



Spett.le

Comune di Mondovì

C.A. Comandante Domenica Chionetti

**Responsabile del Servizio Autonomo di
Polizia Locale**

Oggetto: Piano economico-finanziario per l'affidamento in concessione della gestione delle aree di sosta a pagamento nei centri abitati del Comune di Mondovì

A seguito dell'incarico affidato alla ns. Società, abbiamo predisposto il Piano economico-finanziario previsionale per la concessione del "*Servizio di gestione dei parcheggi pubblici*" del Comune di Mondovì, nonché la presente relazione illustrativa delle assunzioni base sottostanti la predisposizione del Piano stesso, della modalità di stima dei ricavi e dei costi presenti negli schemi di Conto economico e Stato Patrimoniale (nel rispetto del Principio di competenza economica) e del rendiconto finanziario comprensivo degli indicatori economico finanziari di riferimento della concessione.

Il Piano ipotizza il valore del capitale investito (suddiviso fra capitale di rischio e capitale di terzi) ritenuto necessario per avviare l'attività di gestione delle aree di sosta a pagamento del Comune di Mondovì.

Il Comune utilizzerà le informazioni indicate nella presente relazione per la redazione del bando di gara per la concessione del servizio di gestione dei parcheggi pubblici del Comune stesso. La base di gara dell'offerta economica dovrà consistere nell'indicazione (al rialzo) di un canone attivo annuale a favore del Comune di Mondovì quale canone di concessione utile a remunerare l'utilizzo delle aree di sosta a

1

Organismo accreditato da ACCREDIA

SISTEMI DI GESTIONE
CERTIFICATI



UNI EN ISO 9001:2015
UNI CEI EN ISO/IEC 27001:2017

Azienda con sistema di gestione
qualità UNI EN ISO 9001
certificato da Certiquality

Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it; centrostudientilocali@pec.it
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

Rating di legalità ★★☆☆

FEDERPRIVACY Azienda iscritta a

(n. FP-1263) in qualità di aderente sostenitore

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



pagamento da parte del Concessionario e compensare il surplus economico generabile dallo sfruttamento economico della concessione stessa il tutto garantendo una congrua remunerazione dell'operatore economico nonché l'equilibrio economico e finanziario della gestione complessiva.

Restiamo a disposizione per ogni chiarimento risultasse necessario e porgiamo cordiali saluti.

San Miniato (Pi), 2 luglio 2024

Centro Studi Enti Locali

Dott. Enrico Ciullo

Dott.ssa Anna Conti

Allegato: “Relazione su Piano economico-finanziario per l'affidamento in concessione della gestione delle aree di sosta a pagamento nei centri abitati del Comune di Mondovì.”

Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it; centrostudientilocali@pec.it
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



COMUNE DI MONDOVÌ (CN)

RELAZIONE SU PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA A PAGAMENTO NEI CENTRI ABITATI DEL COMUNE DI MONDOVÌ

Luglio 2024

3

Organismo accreditato da ACCREDIA

SISTEMI DI GESTIONE
CERTIFICATI



UNI EN ISO 9001:2015
UNI CEI EN ISO/IEC 27001:2017

Azienda con sistema di gestione
qualità UNI EN ISO 9001
certificato da Certiquality

Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it; centrostudientilocali@pec.it
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

Rating di legalità ★★☆☆

FEDERPRIVACY Azienda iscritta a

(n. FP-1263) in qualità di aderente sostenitore

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Premesse

Il Comune di Mondovì ha incaricato Centro Studi Enti Locali S.p.A. per la predisposizione del Piano economico-finanziario previsionale inerente la gestione in concessione del “*Servizio di gestione dei parcheggi pubblici*” e di redigere la presente relazione illustrativa, con individuazione dell’entità del canone di concessione che il Concessionario dovrà riconoscere al Comune stesso, utile a remunerare la disponibilità delle aree di sosta a pagamento e per compensare il *surplus* economico generabile dallo sfruttamento economico della concessione stessa, il tutto garantendo una congrua remunerazione dell’operatore economico nonché l’equilibrio economico e finanziario della gestione complessiva.

Il Piano economico-finanziario dovrà essere allegato agli atti di gara per l’affidamento in concessione del servizio.

Nel presente lavoro vengono individuati e descritti tutti i costi preventivabili per la gestione delle aree di sosta a pagamento, determinati applicando le tariffe del servizio nelle aree di sosta individuate dal vs. rispettabile Comune ai sensi dell’art. 7, comma 1, lettera f), del Dlgs. n. 285/1992 e ss.mm.ii, nonché tutti i ricavi connessi.

Di seguito viene illustrato il contenuto del “*Piano economico-finanziario previsionale*” correlato all’operazione in oggetto, si precisa che, dopo un’attenta analisi, al fine di garantire l’equilibrio economico e finanziario della concessione gli scriventi hanno ritenuto non idonei i parametri (valore totale della concessione pari a Euro 1.200.000,00, oltre Iva, e canone di concessione a favore del Comune pari al 50% del totale dei ricavi annui) riportati nell’avviso di indagine di mercato “*per l’individuazione delle ditte da invitare a produrre offerta per l’affidamento quinquennale del servizio di concessione del servizio di gestione e controllo dei parcheggi pubblici a pagamento del territorio del comune di Mondovì*” in quanto potevano presagire un probabile squilibrio economico e finanziario durante la concessione.

