

PARCHEGGIO PIAZZA BODONI

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

1. ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELL'INVESTIMENTO

La redditività dell'investimento viene definita mediante analisi costi-ricavi e determinazione degli indici:

a) Valore Attuale Netto dell'investimento (VAN), espresso dalla relazione

$$VAN = \sum_{i=0}^n \frac{R_i - C_i}{(1+r)^i}$$

b) TIR, quale saggio che annulla il VAN.

Nel seguito sono definiti tutti gli elementi utili alla valutazione della redditività.

1.1 ANALISI RICAVI DI GESTIONE

Si sono determinati i ricavi che il parcheggio interrato può generare in funzione dei tassi di occupazione degli stalli in abbonamento e a rotazione al maggio 2019.

Per il parcheggio interrato Bodoni è stato ipotizzato un utilizzo degli stalli così suddiviso:

Posti auto complessivi	Posti auto a rotazione	Posti auto in abbonamento non esclusivo
459	344	115

Tabella 1: Posti auto parcheggio Bodoni

A maggio 2019 la percentuale di occupazione del parcheggio Bodoni risultava essere la seguente:

Occupazione diurna 7,00-19,00 : 60%

Occupazione notturna 19,00-7,00 : 35%

Occupazione media giornaliera 0,00-24,00 : 47,5%

Ipotizzando che la metà dell'occupazione giornaliera media derivi dagli abbonamenti, si può assumere, cautelativamente, un'occupazione media per i soli posti a rotazione pari al 22% dei posti complessivi.

Gli abbonamenti risultano essere pari a 115 con le seguenti tariffe principali:

Tariffa diurna : 120,00Euro

Tariffa full time: 158,00 Euro

Risulta corretto pertanto assumere un valore medio di incasso mensile pari a 140,00 per abbonamento

La tariffa oraria per la sosta a rotazione si assume pari a Euro 2,00 senza distinzione di fascia oraria.

Al netto di IVA al 22% equivale a una tariffa pari a 1,64 Euro.

Considerate le sopraindicate assunzioni e considerazioni, i ricavi annuali risultano i seguenti:

Sintesi dei ricavi	
Ricavi per tariffa	€ 1.450.719,07
Ricavi per abbonamenti	€ 193.200,00
Ricavi complessivi	1.643.919,07

Tabella 2: sintesi dei ricavi

Tutti i ricavi sono espressi al netto di IVA.

1.2 RICAVI DA PUBBLICITÀ

Non vengono considerati ricavi per l'affitto di spazi pubblicitari nell'ambito del parcheggio sia per l'importo modesto dei possibili ricavi e sia perché la somma andrebbe a compensare le spese per pubblicità, non computate fra le spese di gestione.

1.3 ANALISI DEI COSTI

L'analisi dei costi intende rilevare le spese di gestione del parcheggio interrato.

Ogni voce di costo è stata stimata mediante l'utilizzo di costi parametrici desunti da esperienze di gestione di strutture analoghe ed afferenti alla Città di Torino e dal report dei costi a consuntivo sostenuti nel 2018 dal Concessionario attuale.

Si riportano a seguire le principali voci di spesa individuate.

1.4 COSTO PER PERSONALE

Considerata la permanenza di 1 unità di personale per un numero di almeno 8 ore al giorno ed un periodo complessivo di almeno 350 giorni, avremo un costo complessivo pari a:

Spese personale			
Ore giornaliera	Costo orario	Giorni complessivi	Costo Compl.
8	€ 33,35	350	€ 93.380,00

Tabella 3: spese personale

in cui il costo di 33,35 €/ora è afferente ad un operaio qualificato (costo della manodopera edile ed affine in vigore dal 03.04.2017 – Decreto 23/2017 del 03.03.2017 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

1.5 COSTO PER PULIZIE

Il presente costo viene stimato nelle ipotesi di:

- ✓ pulizie periodiche generali del parcheggio;
- ✓ pulizie giornaliere dei locali con permanenza degli addetti e/o passaggi frequenti degli utenti;

✓ gestione mediante servizio esterno.

