

COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

Città Metropolitana di Napoli

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

PREMESSA

Che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 19/04/2018 è stato approvato il progetto di massima relativo alla riorganizzazione del Piano della Sosta, in ottemperanza all'atto di indirizzo di cui alla Deliberazione di G.C. n. 54 del 06/04/2017;

Che con Deliberazione n. 25 del 29 maggio 2018, il Consiglio Comunale ha deliberato di affidare in concessione, previo esperimento di procedura ad evidenza pubblica, la gestione delle aree di sosta a pagamento del Comune di Giugliano in Campania (NA);

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.

DETERMINAZIONE DELL'UTILE LORDO MEDIO

Nell'ipotesi dell'utilizzo, a tempo pieno, di 21 unità di personale il costo medio annuo è valutabile ad €541.000,00. 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) da la cifra annua di €6.000 (seimila). Da ciò la spesa complessiva, annua, per il servizio è di €597.000,00 quindi con un utile lordo stimato in € 330.000,00.

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 €66.000,00 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.

Il Dirigente

Dott. Salvatore Petirro