1. Redazione del Conto economico

1.1. La costruzione del “*Piano economico-finanziario*” dell’operazione

1.1.1. La documentazione esaminata

Per la redazione del Piano in oggetto è stata esaminata la seguente documentazione e sono state prese a riferimento le informazioni sotto riportate:

Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it; centrostudientilocali@pec.it
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



- documentazione relativa ai ricavi dell'ultimo settennato 2017-2023;
- documentazione relativa ai ricavi del primo quadrimestre 2024;
- documentazione relativa ai costi, nonché nota con oggetto “*Gestione in concessione dei parcheggi pubblici a pagamento in Mondovì, sia in superficie che nella struttura multipiano di Località Quartiere. Richiesta dati.*”, datata 20 febbraio 2023;
- tariffe di servizio come da deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 13 marzo 2024;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 13 marzo 2024;
- relazione denominata “*Relazione parcometri*” redatta dal Vs. Spettabile Comune;
- informazioni riguardo i valori occupazionali degli stalli a pagamento comunicati durante i *meeting* svoltisi nel corso dell'incarico.

Nel prosieguo della trattazione verranno specificate le varie voci di costi e dei correlati ricavi.

1.1.2. Note metodologiche e di lettura al ‘Piano economico-finanziario 2024-2034

Prima di procedere all'analisi delle varie poste contabili del “*Piano economico-finanziario*”, riportiamo le ipotesi sottese alla redazione del Piano.

Ipotesi:

- La concessione avrà durata di 5 anni, a partire dal 1° ottobre 2024, per un totale di 60 mesi dalla data di avvio del servizio. Nel presente Piano si ipotizza il rinnovo per un ulteriore quinquennio fino al 30 settembre 2034, per una durata complessiva di 10 anni (120 mesi);
- Il servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento sarà attivo per 12 mesi l'anno, più precisamente per 49 settimane l'anno per quanto riguarda i parcheggi in superficie nonché per 52 settimane l'anno per il parcheggio multipiano;
- Sono state individuate n. 9 zone di sosta a pagamento per i parcheggi in superficie, come di seguito riportato in tabella, per un totale di numero 500 stalli:

Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it; centrostudientilocali@pec.it
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Zone	N. Stalli
Zona 1 - Piazza Roma	33
Zona 2 - Piazza Ellero	234
Zona 3 - Piazza Martiri Della Libertà	7
Zona 4 - Via Santuario	9
Zona 5 - Piazza Santa Maria Maggiore	34
Zona 6 - Corso Statuto	69
Zona 7 - Area Quartiere	43
Zona 8 - Via Manessero	48
Zona 9 - Piazzetta Levi	23

- Per il parcheggio in struttura così detto “*Quartiere*”, gli stalli totali considerati sono pari a 211;
- E’ stata ipotizzata una ripartizione della tipologia di utilizzo degli stalli pari al 40% con occupazione da parte di utenti che effettuano il pagamento tramite abbonamento mensile, invece, il restante 60% con occupazione da parte di utenti che effettuano il pagamento della tariffa oraria prevista per ognuna delle differenti zone di sosta;
- Tenuto conto della ripartizione di cui sopra, per gli stalli occupati con pagamento della tariffa oraria, è stata ipotizzato il tasso di effettiva occupazione di questi pari al 35% dell’effettiva potenzialità di occupazione per i mesi gennaio-maggio e settembre-dicembre, nonché pari al 25% nei mesi estivi di giugno, luglio ed agosto. Al contempo, per gli stalli occupati con abbonamenti mensili, è stato ipotizzato il tasso di occupazione facendo la distinzione tra abbonamenti per residenti/esercenti e quelli per i non residenti: 1) per la prima tipologia di abbonamenti è stato considerato un tasso di occupazione pari al 40% per i mesi gennaio-maggio e settembre-dicembre, nonché pari al 30% durante i mesi estivi giugno-agosto; 2) per la seconda tipologia, relativa agli abbonamenti per i non residenti il tasso di occupazione è stato ipotizzato pari al 30% nei mesi gennaio-maggio e settembre-dicembre, nonché pari al 15% per il trimestre estivo giugno-agosto.
- Per tutti le aree di sosta in superficie, nonché per il parcheggio Multipiano, è stato previsto un incremento delle percentuali di occupazione pari al 5% tra l’esercizio 2024 e la seconda annualità 2025, per gli esercizi successivi il tasso di occupazione è stato mantenuto costante nel tempo.
- I ricavi sono stati stimati applicando le tariffe di nuova istituzione deliberate dall’Organo competente

Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it; centrostudientilocali@pec.it
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



con Delibera di Giunta Comunale n. 33 del 13 marzo 2024. Di seguito si riportano le tariffe utilizzate:

TARIFFE (Iva esclusa)	
Parcheggi in superficie	
Tariffa sosta oraria	€/h
Tariffa sosta oraria - Non residenti	0,80
Tariffa sosta oraria - Residenti ed esercenti	0,70
Tariffa abbonamento mensile	€/mese
Tariffa abbonamento mensile - Non residenti	70,00
Tariffa abbonamento mensile - Residenti ed esercenti	65,00
Tariffa abbonamento mensile - Residenti ZTL	40,00
Tariffa abbonamento mensile - Esercenti/Studi (max. 1 auto)	65,00