Il costo €/mq del servizio è stato desunto mediante l'uso di costi parametrici desunti da attività simili in strutture analoghe e gestite dalla società del GTT e dal report dei costi sostenuti nel 2018 per tale attività dal Concessionario attuale.

Il costo complessivo, come di seguito dettagliato, è stimato in euro 14.316,00.

	Pulizie		
	euro/mq	mq	Totale
1° piano	€ 1,00	4772	€ 4.772,00
2° piano	€ 1,00	4772	€ 4.772,00
3° piano	€ 1,00	4772	€ 4.772,00
			€ 14.316,00

Tabella 4: spese pulizie

1.6 MANUTENZIONE ORDINARIA

Rientrano nei costi di manutenzione ordinaria tutte le attività di controllo e/o di piccoli ripristini utili a garantire il corretto funzionamento dell'opera in ogni sua parte.

Sono quindi compresi:

- i contratti di assistenza con le ditte specializzate di ciascuna categoria di impianti e/o attrezzature e/o finiture per prevenire guasti ordinari, danni e disservizi;

Il valore indicato nella sottostante tabella è stato valutato considerando costi parametrici di costruzione di analoghe strutture per l'effettiva superficie del parcheggio.

I valori di incidenza della manutenzione ordinaria sono stati desunti da esperienze analoghe.

L'importo, è quantificata in euro 49.676,52€ annui

Manutenzione Ordinaria			
	Valore	Incidenza Man. Ord.	Tot. Man. Ord.
Strutture	5.153.760,00	0,30%	15.461,28€
Opere edili	1.216.860,00	0,90%	10.951,74€
Imp. Mecc.	357.900,00	1,50%	5.368,50€
Imp. Elettrici e app.gest.	715.800,00	2,50%	17.895,00€
		TOTALE	49.676,52€

Tabella 5: spese manutenzione straordinaria

1.7 COSTI PER BIGLIETTI, TESSERE ETC

Si tratta degli oneri relativi al consumo di biglietti, tessere, cancelleria, ecc., che risulta proporzionale al numero degli utenti.

L'esperienza maturata in attività simili permette di stimare questa voce di spesa nella percentuale dello 0,15% dei ricavi degli stalli a rotazione (344 posti).

Si stima, pertanto, un costo annuo complessivo pari a € 2.176,08

Sintesi costo biglietti		
Ricavi(€/annui)	Incidenza	Costo biglietti
€ 1.450.719,07	0,150%	€ 2.176,08

Tabella 6: spese costo biglietti

1.8 COSTI PER UTENZE E SERVIZI PUBBLICI VARI

Rientrano in questa voce di costo le spese per i contratti di utenze con gli enti e/o società erogatori di servizi pubblici (energia elettrica, acqua, telefonia, oneri per smaltimento rifiuti). L'importo, valutato considerando i costi parametrici proporzionalmente alle dimensioni dell'opera (costo riferito all'unità superficie di pavimento) e desunti da esperienze della Città di Torino, è quantificata in euro 57.264,00.

	Utenze		
	euro/mq	mq	Totale
1° piano	€ 4,00	4.772	€ 19.088,00
2° piano	€ 4,00	4.772	€ 19.088,00
3° piano	€ 4,00	4772	€ 19.088,00
			€57.264,00

Tabella 7: costi utenze

1.9 ASSICURAZIONI ED ONERI PER CAUZIONE

Rientrano in questa voce rientrano gli oneri relativi alle polizze assicurative (incendio, furto, responsabilità per danni a terzi) nonché gli oneri di fidejussione obbligatori per la garanzia degli adempimenti nei confronti dell'ente concedente.

