



**COMANDO POLIZIA LOCALE**  
Il Comandante

**ANALISI DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE  
DEL VALORE A BASE D'ASTA PER  
L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE  
DELLE AREE DI SOSTA A ROTAZIONE E  
PAGAMENTO**

## PREMESSA

Il Consiglio Comunale con delibera n° 59 del 21.12.2010 adottava il nuovo piano urbano di sosta e dava mandato al Dirigente del Settore Polizia Municipale di adempiere alle incombenze consequenziali.

Con determina n° 133 del 18.02.2011 veniva approvato il piano urbano di sosta e, successivamente, si redigeva capitolato d'appalto e disciplinare per l'affidamento del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento.

## CRITERI METODOLOGICI ED ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Tra le varie metodologie esistenti, sviluppate dalla dottrina professionale e dalla prassi, si è ritenuto, nel caso in specie, che il metodo della percentuale applicata al potenziale utile lordo prodotto dall'attività possa rappresentare il sistema più indicato per stimare il valore di mercato della concessione.

La scelta di tale metodo valutativo deriva anche dalla volontà dell'Amministrazione di esternalizzare, tramite affidamento oneroso a terzi, la gestione del servizio.

Al fine della determinazione del possibile valore del canone annuo da assumere a base di gara per l'affidamento oneroso a terzi del servizio si è, quindi, ritenuto opportuno, secondo la citata metodologia, di prendere come riferimento tutti gli elementi quantitativi e qualitativi tipici dell'attività quali il numero degli stalli, il costo orario della sosta, l'"appetibilità" delle aree di sosta in funzione della centralità commerciale, la redditività rispetto agli ultimi tre anni.

## DETERMINAZIONE DEL FATTURATO MEDIO

La determinazione del fatturato medio è stata fatta partendo da dati oggettivi sopra citati, quali il numero di stalli, la tariffa oraria, e gli incassi degli ultimi tre anni.

Tenuto conto che attualmente il numero di stalli in concessione è di 910 mentre nel nuovo piano sarà di 1119, quindi circa 200 in più, si può passare ad una comparazione.

Negli ultimi tre anni gli incassi ottenuti dalla vendita dei tagliandi "gratta e parcheggio", al lordo IVA, sono stati i seguenti:

- 2008 = € 314.874,00
- 2009 = € 312.300,00
- 2010 = € 282.590,00

Con una media lorda di € 303.524,66.

La cifra media risultante, sicuramente bassa, è conseguenza di diverse dinamiche, fra cui:

- Uso esclusivo, come modalità di pagamento, dei tagliandi "gratta e parcheggio". Questo tipo di pagamento, da un punto di vista statistico, crea problemi per l'acquisto con conseguente "evasione" del pagamento.
- Scarsa sensibilità da parte dell'utenza, che non comprendendo l'utilità della sosta a pagamento (rotazione degli stalli) vede il pagamento della sosta come una gabella aggiuntiva da evadere a qualsiasi costo. Ciò è comprovato dall'alto

numero di verbali (circa trentamila) che ogni anno vengono redatti dagli ausiliari del traffico.

Con la nuova assegnazione è prevista l'installazione di 50 parcometri, quindi una maggiore facilità di accesso al pagamento che, prevedendo anche le frazioni di ora, renderà più agevole e psicologicamente più accettabile il pagamento. Infatti il limite dei tagliandi "gratta e parcheggia" è anche quello di non poter prevedere le frazioni dell'ora.

Da ciò, con l'aumento degli stalli da 910 a 1119, con l'ampliamento dei sistemi di pagamento, parcometri e in subordine tagliandi "gratta e parcheggia", verosimilmente si avrà un aumento del fatturato che va quantificato in 900.000 (novecentomila) €/anno.

#### DETERMINAZIONE DELL'UTILE LORDO MEDIO

Nell'ipotesi dell'utilizzo, a tempo pieno, di 21 unità di personale (ausiliari del traffico + personale direttivo) il costo medio annuo è valutabile ad € 525.000,00 (cinquecentoventicinquemila). Da una indagine di mercato il costo dei parcometri è pari ad € 5.000 (cinquemila) cadauno x 50 parcometri si ha la cifra di € 250.000 (duecentocinquantamila). Prevedendo un ammortamento su 5 anni si ricava un costo annuo di € 50.000 (cinquantamila).

Considerando i costi di manutenzione, pari al 10% sul costo delle apparecchiature, vanno considerati ulteriori € 5.000 (cinquemila).

Ai costi, di cui sopra, va aggiunto quello dei palmari per la redazione dei verbali di contravvenzione. Da una indagine di mercato un palmare ha un costo di € 1.500 (millecinquecento), considerando che ogni operatore ne deve avere in dotazione uno si avrà: 1.500 (millecinquecento) € x 20 = € 30.000 (trentamila) che diviso per cinque anni (ammortamento) dà la cifra annua di € 6.000 (seimila). Da ciò la spesa complessiva, annua, per il servizio è di € 586.000 (cinquecentoottantaseimila) quindi con un utile lordo stimato in € 314.000 (trecentoquattordicimila).

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DA ASSUMERE A BASE DI GARA

Il reddito lordo, come sopra determinato, rappresenta l'elemento in base al quale determinare il possibile valore da assumere a base di gara tenuto conto che l'utile conseguito dovrà, altresì, garantire anche la remunerazione dei capitali investiti oltre a scontare le imposte di competenza.

Per tutto quanto detto si ritiene opportuno e prudentiale indicare nel 20% dell'utile lordo stimato € 62.800 (sessantaduemilattocento) il valore del canone annuo da assumere a base della gara per l'affidamento oneroso del servizio di gestione delle aree di sosta a rotazione e pagamento.