TARIFFE (Iva esclusa)	
Parcheggio Multipiano	
Tariffa oraria	€/h
Dalle 8.00 alle 19.00	1,00
Dalle 19.00 alle 8.00	0,20
Senza limiti di tempo (tutti i giorni h24)	€
1 mese	37,00
3 mesi	105,00
6 mesi	205,00
12 mesi	400,00
12 mesi - Residenti ZTL Breo	300,00
Diurno 13 ore (tutti i giorni dalle 7.30 alle 20.30)	€
1 mese	19,00
2 mesi	35,00
3 mesi	53,00
4 mesi	68,00
6 mesi	100,00
12 mesi	195,00
12 mesi - Residenti ZTL Breo	150,00
Diurno 5 giorni (da L/V oppure da M/S dalle 7.30 alle 20.30)	€
1 mese	15,00
2 mesi	28,50
3 mesi	42,00
4 mesi	55,00
6 mesi	80,00
12 mesi	170,00
12 mesi - Residenti ZTL Breo	110,00
Diurno 5 giorni (da L/V oppure da M/S dalle 7.30 alle 20.30) - Per dipendenti comunali e 5 stalli auto Casm	€
1 mese	13,00
2 mesi	25,00
3 mesi	35,00
4 mesi	45,00
6 mesi	66,00
12 mesi	130,00
Notturmo 13 ore (tutti i giorni dalle 19.00 alle 8.00)	€
1 mese	13,00
3 mesi	38,00
6 mesi	75,00
12 mesi	145,00
12 mesi - Residenti ZTL Breo	100,00

Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it; centrostudientilocali@pec.it
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Considerato l'attuale aumento generalizzato dei costi è stata prevista prudenzialmente l'indicizzazione dei costi stessi attraverso l'applicazione di una percentuale di inflazione stimata pari al 1% annuo per l'intera durata della concessione.

Resta comunque inteso che l'Amministrazione dovrà provvedere, lungo tutto l'arco della durata della concessione, al monitoraggio continuo degli andamenti economico finanziari della concessione stessa al fine di verificare il perdurare degli equilibri e di acquisire le informazioni contabili (oltre a quelle qualitative) per addivenire *eventualmente* ad una corretta e congrua rimodulazione del Pef.

1.1.3. ***Ricavi***

Ricavi da tariffe orarie, parcheggi in superficie

I ricavi stimati nel presente Pef, relativi alle soste orarie dei parcheggi in superficie, sono determinati prendendo in considerazione, per ciascuna zona, i seguenti dati che sono meglio dettagliati nel proseguo del presente paragrafo:

- tariffe orarie, al netto dell'Iva;
- numero di giorni del servizio di sosta a pagamento;
- numero di stalli;
- numero di ore nelle quale il servizio è a pagamento;
- percentuale di occupazione;

Di seguito la tabella riassuntiva dei suddetti dati per ciascuna zona:

Zone	N. stalli	N. ore giornaliere a pagamento
ZONA 1 - PIAZZA ROMA	33	12
ZONA 2 - PIAZZA ELLERO	234	12
ZONA 3 - PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTÀ	7	12
ZONA 4 - VIA SANTUARIO	9	12
ZONA 5 - PIAZZA SANTA MARIA MAGGIORE	34	12
ZONA 6 - CORSO STATUTO	69	12
ZONA 7 - AREA QUARTIERE	43	12
ZONA 8 - VIA MANESSERO	48	12
ZONA 9 - PIAZZETTA LEVI	23	12

Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it; centrostudientilocali@pec.it
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Inoltre, sono stati stimati i giorni annui pari a 343, ovvero 49 settimane, durante i quali sono previste le aree di sosta a pagamento, tenendo conto che la Delibera di Giunta Comunale n. 33 del 13 marzo 2024 stabilisce l'esenzione dal pagamento delle tariffe nelle aree a pagamento in superficie per il periodo dal 17 al 24 dicembre, nonché per la prima settimana dei saldi invernali e per la prima settimana dei saldi estivi come stabilite dal calendario regionale.

Ipotizzando un utilizzo pari alle percentuali precedentemente riportate durante il periodo di attivazione del servizio, sono stati determinati i ricavi relativi alle soste pagate con tariffa oraria per ciascuna zona del Comune di Mondovì. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa della stima determinata.

Parcheggi in superficie	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ZONA 1 - PIAZZA ROMA	3.511	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158	10.619
ZONA 2 - PIAZZA ELLERO	24.440	100.877	100.877	100.877	100.877	100.877	100.877	100.877	100.877	100.877	75.658
ZONA 3 - PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTA'	702	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.212
ZONA 4 - VIA SANTUARIO	983	4.129	4.129	4.129	4.129	4.129	4.129	4.129	4.129	4.129	3.097
ZONA 5 - PIAZZA SANTA MARIA MAGGIORE	3.511	14.748	14.748	14.748	14.748	14.748	14.748	14.748	14.748	14.748	11.061
ZONA 6 - CORSO STATUTO	7.304	29.496	29.496	29.496	29.496	29.496	29.496	29.496	29.496	29.496	22.122
ZONA 7 - AREA QUARTIERE	4.495	18.288	18.288	18.288	18.288	18.288	18.288	18.288	18.288	18.288	13.716
ZONA 8 - VIA MANESSERO	5.057	20.647	20.647	20.647	20.647	20.647	20.647	20.647	20.647	20.647	15.486
ZONA 9 - PIAZZETTA LEVI	2.528	9.439	9.439	9.439	9.439	9.439	9.439	9.439	9.439	9.439	7.079
Totale Ricavi da tariffe orarie	52.531	214.733	214.733	214.733	214.733	214.733	214.733	214.733	214.733	214.733	161.050

