



COMUNE DI VOLPIANO

Città Metropolitana di Torino

Settore Ambiente, Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni



SERVIZIO DI GESTIONE DELLE AREE PUBBLICHE DI SOSTA A PAGAMENTO, SENZA CUSTODIA DI VEICOLI, UBICATE SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI VOLPIANO E DI TUTTE LE ATTIVITÀ RELATIVE ALL'INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE DEI PARCOMETRI, INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE DELLA RELATIVA SEGNALETICA STRADALE VERTICALE ED ORIZZONTALE

CIG: 99161108D5

DOCUMENTO DI SINTESI ANALISI ECONOMICA

Sommario

1. Premessa	3
2. Analisi della fattibilità economico-finanziaria.....	3
3. I flussi finanziari in uscita: costo iniziale dell'intervento	4
3.1. I costi iniziali d'investimento	4
3.2. I costi d'esercizio.....	4
3.3. Riepilogo costi.....	5
4. I flussi finanziari in entrata	5
4.1. Ricavi.....	5
4.2. Riepilogo ricavi.....	8
5. Conto economico di previsione	9
6. Cash flow	9
7. Stato patrimoniale	10
8. Conclusioni	11

1. Premessa

Il presente documento di sintesi è relativo alla concessione del servizio di gestione delle soste a pagamento nel Comune di Volpiano.

In particolare, vengono posti in gara i seguenti servizi/attività:

- gestione delle attuali aree di sosta a pagamento, per un numero di 152 posti auto situati nelle aree indicate all'art. 1, comma 2, tramite congruo numero di parcometri elettronici, in numero non inferiore a 11, forniti dal concessionario, comprensiva di manutenzione ordinaria e straordinaria dei medesimi, compresa l'eventuale sostituzione se dovesse rendersi necessario durante il corso di validità del contratto, la fornitura, realizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria della segnaletica orizzontale e verticale necessaria al corretto svolgimento del servizio;
- attività di controllo dei parcheggi a pagamento effettuata tramite ausiliari del traffico;
- gestione del parcheggio interrato in via E. Filiberto, per un numero di 76 posti auto, comprensiva di fornitura, installazione, manutenzione ordinaria e straordinaria del sistema di accesso, uscita e cassa, compresa l'eventuale sostituzione degli elementi tecnici, qualora dovesse rendersi necessario durante il corso di validità del contratto, la fornitura, realizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria della segnaletica orizzontale e verticale necessaria al corretto svolgimento del servizio;
- attività di controllo del parcheggio interrato a pagamento di E. Filiberto, regolamentato con accesso meccanizzato;
- tutti gli oneri derivanti dalla gestione del servizio;
- prelievo dei relativi introiti e versamento al Comune di Volpiano di una somma annua.

2. Analisi della fattibilità economico-finanziaria

Il piano economico-finanziario è finalizzato a dimostrare la fattibilità dell'investimento sotto un duplice profilo: quello economico, attraverso la comparazione tra costi e ricavi di competenza dell'esercizio attesi dalla realizzazione del progetto e quello finanziario, con riguardo alla capacità del progetto di rimborsare anno per anno il capitale impiegato e gli eventuali interessi.

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

- a) orizzonte temporale di valutazione a base del PEF corrispondente alla durata di 5 anni a decorrere dal 1° agosto 2023 fino al 31 luglio 2028;
- b) costi di investimento;
- c) ricavi e costi di gestione, valutati in base alle indicazioni ricevute da parte del Comune;

d) le aliquote fiscali pari al 24 % per l'Ires e al 3,9 % per l'IRAP.

3. I flussi finanziari in uscita: costo iniziale dell'intervento

3.1. I costi iniziali d'investimento

L'investimento iniziale consiste nella sostituzione del sistema di controllo degli accessi del parcheggio in struttura per un costo che si aggira intorno ai 60.000 €.

L'investimento verrà ammortizzato nell'arco di cinque anni coincidenti con la durata della concessione.

Si riporta di seguito dettaglio del piano di ammortamento:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Quota ammortamento	5.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	7.000,00 €

Ai fini della predisposizione del PEF si è ipotizzato che l'investimento iniziale venga totalmente finanziato mediante capitale di equity.

3.2. I costi d'esercizio

I costi d'esercizio a carico del Concessionario sono stati calcolati considerando l'anno civile, pertanto, per il primo esercizio, ipotizzando un avvio della concessione a decorrere dal 1° agosto 2023, i costi sono stati riparametrati considerando solamente 5 mesi. Allo stesso modo si è proceduto nell'ultimo esercizio di gestione considerando ricavi e costi fino al 31 luglio.

