,00 € | 9.000,00 € |
| Compenso dipendenti | 394.000,00 € | 408.000,00 € | 408.000,00 € | 422.000,00 € | 340.000,00 € |
| Canone Manutenzione Parcometri | 8.000,00 € | 8.000,00 € | 8.000,00 € | 8.000,00 € | 8.000,00 € |
| Manutenzione e Gestione sistema parcheggio | 20.000,00 € | 20.000,00 € | 20.000,00 € | 20.000,00 € | 20.000,00 € |
| Lavori di segnaletica area sosta | 10.000,00 € | 10.000,00 € | 10.000,00 € | 10.000,00 € | 10.000,00 € |
| Utenze | 3.000,00 € | 3.000,00 € | 3.000,00 € | 3.000,00 € | 3.000,00 € |
| Compensi ai professionisti | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € |
| Polizze antincendio ed assicurazioni | 8.000,00 € | 8.000,00 € | 8.000,00 € | 8.000,00 € | 8.000,00 € |
| Acquisto Parcometri ed installazione (costo ammortamento) € 220.000,00 - n. 22 parcometri | 44.000,00 € | 44.000,00 € | 44.000,00 € | 44.000,00 € | 44.000,00 € |
| Acquisto Casse Automatiche (costo in ammortamento) € 80.000,00 - n. 4 casse | 16.000,00 € | 16.000,00 € | 16.000,00 € | 16.000,00 € | 16.000,00 € |
| TOTALE | 527.000,00 € | 541.000,00 € | 541.000,00 € | 555.000,00 € | 555.000,00 € |
| Costo medio annuo € 543.800,00 | | | | | |
| Introiti presunti | 1.523.845,35 € | 1.523.845,35 € | 1.523.845,35 € | 1.523.845,35 € | 1.523.845,35 € |

Le ipotesi di natura tecnica ed economica assunte alla base della valutazione effettuata fanno riferimento alle seguenti variabili:

- a) l'orizzonte temporale di valutazione a base del Piano Economico Finanziario corrisponde alla durata di 5 anni;
- b) i costi d'investimento;
- c) i costi di gestione, valutati in base a quelli sostenuti nell'espletamento dell'attuale concessione;
- d) le aliquote fiscali, pari al 27,50% per l'IRES e al 3,90% per l'IRAP, applicate alle rispettive basi imponibili;

e) la maturazione degli oneri connessi al trattamento di fine rapporto dei dipendenti.

Il personale che attualmente risulta adibito al servizio è pari a 14 unità. Con l'applicazione integrale della clausola sociale ovvero con il totale riassorbimento da parte del nuovo concessionario della forza lavoro in carico all'attuale gestore l'avvio del servizio prevederà a regime l'utilizzo di 14 dipendenti, che alla fine del quinquennio di svolgimento del servizio rimarrebbe invariato soltanto laddove l'età pensionistica fosse rivista al rialzo dal legislatore. In proposito si riportano di seguito i relativi costi:

| COSTI DEL PERSONALE | n. | 2021 | n. | 2022 | n. | 2023 | n. | 2024 | n. | 2025 |
|--|-----------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|---------------------|
| Impiegato amministrativo contabile (CCNL Commercio) | 1 | 30.000,00 € | 1 | 31.000,00 € | 1 | 31.000,00 € | 1 | 32.000,00 € | 1 | 32.000,00 € |
| Tecnico/Metalmeccanico (CCNL Metalmeccanici) | 3 | 84.000,00 € | 3 | 87.000,00 € | 3 | 87.000,00 € | 3 | 90.000,00 € | 3 | 90.000,00 € |
| Parcheggiatori/Ausiliari del traffico (CCNL Commercio) | 10 | 280.000,00 € | 10 | 290.000,00 € | 10 | 290.000,00 € | 10 | 300.000,00 € | 10 | 300.000,00 € |
| TOTALE | 14 | 394.000,00 € | 14 | 408.000,00 € | 14 | 408.000,00 € | 14 | 422.000,00 € | 14 | 422.000,00 € |

Sulla base di quanto precedentemente esposto si ipotizza per i 5 anni di durata della concessione un fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, pari a € **7.619.226,74**, che al netto dell'IVA, sarà pari a € **6.245.267,82**. Tale ultimo importo costituisce pertanto il valore della concessione ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. n. 50/2016.

Sul fatturato, al netto dell'I.V.A., realizzato nel corso della concessione bisognerà poi calcolare l'importo dovuto dal concessionario a titolo di canone di concessione, che sarà offerto esclusivamente in aumento in sede di gara. La base minima sarà pari al 40% del predetto fatturato.

Il Dirigente
(Dott. Paolo Milillo)