Ricavi da abbonamenti mensili, parcheggi in superficie

In merito alla voce di ricavo derivante dalle soste pagate con abbonamenti mensili, è da precisare che è stata fatta una distinzione tra gli abbonamenti contratti da residenti ed esercenti e gli abbonamenti per i non residenti, come deliberato dalla Giunta Comunale. Gli abbonamenti sono validi in tutte le n. 9 aree di sosta in superficie.

Per gli abbonamenti mensili ai residenti/esercenti, è stata considerata, al fine di determinare i ricavi, la tariffa mensile pari a Euro 65,00 (Iva esclusa), invece, per quanto concerne gli abbonamenti mensili per i non residenti la tariffa è pari a Euro 70,00 (Iva esclusa).

Oltre alla percentuale media di occupazione, sono stati presi a riferimento, per ciascuna zona di sosta, il numero di stalli destinati alla sosta a pagamento e la tariffa soprarichiamata.

Di seguito si riportano i dati riepilogativi relativi ai ricavi dovuti dagli abbonamenti mensili dei parcheggi in superficie.

Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it; centrostudientilocali@pec.it
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Parcheggi in superficie	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Abbonamenti residenti ed esercenti	1.186	5.135	5.135	5.135	5.135	5.135	5.135	5.135	5.135	5.135	3.851
Abbonamenti non residenti	928	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	2.993
Totale Ricavi da abbonamenti mensili	2.114	9.125	9.125	9.125	9.125	9.125	9.125	9.125	9.125	9.125	6.844

Ricavi parcheggio Multipiano

Per il parcheggio in struttura “*Quartiere*”, i ricavi del presente Piano economico-finanziario sono stati determinati, sulla base dei dati storici 2017-2023, ritenuti congrui anche per il futuro, considerando che il numero degli stalli, rispetto al passato, è invariato e che il *trend* delle domande si è mantenuto costante nel tempo anche durante eventi eccezionali come l'emergenza pandemica da *Covid-19*.

Di seguito si riportano i dati riepilogativi relativi ai ricavi del parcheggio Multipiano.

Parcheggio Multipiano	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ricavi da tariffe	2.792	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726	8.795
Ricavi da abbonamenti	10.786	45.301	45.301	45.301	45.301	45.301	45.301	45.301	45.301	45.301	33.976
Totale Ricavi Parcheggio Multipiano	13.578	57.027	57.027	57.027	57.027	57.027	57.027	57.027	57.027	57.027	42.770

L'importo stimato della presente Concessione, per il primo quinquennio 1° ottobre 2024 – 30 settembre 2029, è pari a Euro 1.402.426,64 e, dunque, pari a Euro 2.806.851,43 per il periodo Ottobre 2024 - Settembre 2034 (10 anni). In riferimento a quanto sopra descritto, si riporta di seguito il prospetto riepilogativo dei ricavi totali stimati nel presente Piano.

RICAVI PREVISIONALI 2024 - 2034											
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
RICAVI DA PARCOMETRI	54.645	223.858	223.858	223.858	223.858	223.858	223.858	223.858	223.858	223.858	167.893
RICAVI DA TARIFFE - Parcheggi in superficie	52.531	214.733	214.733	214.733	214.733	214.733	214.733	214.733	214.733	214.733	161.050
ZONA 1 - PIAZZA ROMA	3.511	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158	10.619
ZONA 2 - PIAZZA ELLERO	24.440	100.877	100.877	100.877	100.877	100.877	100.877	100.877	100.877	100.877	75.658
ZONA 3 - PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTÀ	702	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.212
ZONA 4 - VIA SANTUARIO	983	4.129	4.129	4.129	4.129	4.129	4.129	4.129	4.129	4.129	3.097
ZONA 5 - PIAZZA SANTA MARIA MAGGIORE	3.511	14.748	14.748	14.748	14.748	14.748	14.748	14.748	14.748	14.748	11.061
ZONA 6 - CORSO STATUTO	7.304	29.496	29.496	29.496	29.496	29.496	29.496	29.496	29.496	29.496	22.122
ZONA 7 - AREA QUARTIERE	4.495	18.288	18.288	18.288	18.288	18.288	18.288	18.288	18.288	18.288	13.716
ZONA 8 - VIA MANESSERO	5.057	20.647	20.647	20.647	20.647	20.647	20.647	20.647	20.647	20.647	15.486
ZONA 9 - PIAZZETTA LEVI	2.528	9.439	9.439	9.439	9.439	9.439	9.439	9.439	9.439	9.439	7.079
RICAVI DA ABBONAMENTI - Parcheggi in superficie	2.114	9.125	9.125	9.125	9.125	9.125	9.125	9.125	9.125	9.125	6.844
Abbonamenti residenti ed esercenti	1.186	5.135	5.135	5.135	5.135	5.135	5.135	5.135	5.135	5.135	3.851
Abbonamenti non residenti	928	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	2.993
RICAVI - PARCHEGGIO MULTIPIANO	13.578	57.027	57.027	57.027	57.027	57.027	57.027	57.027	57.027	57.027	42.770
RICAVI DA TARIFFE - Parcheggio Multipiano	2.792	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726	8.795
RICAVI DA ABBONAMENTI - Parcheggio Multipiano	10.786	45.301	45.301	45.301	45.301	45.301	45.301	45.301	45.301	45.301	33.976
TOTALE RICAVI	68.223	280.885	280.885	280.885	280.885	280.885	280.885	280.885	280.885	280.885	210.664
TOTALE GENERALE	68.223	280.885	280.885	280.885	280.885	280.885	280.885	280.885	280.885	280.885	210.664