I costi d'esercizio sono stati stimati considerando:

- Costo del personale: si ipotizza l'assunzione di un ausiliario della sosta part time (32 ore settimanali) per un importo annuo stimato pari a 30.000,00;
- Spese varie: sono stimate in € 15.000,00 e comprendono le seguenti spese:
 - manutenzione tecnica impianti (parcometri e sistemi a sbarre);
 - materiale di consumo;
 - centralizzazione online parcometri e gestione flussi bancari per le carte;
 - gestione moneta;
 - licenze software;
 - abbigliamento e dotazione tecnica per il personale;
 - manutenzione segnaletico orizzontale e verticale;
 - oneri per la sicurezza;

- assicurazioni.

- Aggio a favore del comune: si ipotizza la corresponsione di un aggio a favore del Comune in misura pari al 33% dei ricavi.
- Imposte: è previsto il pagamento della TARI per l'importo annuo di € 4.691,04 e della TEFA in misura pari al 5% del predetto importo.

3.3. Riepilogo costi

Si riepilogano i costi:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Costo del personale	12.500,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	17.500,00 €
Spese varie	6.250,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	8.750,00 €
Aggio a favore del Comune	17.849,55 €	42.838,91 €	42.838,91 €	42.838,91 €	42.838,91 €	24.989,37 €
TARI	1.954,60 €	4.691,04 €	4.691,04 €	4.691,04 €	4.691,04 €	2.736,44 €
TEFA	97,73 €	234,55 €	234,55 €	234,55 €	234,55 €	136,82 €
Ammortamento	5.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	7.000,00 €
Totale costi	43.651,88 €	104.764,51 €	104.764,51 €	104.764,51 €	104.764,51 €	61.112,63 €

4. I flussi finanziari in entrata

4.1. Ricavi

La fonte di ricavo principale di un parcheggio ad uso pubblico è data dalle tariffe della sosta a rotazione. Ciascun veicolo che entra nel parcheggio e vi sosta per un determinato periodo di tempo è tenuto a pagare il relativo importo sulla base delle tariffe previste.

L'importo dei ricavi, per un gestore di parcheggi, è un dato certo a posteriori. Alla fine di ogni giorno, di ogni settimana e di ogni mese il gestore conosce con esattezza l'entità delle entrate nel relativo periodo. Superata la fase di avviamento, il gestore potrà costruire un resoconto delle entrate giornaliere in funzione del tempo, ad esempio un periodo annuale da gennaio a dicembre.

Tale previsione in genere viene fatta sulla base di una tariffa oraria media, stabilita in funzione delle tariffe orarie che saranno poi applicate nel parcheggio, e dai parametri di occupazione previsti in relazione alla domanda di sosta ed al numero di posti auto presenti nel parcheggio.

a) Aree di sosta in superficie

I ricavi stimati si basano sulle seguenti ipotesi:

- gestione di 152 posti auto in superficie di cui: 136 posti dedicati alla sosta oraria e 16 posti riservati agli abbonamenti annuali (il dato degli abbonamenti corrisponde alle richieste di abbonamento presentate a marzo 2023 al Comune di Volpiano);
- le tariffe attualmente in vigore (delibera di Giunta Comunale n. 175 del 29/12/2022) sono:

AREE DI SOSTA IN SUPERFICIE	TARIFFE
Sosta oraria	€ 0,60
Abbonamento mensile	€ 60,00
Abbonamento settimanale	€ 18,00
Abbonamento annuale residente nel centro storico	€ 80,00 (non utilizzabile in via Garibaldi, in via Umberto I, p.zza XXV Aprile, p.zza Amedeo di Savoia)
Abbonamento annuale non residenti	€ 120,00

- ✓ Senza pausa dalle ore 8,00 alle ore 19,30
- ✓ Abbuono temporale: 10 minuti
- ✓ Pagamento minimo: € 0,30

Nel calcolo viene utilizzata la tariffa di € 0,60 per la sosta oraria e di € 100,00 per gli abbonamenti (media tra importo abbonamento annuale residente nel centro storico pari a € 80,00 e l'importo dell'abbonamento annuale residenti fuori dal centro storico pari a € 120,00).

- Il tasso di occupazione viene stimato a titolo prudenziale in misura pari al 36%;
- Giornate annue considerate pari a 327 (in linea con il passato vengono considerati 38 giorni di sospensione dall'applicazione delle tariffe: dal 01/08 al 20/08 e dal 19/12 al 07/01).

