

GARA EUROPEA - PROCEDURA APERTA INTERAMENTE GESTITA CON SISTEMA TELEMATICO "SINTEL", PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI COMUNALI A PAGAMENTO, OLTRE A PRESTAZIONE COMPLEMENTARE CONSISTENTE NELL'ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI PREVENZIONE E ACCERTAMENTO DELLE VIOLAZIONI IN MATERIA DI SOSTA RELATIVAMENTE AGLI STALLI DIVERSI DA QUELLI IN CONCESSIONE PER IL TRAMITE DEGLI AUSILIARI DELLA SOSTA

ALLEGATO "C" AL CAPITOLATO SPECIALE

RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA E DI STIMA ECONOMICO FINANZIARIA.



Comune di Sondrio

Relazione generale illustrativa e di stima economico finanziaria

(art. 4-bis allegato I.7 al d. lgs. n. 36/2023 e s.m.i.)

Sommario

Premessa	3
Indicazioni generali.....	3
Presupposti per la concessione, le caratterizzazioni contestuali, gli elementi strategici.	3
Stima economico finanziaria ed altri elementi utili.....	4
Fonti e metodologia della stima	4
Spese per investimenti iniziali e contributo.....	5
Ricavi.....	6
Ricavi aree di sosta	6
Impatto dell'adeguamento tariffario 2025	7
Incassi derivanti da sanzioni	8
Incassi VASP	8
Corrispettivo per la gestione del parcheggio ospedaliero	9
Riepilogo ricavi.....	9
Costi di gestione stimati.....	10
Costi del personale:	10
Spese per la gestione del parcheggio ospedaliero	10
Spese manutenzione ordinaria e straordinaria	10
Spese condominiali.....	11
Spese varie gestione	11
Canone di concessione:	11
Ammortamenti	12
Riepilogo costi.....	12
Valore della concessione	13
Conclusioni	13

Premessa

Il presente documento ha il duplice scopo di:

- delineare i presupposti per la concessione, le caratterizzazioni contestuali, gli elementi strategici;
- fornire una stima economico-finanziaria indicativa, utile alla formulazione del Piano economico-finanziario da parte dei soggetti partecipanti alla procedura di gara per l'affidamento in concessione del servizio di gestione dei parcheggi pubblici comunali a pagamento, comprensivo della prestazione accessoria di prevenzione e accertamento delle violazioni in materia di sosta, svolta dagli ausiliari anche relativamente agli stalli non oggetto di concessione.

Si tratta di uno strumento di supporto alla redazione dell'offerta, al Capitolato Speciale e agli atti di gara, attraverso la ricostruzione di un quadro previsionale dei principali costi, ricavi e investimenti attesi, nonché degli ulteriori oneri economici (quali spese per personale, utenze, manutenzioni e costi generali), sulla base dei dati storici e gestionali in possesso dall'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento agli esercizi 2023 e 2024.

L'analisi di massima prende in esame la struttura economico-gestionale dell'attività, con l'obiettivo di offrire un punto di partenza per l'elaborazione del Conto Economico previsionale del futuro Concessionario, riferito a un orizzonte temporale di otto (8) anni, corrispondente alla durata stimata della concessione.

Il presente elaborato costituisce pertanto un riferimento tecnico-economico a base della procedura di gara.

Indicazioni generali

Presupposti per la concessione, le caratterizzazioni contestuali, gli elementi strategici.

Nel comune di Sondrio la sosta a pagamento è in concessione da molti anni. Oggetto della concessione è il servizio di gestione dei parcheggi non custoditi a pagamento a mezzo di parcometri elettronici ed ausiliari del traffico, su strade e piazze del territorio comunale, compresa la manutenzione ordinaria/straordinaria della segnaletica stradale orizzontale connessa al servizio medesimo.

La gestione dei parcheggi a pagamento che questa Amministrazione intende affidare in regime di concessione prevede per il soggetto concessionario l'obbligo di garantire la funzionalità del servizio con risorse umane e strumentali proprie in grado di assicurare l'efficacia dello stesso.