1.1.4. Costi

I costi della gestione sono stati determinati facendo riferimento ai dati risultanti dalle pregresse gestioni e, qualora non rintracciabili, sulla base di stime. Dalla seconda annualità del Pef, i costi tengono conto di un effetto inflattivo stimato pari al 1% annuo, effetto inferiore a quello attuale ma è da evidenziare che i



costi del 2024 (primi 3 mesi del Piano) presentano già un valore adeguato alla forte inflazione che ha caratterizzato gli ultimi anni.

Di seguito riportiamo l'analisi delle varie voci contabili di costo.

Costi per materiali di consumo

I costi per i materiali di consumo sono stati calcolati tenendo conto del numero dei parcometri (pari a 18), dei mesi di attività del servizio (n. 3 mesi nel 2024 e n. 12 mesi dal 2025), e del costo dei materiali di consumo per ciascun parcometro pari a Euro 35,00. Per questa voce di costo nel 2024 è stato ipotizzato un totale annuo pari a Euro 1.890,00 oltre Iva, successivamente per gli anni 2025 e seguenti il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%), tenendo conto n. 12 mesi di attività del servizio.

Costi per Utenze energia elettrica – Parcheggio Multipiano

Gli oneri in questione sono stati ipotizzati annualmente in circa Euro 15.700,00 oltre Iva, per ogni anno successivo al primo esercizio il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

Costi per Centralizzazione e servizi dei parcometri

Gli oneri in questione sono stati ipotizzati per ogni mese e per ciascun parcometro pari a Euro 15,00, dunque per il primo anno la spesa totale sarà pari a Euro 810,00, oltre Iva, per l'esercizio 2025 pari a Euro 3.300,00, oltre Iva, successivamente per gli anni 2026 e seguenti il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

Costi per Manutenzioni ordinarie parcometri

Gli oneri in questione sono stati ipotizzati per il 2024 in Euro 450,00, oltre Iva, per l'anno 2025 pari a Euro 1.800,00, oltre Iva, per gli anni successivi il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

Costi per Manutenzione della segnaletica orizzontale

Gli oneri in questione sono stati determinati per un importo di circa euro 1.000,00, oltre Iva, a partire dal terzo anno (2026) della concessione e sono stati previsti ciclicamente ogni due anni, dunque, nelle



annualità 2026, 2028, 2030, 2032 e 2034. Per gli anni successivi alla terza annualità del Piano il costo è aggiornato annualmente al tasso inflattivo pari al 1%.

Costi per Manutenzione ascensore – Parcheggio Multipiano

Gli oneri in questione sono stati ipotizzati annualmente in circa Euro 2.000,00 oltre Iva, per ogni anno successivo al primo esercizio il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

Costi per Manutenzione impianto antincendio – Parcheggio Multipiano

Gli oneri in questione sono stati ipotizzati annualmente in circa Euro 2.000,00 oltre Iva, per ogni anno successivo al primo esercizio il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

Costi per Manutenzioni Straordinarie parcometri

Per ogni parcometro è stata ipotizzata una manutenzione straordinaria per ciascun anno di attività e, dunque, sono state stimati a partire dal 2025 oneri per Euro 900,00, oltre Iva, successivamente per gli anni 2026 e seguenti il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

Costi per Servizio di scassetamento, conteggio monete e riversamento

La stima della voce di costo in questione è stata effettuata considerando i seguenti interventi di scassetamento: n. 1 nei mesi di gennaio, giugno, luglio, agosto, settembre e dicembre, n. 2 nei mesi di febbraio, marzo, aprile, maggio, ottobre e novembre. È stata stimata una spesa di Euro 50,00 oltre Iva per ciascun intervento di scassetamento e, dunque, il costo totale annuale è pari a Euro 1.250,00, oltre Iva, per il 2024, pari a Euro 4.550,00, oltre Iva per l'esercizio 2025 e, successivamente, dal 2026 il costo totale è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

Costi per Polizze assicurative varie

Gli oneri in questione sono stati ipotizzati annualmente circa Euro 5.000,00 oltre Iva, per ogni anno successivo al primo esercizio il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it; centrostudientilocali@pec.it
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Costi per Canone software

Il costo totale annuale è stato ipotizzato pari a Euro 2.000,00 oltre Iva, per ogni anno successivo al primo esercizio il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