L'importo, valutato mediante costi parametrici e proporzionali alla capacità del parcheggio (costo riferito a posto auto), sono desunti da esperienze della Città di Torino e quantificata in euro 14.000,00€.

1.10 SPESE GENERALI ED AMMINISTRATIVE

Rientrano in questa voce le spese generali ed amministrative utili alla gestione del parcheggio.

L'esperienza maturata in attività simili permette di stimare questa voce di spesa nella percentuale del 1% dei ricavi (abbonamenti e posti a rotazione).

Sintesi spese generali		
Ricavi(€/annui)	Incidenza	Spese generali
€ 1.643.919,07	1,0%	€ 16.439,19

Tabella 8: spese amministrative

1.11 CANONE A FAVORE DELL'ENTE CONCEDENTE

A decorrere dal 1° anno di concessione il Concessionario è tenuto al pagamento di un canone annuale – così calcolato: $\text{Canone (C)} = \text{Quota fissa (F)} + \text{Quota variabile (V)}$

Ove

F= 300.000,00 Euro

V= 30% dell' incasso complessivo annuo, determinato dalle voci del Conto Economico e risultanti dall'attività di gestione del parcheggio, come definito all'art. 5 dello schema di contratto.

1.12 TASSO DI ATTUALIZZAZIONE

Influenzati dalle condizioni economico-finanziarie nazionali ed internazionali, si è applicato un tasso di attualizzazione pari al 7%.

1.13 TASSO DI INFLAZIONE

L'aumento dei prezzi di beni e servizi può comportare, nell'arco della durata della gestione problematiche inerenti l'equilibrio economico finanziario.

Al fine di ridurre situazioni impreviste, nella redazione del PEF si è introdotto un tasso di inflazione solo per i costi.

La definizione del tasso di inflazione per i costi viene definito considerando l'inflazione CPI (indice prezzi al consumo) annuale relativo alla nostra nazione.

1.14 PIANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELL'OPERA

Nei cinque anni di gestione sarà necessario, al fine di mantenere uno stato di efficienza funzionale ed una adeguata conservazione dell'opera, intervenire su impianti, finiture, strutture, etc, che risultino ammalorate, mediante interventi di manutenzione straordinaria programmati.

La pianificazione temporale degli interventi viene effettuata sulla base dell'esperienza maturata mentre il costo degli interventi è stimato sulla base dei lavori previsti, utilizzando prezziari regionali vigenti e/o costi parametrici desunti da esperienze analoghe.

Si riporta a seguito lo schema adottato su una manutenzione straordinaria programmata su 10 anni poi riportata a cinque anni (lunghezza effettiva della gestione).

Voce	Importo	incidenza man straord	Man Straord	incidenza rinnovo	Tot. Rinnovo	TOTALE
Strutture e opere edili	6.370.620,00 €	2,00%	127.412,40 €	0,00%	0,00 €	
Imp. Meccanici	357.900,00 €	12,50%	44.737,50 €	12,50%	44.737,50 €	89.475,00 €
Imp elettrici e app.gest.	715.800,00 €	6,00%	42.948,00 €	2,00%	14.316,00 €	57.264,00 €
		TOT	215.097,90 €		59.053,50 €	

Tabella 9: manutenzione straordinaria programmata su 10 anni

Annualità manutenzione straordinaria		
annualità	Distribuita nei cinque anni	
Strutture e opere edili	12.741,20 €	
Imp. Meccanici	8.947,50 €	
Imp elettrici e app.gest.	5.726,40 €	
TOT	27.415,14 €	

Tabella 10: manutenzione straordinaria annuale

1.15 CONTO ECONOMICO

Nel conto economico sono confrontati i costi e i ricavi relativi alla gestione del parcheggio interrato.

Dal conto economico, considerata la gestione e le imposte connesse all'opera, viene determinato il risultato di esercizio.