Al concessionario è inoltre imposto l'obbligo di garantire la fornitura e installazione di un numero adeguato di parcometri nella misura prevista dalla documentazione di gara abilitati al pagamento elettronico, per assicurare all'utenza di acquisire senza difficoltà i ticket che legittimano la sosta nei parcheggi a pagamento. Sarà inoltre prevista la possibilità di pagamento con App.

I buoni risultati conseguiti negli anni dal ricorso alla concessione suggeriscono di continuare ad utilizzare questa forma contrattuale.

Anche rispetto alle continue modifiche normative, tecnologiche ed informatiche si rende quanto mai necessario avvalersi di operatori esterni specializzati nonché flessibili ed adattabili rispetto le richieste provenienti dall'Ente e dall'utenza.

Particolare attenzione è stata posta per l'implementazione dei sistemi di pagamento post-pay con sbarra su parcheggi interrati e controllo accessi in alcune zone della città, che assumono un rilievo strategico.

Stima economico finanziaria ed altri elementi utili.

La stima economico-finanziaria che segue ha natura meramente indicativa ed è stata elaborata ipotizzando una gestione "virtuosa" del servizio da parte del futuro Concessionario.

Come stabilito negli atti di gara, il Concessionario è tenuto a presentare, in sede di offerta, un proprio Piano Economico-Finanziario (PEF), costruito sulla base del progetto gestionale proposto e delle proprie capacità imprenditoriali, al fine di dimostrare la sostenibilità economica e finanziaria della concessione.

Le stime riportate nel prospetto riepilogativo di costi e ricavi hanno carattere indicativo e non impegnano in alcun modo l'Amministrazione Comunale, né costituiscono garanzia di introiti futuri per il Concessionario, il quale si assume integralmente il rischio d'impresa connesso alla gestione della concessione.

Resta a carico del Concessionario l'onere di reperire le risorse finanziarie necessarie per far fronte agli impegni assunti, avvalendosi di qualunque forma di finanziamento ammessa dalla normativa vigente.

Fonti e metodologia della stima

Per la redazione della stima, sono stati presi in esame i seguenti atti e documenti:

- Tabella del personale impiegato dal precedente gestore (ABACO SpA) nell'anno 2024;
- Tabella del personale impiegato dal precedente gestore (Acinque Tecnologie SpA) nell'anno 2024;
- Rendiconto della gestione del servizio di sosta del precedente gestore ABACO SpA:
 - 1° semestre 2023;
 - 2° semestre 2023;
 - 1° semestre 2024;
 - 2° semestre 2024;
- Disciplinare sanzioni ausiliari in excel;
- Determinazioni comunali relative alla VASP (tariffe e regolazione della sosta):
 - VASP 2023;

- VASP 2024;
- Determinazioni polizia locale sulla ripartizione tra i comuni di Sondrio, Castione Andevenno e Postalesio dei proventi derivanti dal pagamento delle tariffe per il transito sulle strade agro-silvo-pastorali in località Ligari per l'anno 2023 e per l'anno 2024;
- Stime del Comune di Sondrio per la quantificazione dei principali costi;
- Stime del Comune di Sondrio relative alla quantificazione delle spese di investimento;
- Elaborato excel di ripartizione dei ricavi negli anni 2023 e 2024 tra le diverse zone oggetto della Concessione.

Sulla base di tali documenti sono stati stimati: le entrate potenziali, i costi operativi (personale, manutenzioni, dotazioni tecniche), i costi amministrativi e gestionali, gli ammortamenti, gli oneri connessi alla concessione.

Spese per investimenti iniziali e contributo

Nell'ambito del progetto di riorganizzazione e potenziamento del sistema di sosta, l'investimento complessivo previsto ammonta a € 474.800,00 IVA esclusa. Tale importo comprende una serie di interventi funzionali al miglioramento della fruibilità e dell'efficienza del servizio.

In particolare, si prevede:

- **La realizzazione di interventi su due parcheggi interrati**, per un importo complessivo pari a € **144.000,00**;
- **L'installazione di tre varchi di accesso**, posizionati nei punti strategici di via Cavour, via Masegra e via XXV Aprile, per un importo complessivo di € **75.000,00**;
- **L'acquisto di n. 40 parcometri di nuova generazione**, per un costo unitario stimato di € **6.395,00**, pari a un investimento totale di € **255.800,00**.