Costi per SIM e Traffico dati palmari

Gli oneri in questione sono stati ipotizzati per il 2024 in Euro 855,00, oltre Iva, a partire dall'esercizio 2025 il costo totale annuo sarà pari a Euro 3.450,00, per gli anni successivi al 2025 il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

Costi amministrativi

La voce è stata ipotizzata, comprendente le spese per “consulenza amministrativo contabile e tenuta paghe” e “servizi amministrativi vari”, stimata in un ammontare complessivo pari ad Euro 500,00, oltre Iva, per il l'annualità 2024 e, a partire dall'esercizio 2025 il costo annuo totale è pari a Euro 1.500,00, oltre Iva, per gli anni successivi al 2025 il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

Le voci in questione sono state stimate sulla base dei prezzi medi di mercato applicati ad Aziende di dimensioni simili a quella ipotizzata con riferimento all'oggetto di concessione nonché sulla base delle tariffe professionali di riferimento.

Costi per installazione, disinstallazione dei parcometri

I costi inerenti alla disinstallazione dei vecchi parcometri e l'installazione e messa in opera dei nuovi parcometri è stato stimato per un valore pari a Euro 1.500 oltre Iva, i quali saranno sostenuti nell'esercizio 2025.

Costi per Canone di concessione

Il presente Piano economico-finanziario prevede dei costi inerenti al canone di concessione spettante al Comune di Mondovì. Il canone di concessione è stato determinato annualmente per un valore percentuale pari a 42% del totale dei ricavi dell'anno stesso. Tale voce di costo costituisce base di gara per l'offerta economica sulla quale gli operatori economici dovranno presentare offerta al rialzo.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei costi sopra descritti:

Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it; centrostudientilocali@pec.it
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



COSTI PREVISIONALI 2024 - 2034

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
COSTI											
Materiali di consumo	1.890,00	7.635,60	7.711,96	7.789,08	7.866,97	7.945,64	8.025,09	8.105,34	8.186,40	8.268,26	8.351,21
Utenze energia elettrica - Parcheggio Multipiano	7.400,00	15.655,00	15.811,55	15.969,67	16.129,36	16.290,66	16.453,56	16.618,10	16.784,28	16.952,12	17.121,23
Centralizzazione e servizi parcometri	810,00	3.272,40	3.305,12	3.338,18	3.371,56	3.405,27	3.439,33	3.473,72	3.508,46	3.543,54	3.579,03
Manutenzioni ordinarie parcometri	450,00	1.818,00	1.836,18	1.854,54	1.873,09	1.891,82	1.910,74	1.929,84	1.949,14	1.968,63	1.988,21
Manutenzione della segnaletica orizzontale	-	-	1.000,00	-	1.010,00	-	1.020,10	-	1.030,30	-	1.040,60
Manutenzione ascensore - Parcheggio Multipiano	2.000,00	2.020,00	2.040,20	2.060,60	2.081,21	2.102,02	2.123,04	2.144,27	2.165,71	2.187,37	2.209,13
Manutenzione impianto antincendio - Parcheggio Multipiano	2.000,00	2.020,00	2.040,20	2.060,60	2.081,21	2.102,02	2.123,04	2.144,27	2.165,71	2.187,37	2.209,13
Interventi manutenzione straordinaria parcometri	-	900,00	909,00	918,09	927,27	936,54	945,91	955,37	964,92	974,57	984,24
Servizio scassetamento, conteggio monete e riversamento	1.250,00	4.545,00	4.590,45	4.636,35	4.682,72	4.729,55	4.776,84	4.824,61	4.872,86	4.921,58	4.970,70
Polizze assicurative varie	5.000,00	5.050,00	5.100,50	5.151,51	5.203,02	5.255,05	5.307,60	5.360,68	5.414,28	5.468,43	5.523,13
Canone Software	2.000,00	2.020,00	2.040,20	2.060,60	2.081,21	2.102,02	2.123,04	2.144,27	2.165,71	2.187,37	2.209,13
Costi Sim e Traffico Dati Palmari	855,00	3.454,20	3.488,74	3.523,63	3.558,87	3.594,45	3.630,40	3.666,70	3.703,37	3.740,40	3.777,83
Tenuta contabilità, paghe e fatturazione	500,00	1.515,00	1.530,15	1.545,45	1.560,91	1.576,52	1.592,28	1.608,20	1.624,29	1.640,53	1.656,93
Servizi amministrativi vari	2.000,00	2.020,00	2.040,20	2.060,60	2.081,21	2.102,02	2.123,04	2.144,27	2.165,71	2.187,37	2.209,13
Installazione/disinstallazione parcometri	-	1.500,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo concessione su tariffe	28.653,70	117.971,68	117.971,68	117.971,68	117.971,68	117.971,68	117.971,68	117.971,68	117.971,68	117.971,68	117.971,68
TOTALE COSTI	54.809	171.397	171.416	170.941	172.480	172.005	173.566	173.091	174.673	174.199	132.112

Inoltre, nel presente Piano economico-finanziario, sono stati stimati anche i seguenti costi:

Oneri finanziari

La stima della voce di costo in questione è stata effettuata considerando l'accensione di un mutuo per un importo pari a Euro 105.000,00, per dieci anni, ad un tasso di interesse pari a 5% annuo.