Sulla base delle ipotesi sopra esposte si stimano i seguenti ricavi relativi al parcheggio in superficie.

	2023					2028
	(dal 01/08)	2024	2025	2026	2027	(fino al 31/07)
Ricavi sosta oraria (iva inclusa)	45.228,02 €	108.547,26 €	108.547,26 €	108.547,26 €	108.547,26 €	63.319,23 €
Ricavi sosta oraria (iva esclusa)	37.072,15 €	88.973,16 €	88.973,16 €	88.973,16 €	88.973,16 €	51.901,01 €
Ricavi abbonamenti (iva inclusa)	666,67 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	933,33 €
Ricavi abbonamenti (iva esclusa)	546,45 €	1.311,48 €	1.311,48 €	1.311,48 €	1.311,48 €	765,03 €
Totale ricavi netti superficie	37.618,60 €	90.284,64 €	90.284,64 €	90.284,64 €	90.284,64 €	52.666,04 €

Il dato sopra riportato appare in linea con i flussi storici rilevati nel quinquennio precedente, considerando che con la delibera di Giunta Comunale n. 175 del 29/12/2022 le tariffe applicabili hanno subito un lieve incremento rispetto al passato. Si riporta di seguito dettaglio dei ricavi pregressi:

	2018	2019	2020	2021	2022	Media*
Ricavi sosta oraria iva esclusa	56.122,21 €	49.270,17 €	29.180,79 €	40.006,62 €	47.838,82 €	51.077,07 €
Ricavi abbonamenti iva esclusa	3.122,95 €	2.660,67 €	2.567,22 €	3.108,20 €	2.960,66 €	2.914,76 €
Totale ricavi	59.245,16 €	51.930,84 €	31.748,01 €	43.114,82 €	50.799,48 €	53.991,83 €
* esclusi anni 2020-2021						

Gli importi realizzati nel quinquennio preso in esame sono stati realizzati tenuto conto delle seguenti tariffe (delibera di G.C. n. 33 del 25/02/2013):

Feriali	8.00-13.00/14.30-19.30	0,60 €/h
	Tariffa minima:	0,10 €/10 minuti
Festivi	gratuito	
Abbonamenti	60,00 €/mese	
	18,00 €/settimana	
	40,00 €/tessera a scalare 180 ore, utilizzabile per un massimo di 45 ore settimanali	
	60,00 €/anno residenti per il 1° veicolo	
	120,00 €/anno residenti per il 2° veicolo e successivi	
	12,00 €/anno residenti con ISEE < 10.000,00 €/anno	

Si ritiene, quindi, verosimile che si possa realizzare un lieve incremento conseguente all'adozione di nuove tariffe leggermente più alte rispetto al passato (basti pensare alla tariffa minima prima fissata in 0,10 € e ora pari a 0,30).

b) parcheggio in struttura

I ricavi relativi al parcheggio in struttura si basano sulle seguenti considerazioni:

- posti auto totali 76 di cui 25 riservati agli abbonamenti e 51 riservati alla sosta libera;
- tasso di occupazione dei posti auto riservati agli abbonamenti pari al 40%;
- Giornate annue considerate pari a 327 (vengono considerati 38 giorni di sospensione dall'applicazione delle tariffe: dal 01/08 al 20/08 e dal 19/12 al 07/01).
- Tasso di occupazione dei posti auto liberi così stimato:
 - dalle 8:00 alle 10:30 pari al 15%;
 - dalle 10:30 alle 18:00 pari al 35%;
 - dalle 18:00 alle 20:00 pari al 20%;
 - dalle 20:00 alle 8:00 pari al 15%.

- le tariffe sono determinate sulla base di quanto stabilito con delibera n. 175 del 29/12/2022:

PARCHEGGIO IN STRUTTURA	TARIFFE
Sosta oraria	€ 0,60 dalle ore 08,00 alle 19,30
	€ 0,30 dalle ore 19,30 alle 08,00
Abbonamento settimanale	€ 7,00 dal lunedì al venerdì dalle ore 08,00 alle 19,30
Abbonamento mensile	€ 45,00
Abbonamento annuale	€ 480,00 solo residenti

- ✓ N. max. di abbonamenti annuali: 25
- ✓ Senza pausa dalle ore 8,00 alle ore 19,30
- ✓ Abbuono temporale: 10 minuti
- ✓ Pagamento minimo: € 0,30

Per gli abbonamenti annuali si è tenuto conto dell'importo di € 480,00 previsto per i residenti.