Al fine di sostenere l'avvio e la realizzazione degli interventi sopra descritti, l'Ente si impegna a corrispondere un contributo pari al 49% dell'investimento complessivo, corrispondente a € 232.652,00.

Tale contributo rappresenta una quota significativa del costo iniziale e ha l'obiettivo di incentivare la partecipazione dei soggetti interessati, favorendo al contempo la sostenibilità economica dell'intervento e la qualità del servizio offerto ai cittadini.

Il contributo sarà erogato dal Comune di Sondrio in quattro rate annuali, ciascuna dell'importo di € 58.163,00, che saranno versate entro la fine di ciascun anno a partire dall'anno 2026, come da tabella seguente:

Contributo	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8
Contributo erogato	€ 58.163	58.163	58.163	58.163				

Resta inteso che qualora l'importo dell'investimento effettivamente offerto dal concorrente in sede di gara fosse superiore all'importo di riferimento, il contributo comunale sarà comunque limitato all'importo massimo di € 232.652,00.

Gli investimenti realizzati dal Concessionario dovranno essere rendicontati. Per ogni investimento effettuato il Concessionario dovrà fornire all'Ente Concedente una documentazione dettagliata delle spese sostenute, comprese le giustificazioni per ogni singola spesa e le prove del suo utilizzo.

Qualora il costo effettivo degli interventi risulti inferiore al costo complessivo stimato dall'Ente Concedente (€ 474.800,00 IVA esclusa), la differenza sarà utilizzata per realizzare ulteriori interventi previo accordo con l'Ente Concedente, anche riferiti ad eventuali estensioni della concessione.

Ricavi

Ricavi aree di sosta

Gli incassi delle diverse zone attualmente gestite dalla Società ABACO SpA sono stati quantificati sulla base dei rendiconti trasmessi all'Ente dalla stessa, relativi ai periodi di gestione degli anni 2023 e 2024. Non sono riportati nella presente stima i dati relativi agli introiti del parcheggio a raso di fronte all'Ospedale in quanto il gettito sarà integralmente introitato dal Comune.

Di seguito si riportano i dati aggregati per ciascuna tipologia di incasso:

Tipologia di incasso	2023 (€)	2024 (€)	Media 2023-2024 (€)
Incassi parcometri	588.921,02	576.895,94	582.908,48
Incassi abbonamenti	143.540,34	167.452,46	155.496,40
Incassi carte di credito	39.126,55	46.777,79	42.952,17
Incassi App EasyPark	151.415,87	198.561,30	174.988,58
Incassi App MyCicero	21.648,13	22.164,37	21.906,25
Incassi App Telepass	3.145,90	4.182,71	3.664,31
Incassi App PayByPhone	113,05	0,00	56,53
Totale incassi	947.910,86	1.016.034,57	981.972,71

Come parametro di riferimento per la proiezione dei ricavi nel periodo di affidamento è stato assunto il valore medio degli incassi registrati nel biennio 2023–2024, ritenuto rappresentativo dell’andamento ordinario del servizio in condizioni di gestione consolidate.

Questo dato medio è stato quindi utilizzato come base di calcolo, su cui è stato successivamente applicato il fattore correttivo legato all’aumento tariffario in vigore dal 1° gennaio 2025 (come illustrato nel paragrafo successivo), tenendo conto dell’effettivo impatto stimato sulla durata media delle soste.

Impatto dell’adeguamento tariffario 2025

I ricavi relativi alle zone tariffarie attualmente in gestione corrispondono, in media per il biennio 2023–2024, ai seguenti importi:

Zona	Media Ricavi 2023–2024 (€)
Zona 1	541.535,75
Zona 2	298.110,19

A decorrere dal 1° gennaio 2025, è stato deliberato un adeguamento delle tariffe orarie per la sosta nelle zone regolamentate del Comune di Sondrio. In particolare:

- Zona 1: da € 1,10/h a € 1,20/h;
- Zona 2: da € 0,70/h a € 0,90/h.