Costi per il personale

Il costo del personale dipendente è stato determinato ipotizzando l'assunzione di complessivamente 2,5 ULA, nella figura n.1 responsabile, livello 3, CCNL Commercio contratto *part-time 50%*, nonché nelle figure n. 2 ausiliari alla sosta, livello 5, CCNL Commercio contratto *full-time*.

Di seguito il totale dei costi del personale, per gli anni 2025 e seguenti il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

COSTI DEL PERSONALE PREVISIONALI 2024 - 2034

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Costi del Personale											
Responsabile (livello 3 - n. 1 - 12 mesi/anno - <i>part-time 50%</i>)	3.900	15.756	15.914	16.073	16.234	16.396	16.560	16.725	16.893	17.062	17.232
Ausiliario della sosta (livello 5 - n. 2 - 12 mesi/anno - <i>full-time</i>)	13.146	53.109	53.640	54.177	54.719	55.266	55.818	56.377	56.940	57.510	58.084
TOTALE COSTI DEL PERSONALE	17.046	68.865	69.554	70.250	70.952	71.662	72.378	73.102	73.833	74.571	75.316

Imposte dell'esercizio

La voce "Imposte dell'esercizio" è stata ipotizzata determinando il valore della produzione netta come previsto per le società commerciali e applicando l'aliquota di riferimento del 3,9%, stabilita dall'art. 16, comma 1, del Dlgs. n. 446/1997.



Per quanto afferisce le “*Imposte sui redditi*”, precisiamo che non è possibile determinare a priori quale Imposta dovrà essere applicata al Concessionario in quanto, nel caso in cui il Concessionario risulti essere Impresa individuale o Società di persone (Snc e Sas), sarà soggetto all’Irpef progressiva, direttamente nel primo caso o per trasparenza nel secondo, mentre se il Concessionario rientra tra i soggetti di cui all’art. 73, del Dpr. n. 917/1986 (Srl, Spa, Società Cooperative, ecc.), sarà soggetto all’Ires proporzionale nella misura del 24%, ai sensi dell’art. 77, comma 1, del Dpr. n. 917/1986; ulteriori diversità di determinazione della base imponibile caratterizzano le cooperative sociali.

Per ragioni di semplicità di calcolo si è ipotizzata una soggezione del Concessionario all’Ires; di conseguenza, le Imposte sul reddito sono state quantificate prendendo come base imponibile il reddito ante-imposte e come aliquota di calcolo il 24%.

2. Stato Patrimoniale

2.1. Il Piano degli investimenti

Lo Stato Patrimoniale tiene conto del Piano degli investimenti così come dettagliatamente riportato prospetto del Pef.

Parcheggi in superficie a pagamento e parcheggio Multipiano	
Investimenti	Costo
Acquisto 18 parcometri nuovi di fabbrica	117.000,00
Acquisto segnaletica (20 segnali 60x60 - 20 segnali 60x40 - 10 segnali disabili, compreso montaggio)	3.500,00
Palmari ed applicativo (licenza software) (n.2)	1.700,00
Sistema di video sorveglianza - Parcheggio Multipiano	15.000,00
Subtotale investimenti	137.200,00
Lavori Segnaletica orizzontale (500 stalli parcheggi in superficie)	9.750,00
Lavori Segnaletica orizzontale (100 stalli parcheggio Multipiano)	1.950,00
Subtotale Segnaletica orizzontale	11.700,00
Iva (Aliquota 22%)	32.758,00
Totale Investimento	148.900,00

Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it; centrostudientilocali@pec.it
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Il costo di tali lavori è previsto che venga ammortizzato in ragione di tutto l'arco di durata della concessione dal momento che concorrono in maniera pluriennale alla formazione del reddito d'esercizio. Nel presente Pef, l'investimento è posto in essere nell'esercizio 2025 e non nei primi mesi della gestione considerando il breve periodo temporale dell'esercizio 2024.

2.2. Equity

Per la realizzazione degli investimenti è stato previsto l'apporto di capitale di rischio da parte del Concessionario per un ammontare di Euro 45.000,00.

2.3. Debt

Per la realizzazione degli investimenti è stato previsto l'accensione di un finanziamento da parte del Concessionario per un ammontare di Euro 105.000,00, al tasso d'interesse del 5%, con piano di ammortamento stabilito in 10 anni, pari alla durata della concessione.

3. Parametri economico finanziari di riferimento

Tenuto conto delle ipotesi di cui in premessa e delle previsioni delle voci di costo e di ricavo sopra dettagliatamente descritte e motivate, i parametri economico finanziari risultanti dal Piano economico-finanziario, da prendere in considerazione per eventuali future richieste di atti integrativi (da parte del concessionario e/o del concedente) e/o azioni di rimodulazione del Piano al fine di garantire il riequilibrio economico finanziario della concessione, vengono di seguito riportati¹:

- 1) Il Valore Attuale Netto (**VAN**) rappresenta la ricchezza incrementale generata dall'investimento, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione. Un VAN positivo o pari a zero testimonia, in sostanza, la capacità del progetto di liberare flussi monetari sufficienti a ripagare l'esborso iniziale, remunerare i capitali impiegati nell'operazione e lasciare eventualmente risorse disponibili per altre ulteriori destinazioni. Qualunque investimento produca quindi un $VAN \geq 0$ crea valore. Il calcolo del Valore Attuale Netto collegato ad una