Sulla base delle ipotesi sopra esposte si determinano i seguenti ricavi relativi alla gestione del parcheggio in struttura:

	2023					2028
	(dal 01/08)	2024	2025	2026	2027	(fino al 31/07)
Ricavi sosta oraria (iva inclusa)	18.094,55 €	43.426,91 €	43.426,91 €	43.426,91 €	43.426,91 €	25.332,36 €
Ricavi sosta oraria (iva esclusa)	14.831,59 €	35.595,83 €	35.595,83 €	35.595,83 €	35.595,83 €	20.764,23 €
Ricavi abbonamenti (iva inclusa)	2.000,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	2.800,00 €
Ricavi abbonamenti (iva esclusa)	1.639,34 €	3.934,43 €	3.934,43 €	3.934,43 €	3.934,43 €	2.295,08 €
Ricavi totali (iva esclusa)	16.470,94 €	39.530,25 €	39.530,25 €	39.530,25 €	39.530,25 €	23.059,31 €

4.2. Riepilogo ricavi

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ricavi * parcheggio in superficie	37.618,60 €	90.284,64 €	90.284,64 €	90.284,64 €	90.284,64 €	52.666,04 €
Ricavi * parcheggio in struttura	16.470,94 €	39.530,25 €	39.530,25 €	39.530,25 €	39.530,25 €	23.059,31 €
Totale ricavi	54.089,54 €	129.814,89 €	129.814,89 €	129.814,89 €	129.814,89 €	75.725,35 €

*Ricavi definiti negli atti di gara come incassi

5. Conto economico di previsione

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ricavi parcheggio in superficie	37.619 €	90.285 €	90.285 €	90.285 €	90.285 €	52.666 €
Ricavi parcheggio in struttura	16.471 €	39.530 €	39.530 €	39.530 €	39.530 €	23.059 €
Valore della produzione	54.090 €	129.815 €	129.815 €	129.815 €	129.815 €	75.725 €
Oneri diversi di gestione	6.250 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	8.750 €
Imposte TARI e TEFA	2.052 €	4.926 €	4.926 €	4.926 €	4.926 €	2.873 €
Aggio a favore del Comune	17.850 €	42.839 €	42.839 €	42.839 €	42.839 €	24.989 €
Costi della produzione	26.152 €	62.765 €	62.765 €	62.765 €	62.765 €	36.613 €
VALORE AGGIUNTO	27.938 €	67.050 €	67.050 €	67.050 €	67.050 €	39.113 €
Costi del personale	12.500 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	17.500 €
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	15.438 €	37.050 €	37.050 €	37.050 €	37.050 €	21.613 €
Ammortamenti	5.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	7.000 €
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	10.438 €	25.050 €	25.050 €	25.050 €	25.050 €	14.613 €
Oneri finanziari	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Proventi finanziari	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Saldo gestione finanziaria	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Altri costi non operativi	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Altri ricavi e proventi non operativi	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Saldo altri ricavi e costi non operativi	- €	- €	- €	- €	- €	- €
RISULTATO PRIMA IMPOSTE	10.438 €	25.050 €	25.050 €	25.050 €	25.050 €	14.613 €
Imposte sul reddito	2.912 €	6.989 €	6.989 €	6.989 €	6.989 €	4.077 €
RISULTATO NETTO	7.526 €	18.061 €	18.061 €	18.061 €	18.061 €	10.536 €

6. Cash flow

Il rendiconto finanziario o cash flow rappresenta un importante prospetto del piano economico finanziario che consente di evidenziare, periodo per periodo, le effettive esigenze di cassa e gli strumenti mediante i quali si farà fronte alle stesse.

Anni	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'
+/- Ebit	10.437	25.050	25.050	25.050	25.050	14.613
- Imposte figurative	(2.912)	(6.989)	(6.989)	(6.989)	(6.989)	(4.077)
+/- Nopat	7.525	18.061	18.061	18.061	18.061	10.536
+ Ammortamento Accantonamenti e Tfr	5.000	12.000	12.000	12.000	12.000	7.000
Flusso di cassa operativo lordo	12.525	30.061	30.061	30.061	30.061	17.536
+/- Clienti	0	0	0	0	0	0
+/- Rimanenze	0	0	0	0	0	0
+/- Fornitori	2.451	3.432	0	0	0	(2.451)
+/- Altre attività	(10.451)	10.451	0	0	0	(2.912)
+/- Altre passività	2.912	2.485	(4.077)	0	0	(550)
+/- Variazione fondi	0	0	0	0	0	0
Variazione CCN	(5.088)	16.368	(4.077)	0	0	(5.913)
Flusso di cassa della gestione corrente	7.437	46.429	25.984	30.061	30.061	11.623