Considerando che la tariffa minima di € 0,50 per soste inferiori o pari a 30 minuti rimane invariata, si è proceduto a una stima dell’incremento di ricavi, calmierato in base alla distribuzione delle soste. In particolare, si è ipotizzato che:

- il 70% delle soste sia superiore ai 30 minuti (quindi soggetto all’aumento);
- il restante 30% non subisca variazioni di tariffa.

Sulla base di tale ripartizione, si ottiene la seguente proiezione dei ricavi aggiornati e dell’incremento potenziale:

Zona	Ipotesi Ricavi con Aumento (€)	Incremento Teorico (€)	Incremento ponderato (70%) (€)
Zona 1	590.766,27	49.230,52	34.461,37
Zona 2	383.284,53	85.174,34	59.622,04
Totale	974.050,80	134.404,86	94.083,40

Tale incremento ponderato rappresenta la proiezione più realistica dell'effettivo incremento dei ricavi conseguente alla variazione tariffaria, tenuto conto delle abitudini di sosta ipotizzate.

Incassi derivanti da sanzioni

Gli incassi derivanti dalle sanzioni elevate dagli ausiliari del traffico sono stati suddivisi in due tipologie distinte, sulla base della natura dello stallo interessato:

1. Sanzioni negli spazi in concessione (c.d. strisce blu)
2. Sanzioni relative a stalli non inclusi nella concessione (c.d. extra strisce blu)

I dati riferiti agli anni 2023 e 2024 sono i seguenti:

Sanzioni negli spazi in concessione (strisce blu)

Tipologia	2023	2024	Media 2023-2024	Quota a favore Ente (50%)	Quota a favore Concessionario (50%)
Incassi sanzioni	€ 184.938,14	€ 187.259,66	€ 186.098,90	€ 93.049,45	€ 93.049,45

Sanzioni su stalli extra concessione (extra strisce blu)

Tipologia	2023	2024	Media 2023-2024	Quota a favore Ente (70%)	Quota a favore Concessionario (30%)
Incassi sanzioni	€ 33.247,08	€ 39.253,54	€ 36.250,31	€ 25.375,22	€ 10.875,09

In base a quanto sarà previsto nel bando di gara:

- Le sanzioni relative agli stalli in concessione sono ripartite in parti uguali tra Ente e concessionario (50%-50%);
- Le sanzioni su stalli non in concessione (extra strisce blu) sono ripartite con il 70% a favore dell'Ente e il 30% al concessionario.

Nella stima economico-finanziaria, la quota spettante al concessionario viene considerata tra le entrate accessorie, integrative rispetto ai ricavi da tariffazione oraria, e rappresenta una componente della sostenibilità economica della gestione.

Incassi VASP

All'interno dei proventi considerati nella stima economico-finanziaria, sono stati inclusi anche gli incassi derivanti dal pagamento delle tariffe di transito sulle strade agro-silvo-pastorali (VASP), in località Ligari. Tali incassi sono riferiti al totale dei pagamenti effettuati tramite parcometri installati nell'area, e risultano così quantificati:

Anno	Totale incassi VASP
2023	€ 3.101,07
2024	€ 3.109,07
Media 2023-2024	€ 3.105,07

Si precisa che il dato riportato nel presente presente documento riguarda esclusivamente la quota di competenza del Comune di Sondrio, e non include la parte spettante agli altri due Comuni (Castione Andevenno e Postalesio) con cui è condivisa la gestione della viabilità agro-silvo-pastorale in oggetto. La quota considerata è pertanto netta e rappresentativa dell'effettiva disponibilità dell'Ente in relazione a questa specifica entrata.

Corrispettivo per la gestione del parcheggio ospedaliero

Tra le entrate previste è incluso un corrispettivo pari a € 20.000,00, riconosciuto dall'Ente per la gestione del parcheggio presso l'Ospedale.

Tale importo rappresenta un contributo finalizzato a coprire integralmente i costi sostenuti per la gestione del servizio e non costituisce margine per il concessionario.

Pertanto, ai fini del Piano Economico-Finanziario, il corrispettivo deve essere contabilizzato simmetricamente sia tra le entrate che tra le uscite, con effetto neutro sull'equilibrio economico complessivo della concessione.