¹ Definizioni rilasciate dall'unità tecnica finanza di progetto, Dipartimento per la programmazione e il Coordinamento della Politica Economica – Presidenza del Consiglio dei Ministri.



specifica iniziativa prevede normalmente un procedimento articolato in due passaggi: il primo, in cui la valutazione viene svolta considerando il progetto di investimento nell'ipotesi di finanziamento con apporto esclusivo di capitale proprio (ipotesi *all equity*); in tal caso il tasso di attualizzazione da impiegare rispecchierà il solo costo del capitale di rischio, corrispondente al rendimento richiesto dagli azionisti in assenza di indebitamento (VAN *unlevered*); il secondo passaggio considera invece la possibilità di ricorso a fonti di copertura esterne in aggiunta ai mezzi propri messi a disposizione dagli azionisti (VAN *levered*).

VAN levered = Euro 60.638,00;

- 2) Il Tasso Interno di Rendimento (**TIR**) viene definito come il tasso di attualizzazione in corrispondenza del quale il risultato economico di un'operazione si annulla (VAN pari a 0).

Sotto un'altra accezione, il TIR può essere interpretato come misura di redditività lorda, espressione del rendimento ricavabile dalla realizzazione dell'investimento calcolato senza tenere in considerazione il costo delle risorse impiegate (Tir *unlevered*). Come per il VAN, anche il TIR può essere calcolato tenendo presente anche il ricorso a fonti di copertura diverse dai mezzi propri (TIR *levered*). Dal punto di vista economico finanziario, dunque, un criterio per valutare se la realizzazione dell'investimento sia o meno conveniente è la presenza di un rendimento, misurato dal TIR, superiore o al più uguale al costo delle fonti necessarie per finanziarlo.

TIR levered = 20,40%;

- 3) Il Debt Service Cover Ratio (**DSCR**) è pari al rapporto, calcolato per ogni dato periodo dell'orizzonte temporale previsto per la durata dei finanziamenti, fra il flusso di cassa operativo generato dal progetto e il servizio del debito comprensivo di quota capitale e quota interessi. Un valore del DSCR uguale o superiore all'unità rappresenta la capacità dell'investimento di liberare risorse sufficienti a coprire le rate del debito spettanti ai finanziatori. Il valore minimo accettabile dell'indicatore non può comunque essere pari ad uno poiché in tal caso risulterebbe compromessa, fino al totale rimborso del debito, la possibilità di erogare dividendi agli azionisti. Non esiste tuttavia un livello standard con cui confrontare gli indici di copertura del debito, il limite considerato ammissibile verrà di volta in volta negoziato in relazione alla rischiosità del progetto, alle garanzie fornite e alla forza contrattuale delle parti.



Dscr medio = 1,84;

- 4) Il Loan Life Cover Ratio (**LLCR**) è il rapporto tra il valore attuale netto dei flussi di cassa che si hanno nel periodo di vita del finanziamento e il valore attuale del debito.

Il LLCR rappresenta il quoziente tra la somma attualizzata al tasso di interesse del debito, dei flussi di cassa operativi tra l'istante di valutazione e l'ultimo anno per il quale è previsto il rimborso del debito incrementata della riserva di cassa per il servizio del debito e il debito residuo allo stesso istante di valutazione.

Tale indicatore ha un'interpretazione meno immediata rispetto al DSCR; si può affermare che se il numeratore è superiore al denominatore, si determina un coefficiente superiore ad 1, tale da garantire i finanziatori.

Tuttavia, anche per il quoziente LLCR valgono le stesse considerazioni effettuate per il DSCR: i finanziatori richiedono di norma un valore superiore ad 1, quale margine di sicurezza (variabile in relazione alla rischiosità del progetto, alle garanzie fornite e alla forza contrattuale delle parti).

LLCR medio = 1,08.

4. Conclusioni

I dati del Piano economico-finanziario riportati nell'Allegato e previsti/analizzati all'interno del presente lavoro permettono di garantire l'equilibrio economico-finanziario della concessione e ipotizzare un canone di concessione annuo a favore del Comune di Mondovì da porre quale variabile economica a base di gara.

Tale canone, stabilito in una percentuale pari al 42% dei ricavi considerati al netto Iva, quale base d'asta e sul quale il concessionario presenterà nell'offerta economica di gara un importo a rialzo, dovrà essere di ammontare adeguato a non compromettere l'equilibrio economico finanziario della gestione delle aree di sosta a pagamento del Comune di Mondovì, con realizzazione di investimenti connessi e accessori, per l'intera durata della concessione, tenuto conto dei costi ipotizzati nella presente relazione con margini sufficienti di prudenza.

Il Piano economico-finanziario allegato, insieme alle stime avanzate all'interno della presente Relazione, permette la copertura dei costi d'esercizio determinando un utile netto (utile netto medio annuo pari a



circa Euro 9.100,00), che permette di remunerare il capitale di rischio da apportare per l'investimento iniziale che il concessionario dovrà effettuare e per remunerare il rischio d'impresa.

San Miniato (Pi), 2 luglio 2024

Centro Studi Enti Locali

Dott. Enrico Ciullo

Dott.ssa Anna Conti

Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it; centrostudientilocali@pec.it

Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677

Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street