+/- Investimenti / Disinvestimenti	(60.000)	0	0	0	0	(0)
Flusso di Cassa Operativo	(52.563)	46.429	25.984	30.061	30.061	11.623
+ Scudo fiscale del debito	0	0	0	0	0	0
+/- Proventi/Oneri straordinari	0	0	0	0	0	0
+/- Proventi/Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0
+/- Partecipazioni e titoli	0	0	0	0	0	0
Flusso di Cassa al servizio del debito	(52.563)	46.429	25.984	30.061	30.061	11.623
+/- Utilizzo banche a breve	0	0	0	0	0	0
+ Accensione Mutuo	0	0	0	0	0	0
- Restituzione Mutuo	0	0	0	0	0	0
+/- Finanziamento soci	0	0	0	0	0	0
+/- Equity	73.200	0	0	0	0	0
- Canoni Leasing	0	0	0	0	0	0
+/- Altri crediti/debiti finanziari	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa per azionisti	20.637	46.429	25.984	30.061	30.061	11.623
- Dividendo distribuito	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa netto	20.637	46.429	25.984	30.061	30.061	11.623
Disponibilità liquide finali	20.637	67.066	93.050	123.111	153.172	164.795

7. Stato patrimoniale

Anni	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni materiali	55.000	43.000	31.000	19.000	7.000	0
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0	0	0
ATTIVO FISSO NETTO	55.000	43.000	31.000	19.000	7.000	0
Rimanenze	0	0	0	0	0	0
Crediti netti v/clienti	0	0	0	0	0	0
Altri crediti operativi	10.451	0	0	0	0	2.912
Ratei e risconti attivi	0	0	0	0	0	0
(Debiti v/fornitori)	(2.451)	(5.883)	(5.883)	(5.883)	(5.883)	(3.432)
(Debiti v/collegate-control-controll)	0	0	0	0	0	0
(Altri debiti operativi)	(2.912)	(5.397)	(1.320)	(1.320)	(1.320)	(770)
(Ratei e risconti passivi)	0	0	0	0	0	0
ATTIVO CIRCOLANTE OPERATIVO NETTO	5.088	(11.280)	(7.203)	(7.203)	(7.203)	(1.290)
CAPITALE INVESTITO	60.088	31.720	23.797	11.797	(203)	(1.290)
(Fondo tfr)	0	0	0	0	0	0
(Altri fondi)	0	0	0	0	0	0
(Passività operative non correnti)	0	0	0	0	0	0
CAPITALE INVESTITO NETTO	60.088	31.720	23.797	11.797	(203)	(1.290)
Debiti v/banche a breve termine	0	0	0	0	0	0
Altri debiti finanziari a breve	0	0	0	0	0	0
Debiti v/banche a lungo termine	0	0	0	0	0	0
Altri debiti finanziari a lungo	0	0	0	0	0	0
Finanziamento soci	0	0	0	0	0	0
Debiti Leasing	0	0	0	0	0	0
(Crediti finanziari)	0	0	0	0	0	0

(Cassa e banche c/c)	(20.637)	(67.066)	(93.050)	(123.111)	(153.172)	(164.795)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	(20.637)	(67.066)	(93.050)	(123.111)	(153.172)	(164.795)
Capitale sociale	0	0	0	0	0	0
Riserve	73.200	73.200	73.200	73.200	73.200	73.200
Utile/(perdita)	7.525	25.586	43.647	61.708	79.769	90.305
PATRIMONIO NETTO	80.725	98.786	116.847	134.908	152.969	163.505
FONTI DI FINANZIAMENTO	60.088	31.720	23.797	11.797	(203)	(1.290)

8. Conclusioni

Sulla base delle ipotesi assunte, si ritiene di poter concludere come la sostenibilità finanziaria e l'economicità del progetto siano preliminarmente dimostrate.

Si precisa che il piano economico finanziario illustrato ha lo scopo di individuare gli elementi principali da porre a base di gara per l'affidamento del servizio di gestione dei parcheggi in superficie e in struttura. Gli elementi di base e le modalità di calcolo non hanno pertanto alcuna rilevanza ai fini del futuro rapporto contrattuale, per il quale assume rilevanza il solo piano economico-finanziario che sarà proposto in fase di offerta ed accettato dalla stazione appaltante. Pertanto, ogni responsabilità resta in capo al soggetto promotore, anche in caso di assunzione dei medesimi valori o degli stessi algoritmi di calcolo proposti dal presente piano.