Riepilogo ricavi

Tipologia	Imponibile
Ricavi aree di sosta	981.973 €
Ricavi adeguamento tariffario tariffe zona 1 e zona 2	94.083 €
Ricavi sanzioni ausiliari	103.925 €
Ricavi Vasp	3.105 €
Corrispettivo gestione parcheggio ospedale	20.000 €
Totale ricavi	1.209.840 €

Costi di gestione stimati

La quantificazione dei costi d'esercizio è stata effettuata tenendo conto delle necessità operative e gestionali del servizio, sulla base dei dati in possesso del Comune. La stima effettuata prevede un insieme di voci di spesa che riflettono le attività fondamentali per il corretto funzionamento e la sostenibilità del sistema.

Costi del personale:

I costi del personale sono stati stimati in base ai servizi richiesti in Capitolato.

I relativi costi sono stati quantificati in € 247.657 sulla base dei dati forniti dai precedenti gestori per l'annualità 2024:

	N.	% PT
Ausiliario della sosta	1	25%
Addetto pulizie	1	65,13%
Ausiliario della sosta	1	90%
Addetto sportello	1	100%
Ausiliario della sosta	1	88%
Ausiliario della sosta	1	50,00%
Ausiliario della sosta	1	75%
Manutentore	1	75%
Manutentore	1	100%
Ausiliario della sosta	1	90%
Operaio ACINQUE	Determinato forfettariamente	
Operaio ACINQUE	Determinato forfettariamente	

Spese per la gestione del parcheggio ospedaliero

Tale importo, quantificato in € 20.000,00, è interamente a carico dell'Ente e, pertanto, dovrà essere riportato sia come voce in uscita che come corrispondente entrata nel piano economico-finanziario.

Spese segnaletica orizzontale e manutenzione ordinaria e straordinaria

È prevista la manutenzione ordinaria/straordinaria della segnaletica orizzontale necessaria per la delimitazione e l'indicazione degli stalli di sosta da eseguirsi nel rispetto del codice della strada. La frequenza del rifacimento è di 1/3 all'anno. È altresì prevista la fornitura e la posa in opera dei parcometri atti alla riscossione delle somme dovute per l'occupazione, nonché la loro manutenzione ordinaria e straordinaria. Per la segnaletica orizzontale si stimano costi annui pari ad € 3.500,00 (con rifacimento di 1/3 all'anno). Per la manutenzione ordinaria e straordinaria si stima un costo annuo pari ad € 10.000,00.

Spese condominiali

Le spese condominiali risultano dovute su tre parcheggi interrati:

- Parcheggio Merizzi: Piazzale Giovanni Merizzi n. 4;
- Parcheggio Enologica: Via del Gesù, 17;
- Parcheggio Edilsauro: via Nazario Sauro.

Nell'anno 2024 l'importo totale delle spese condominiali era pari a € 18.474.

Spese varie gestione

Si ipotizzano le seguenti spese di gestione:

- TARI (tassa rifiuti): € 14.839
- Sgombero neve: € 8.000
- Pulizie interrati: € 5.000
- Spese varie: € 8.000
- Affitto sede operativa: € 12.000
- Spese amministrative: € 5.000

Canone di concessione:

Ai fini della remunerazione dell'Ente, è prevista la corresponsione da parte del concessionario di un minimo garantito di **canone annuo pari a € 731.000,00 IVA esclusa**. Tale importo resta invariato **fino al raggiungimento di un livello di ricavi annui pari a € 1.200.000 (iva esclusa)**.

Per la **quota di ricavi eccedente tale soglia**, è previsto un meccanismo di **ripartizione percentuale** tra l'Ente concedente e il concessionario, articolato secondo le seguenti proporzioni:

- **Ente concedente: 50 %**

- **Concessionario:** 50 %

Questo sistema consente di garantire all'Ente una base economica certa e stabile, favorendo al contempo la partecipazione del concessionario agli eventuali maggiori ricavi, secondo un principio di equa distribuzione dei benefici economici derivanti dalla gestione.

Ammortamenti

Il piano degli ammortamenti è formulato secondo la logica dell'ammortamento finanziario in funzione del termine dei lavori e della durata della Concessione. Al termine del periodo della Concessione il loro valore contabile residuo risulta pari a zero.

