



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Città metropolitana di Milano -

Viale V.Veneto 18
20026 Novate Milanese
P Iva 02032910156

PEC: comune.novatemilanese@legalmail.it

Piano Finanziario investimento Piano della Sosta

(Verifica sostenibilità a seguito nuova pubblicazione gara)

Aggiornamento luglio 2022

A seguito di una revisione degli atti di gara della Polizia Locale , riguardanti la concessione del Servizio di gestione delle aree di parcheggio a pagamento sul territorio di Novate Milanese, l'Amministrazione comunale ha deciso di modificare gli orari di apertura dei parcheggi in struttura , limitando l'apertura al pubblico (per tutte le strutture eccetto quella di via Volta) nella fascia oraria 6,00 / 22,00 (condizione da specificare nel CSA).

L'elaborazione del piano finanziario è stata sviluppata tenendo buona l'impostazione di base già formulata dal PIM nella prima stesura del lavoro, oltre le integrazioni sopraggiunte con gli ultimi aggiornamenti (orari, aumento dei tassi di accesso al credito, ecc.)

Si confermano dunque le tariffe riferite alla zona "A" (sosta ordinaria), "AF" (zona intorno alla stazione ferroviaria) quella "S" (parcheggi p.zza della stazione e posteggi zona via Volta), quella "P" (parcheggi in struttura) e la tariffa agevolata fissa per i lavoratori o pendolari (dicasi impropriamente abbonamenti).

Numero posti auto disponibili per la sosta

ordinaria tariffa "A"

n .464 posti auto tariffa A (1 € /ora) dalle ore 08 alle 19:00

Per valutare il numero di posti auto comunque occupati dai residenti, che ne impediscono lo sfruttamento da parte del Gestore, si prende a riferimento l'analisi notturna effettuata dal PIM relativa alla conoscenza dei posti occupati dai residenti. Da tale analisi si è ritenuto di considerare, vista la particolarità della zona "A" un coefficiente del 43 % pari a 200 posti (arrotondato).

Una volta definita la quantità di parcheggi potenzialmente liberi da utilizzare per il piano della sosta si applica un tasso di occupazione del 75 % ovvero $200 \times 0,75 = 150$ posti sfruttabili "A"

Tariffa "AF" ordinaria, ma limitata alle zone limitrofe alla stazione ossia via Edison, via fermi e via Spadolini

N. 144 posti auto tariffa AF (1 € / ora) dalle 06 alle 14:00 (zona intorno alla Stazione Ferroviaria) Seguendo il criterio sopra citato $n 144 \times 0,43 =$ posti n 62 per il tasso di occupazione del 75 % = 46 posti

Tariffa "S" parcheggio di piazza Testori e zona Via Volta

N. 119 posti auto tariffa S (2 € / giorno) dalle 06 alle 19:00 (Piazza della Stazione) e posteggi zona via Volta

la tariffa "S" parte da una valutazione di posti disponibili pari a 119 . Utilizzando lo stesso criterio di cui al punto precedente si ipotizza che solo il 43 % sarà sfruttabile per la "sosta a pagamento, pari a 51 posti .

A questi 51 posti si applica il tasso di occupazione del 75 % e si ricava un numero di posti ipotizzabili per la "sosta" di 38 .

Tariffa "PS" Parcheggio in struttura

I parcheggi in struttura risultano pari a 179

Di questi nr 55 (struttura di via Volta) rimangono disponibili h24 (€ 0,40/ora), mentre sugli altri l'Amministrazione ha deciso di variare la disponibilità introducendo la fascia ore 6,00/22,00 (16 ore al giorno - € 0,40/ora)

Seguendo il criterio di cui sopra , si ottiene

$N \ 55 \times 0,43 = 24 \times 0,75 = 18$ posti

$N \ 124 \times 0,43 = 53 \times 0,75 = 40$ posti

Ipotizzando un investimento iniziale, pari al costo esercizio + costo iniziale (€ 271.228,26 + 514.478,00) si ottiene una esposizione per l'Operatore economico di € 785.706,26 arrotond. ad € 786.000,00

Nel caso di un finanziamento di tale somma, arrotondata ad € 786.000,00 , al tasso fisso del 4,36 % (taeg), per otto anni, si ottiene una incidenza di ammortamento annuale (capitale + interessi) di € 114.969,00

Simulazione calcolo interessi a tasso Fisso

Valore prestito € 786.000,00

Data iniziale 30.09.2022

Data finale 30.09.2030

Anni 8 versamenti annuali (rate n 96)

Tasso fisso - interessi 4,36 %

Valore rata annuale € 114.969,00

Dalle tabelle di calcolo del piano finanziario, simulato, si ricava un reddito netto all'inizio di € 201.834,44 decrescendo via via negli anni fino ad € 177.637,79 con una media complessiva (su 8 anni) di € 192.245,32

Per stimare il valore di mercato della concessione la dottrina professionale, e della prassi, adotta il metodo della percentuale da applicare sull'utile del valore potenziale annuo determinato. Tale percentuale rappresenta l'aggio sugli incassi che in genere corrisponde ad un valore non superiore al 55 %.

Tenuto conto dei suindicati aggiornamenti dei valori di stima , si ritiene comunque praticabile l'impostazione di un canone annuo a base di gara di € 66.500,00 + iva corrispondente ad una percentuale di aggio di circa 34,59% .

Allegati

Tabella costi iniziali

tabella costi di esercizio (incremento annuo 2 %)

Tabella origine ricavi

Tabella riassuntiva reddito netto

Il Dirigente dell'Area
Gestione e Sviluppo del Territorio
Arch G. Scaramozzino
(firmato digitalmente)