Il valore degli ammortamenti è stato determinato tenuto conto di quanto disposto dall'art. 104 del TUIR il quale dispone che *“Per i beni gratuitamente devolvibili alla scadenza di una concessione è consentita, in luogo dell'ammortamento di cui agli articoli 102 e 103, la deduzione in quote costanti di ammortamento finanziario, determinate dividendo il costo dei beni, diminuito degli eventuali contributi del concedente, per il numero degli anni di durata della concessione, considerando tali anche le frazioni (...)”*.

Descrizione	Valore di acquisizione	% Amm.to	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8
Interventi su interrati	144.000	12,5%	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Parcometri	255.800	12,5%	31.975	31.975	31.975	31.975	31.975	31.975	31.975	31.975
Varchi di accesso	75.000	12,5%	9.375	9.375	9.375	9.375	9.375	9.375	9.375	9.375
	474.800		59.350	59.350	59.350	59.350	59.350	59.350	59.350	59.350

Riepilogo costi

Tipologia	Imponibile
Costi del personale	247.657 €
Spese gestione parcheggio ospedale	20.000 €
Spese manutenzione ordinaria	10.000 €
Spese segnaletica orizzontale	3.500 €
Spese condominiali	18.474 €
TARI	14.839 €
Sgombero neve	8.000 €
Pulizie interrati	5.000 €
Spese varie	8.000 €
Affitto sede operativa	12.000 €
Spese amministrative	5.000 €
Canone di concessione minimo	731.000 €
Ammortamenti	59.350 €

Totale costi	1.142.820 €
---------------------	--------------------

Valore della concessione

Il valore stimato della concessione, in conformità a quanto disposto dall'art. 179 del D.lgs. 36/2023, è determinato sulla base del fatturato complessivo che il Concessionario genererà per l'intera durata del contratto, come stimato dall'Amministrazione. Tale valore, pari ad € 9.464.686,00 è dettagliatamente riportato nella tabella che segue.

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Totale
Ricavi aree di sosta	981.973	981.973	981.973	981.973	981.973	981.973	981.973	981.973	7.855.782
Ricavi incremento tariffe zona 1 e zona 2	94.083	94.083	94.083	94.083	94.083	94.083	94.083	94.083	752.667
Ricavi sanzioni ausiliari	103.925	103.925	103.925	103.925	103.925	103.925	103.925	103.925	831.396
Ricavi Vasp	3.105	3.105	3.105	3.105	3.105	3.105	3.105	3.105	24.841
Totale ricavi	1.183.086	1.183.086	1.183.086	1.183.086	1.183.086	1.183.086	1.183.086	1.183.086	9.464.686

Valore della concessione quale fatturato stimato: € 9.464.686,00

Valore Contributo pubblico: € 232.652,00

Valore rimborso parcheggio ospedale: € 160.000,00

Valore investimento (contributo pubblico e quota a carico del privato): € 474.800,00

Conclusioni

La presente stima economico-finanziaria preliminare è finalizzata a rappresentare le principali dinamiche di costo e di ricavo attese nell'ambito della gestione in concessione del servizio di sosta a pagamento, sulla base dei dati storici disponibili, delle tariffe attualmente in vigore e degli investimenti previsti.

Le ipotesi formulate costituiscono un quadro di riferimento tecnico utile a supportare i soggetti interessati nella costruzione del proprio piano economico-finanziario da presentare in sede di offerta. Resta fermo che ogni concorrente dovrà procedere ad una autonoma valutazione della sostenibilità economica del progetto, tenendo conto del proprio modello organizzativo e gestionale, nonché dei rischi connessi all'esercizio dell'attività.

L'Amministrazione, per incentivare la partecipazione e sostenere l'equilibrio economico dell'intervento, ha previsto un contributo pubblico a parziale copertura dell'investimento iniziale. Tale contributo non incide sul

valore della concessione, che viene stimato sulla base dei ricavi lordi generati dalla gestione, al netto delle componenti finanziate o rimborsate dall'Ente.

Il presente studio non ha carattere vincolante né per l'Amministrazione né per gli operatori economici, ma rappresenta un utile strumento di orientamento per una corretta predisposizione dell'offerta tecnica ed economica in ambito di gara.