Si riporta a seguire una breve descrizione delle voci considerate:

- ✓ **Periodo di riferimento:** esplicita l'anno ed il numero dell'annualità considerata;
- ✓ **Ricavi:** esplicita per ogni annualità i ricavi provenienti dalla gestione del parcheggio;
- ✓ **Costi:** esplicita per ogni annualità i costi relativi al canone da versare all'ente concedente, alle spese di gestione (personale, pulizie, manutenzione ordinaria, utenze, assicurazioni, spese generali)
- ✓ **Imposte, IRAP e IRES**

Le imposte sono determinate come a seguito specificato:

- ✓ **IRAP(imposta regionale sulle attività produttive):**
L'IRAP viene determinata applicando l'aliquota del 4,20% della differenza tra Ricavi e Costi (imprese concessionarie)
- ✓ **IRES(imposte sul reddito delle società):**
L'IRES viene calcolata applicando l'aliquota del 24,00% sul reddito ante-imposte (Legge di Stabilità del 2016).

Risultato di esercizio, determinato, per ogni annualità, come differenza tra le somme attive e passive.

Per la valutazione della redditività dell'operazione è stato utilizzato il metodo del Valore Attuale Netto (attualizzazione, ad un determinato tasso, dei flussi di cassa (positivi o negativi).

$$VAN = \sum_{i=0}^n \frac{R_i - C_i}{(1+r)^i}$$

Dove

Ri : Ricavi

Ci: Costi

r: tasso di attualizzazione

N: annualità

Si ritiene, tenuto conto del tipo di investimento, che il tasso del 7% annuo complessivo sia adeguatamente rappresentativo della redditività attesa dall'operazione.

Come evidenziato dal PEF il V.A.N. (Valore Attuale Netto) dell'investimento, risulta positivo e pari a € 1.579.922,21.

L'andamento dei flussi finanziari non permette di determinare un valore significativo del TIR.

Tenuto conto dei valori assunto dal V.A.N , si può ritenere verificata , nella validità delle ipotesi adottate, la sostenibilità economica finanziaria della gestione.

Sommario

1. ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELL'INVESTIMENTO.....	2
1.1 ANALISI RICAVI DI GESTIONE	2
1.2 RICAVI DA PUBBLICITÀ.....	3
1.3 ANALISI DEI COSTI	3
1.4 COSTO PER PERSONALE	3
1.5 COSTO PER PULIZIE	3
1.6 MANUTENZIONE ORDINARIA	4
1.7 COSTI PER BIGLIETTI, TESSERE ETC	4
1.8 COSTI PER UTENZE E SERVIZI PUBBLICI VARI.....	5
1.9 ASSICURAZIONI ED ONERI PER CAUZIONE	5
1.10 SPESE GENERALI ED AMMINISTRATIVE	5
1.11 CANONE A FAVORE DELL'ENTE CONCEDENTE	5
1.12 TASSO DI ATTUALIZZAZIONE.....	6
1.13 TASSO DI INFLAZIONE	6
1.14 PIANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELL'OPERA	6
1.15 CONTO ECONOMICO.....	7

Posti auto complessivi a rotazione	Posti auto in superficie	Posti auto in vendita	Posti in abbonamento
344	0	0	115

Gestione posti auto a rotazione

Tariffa oraria	% di utilizzo	Ore di utilizzo	Posti utilizzati	hxpostixgg	Incasso
	1,64		140,00/mese abbonamento metro		
1° esercizio	22	24	100,98	884584,8	€ 1.643.919,07
2° esercizio	22	24	100,98	884584,8	€ 1.643.919,07
3° esercizio	22	24	100,98	884584,8	€ 1.643.919,07
4° esercizio	22	24	100,98	884584,8	€ 1.643.919,07
5° esercizio	22	24	100,98	884584,8	€ 1.643.919,07
altri esercizi				0	

Analisi costi di gestione

Voci di costo anno 2020		Tasso di inflazione (%)				
Personale	Pulizie	Manutenzione ordinaria	Utenze	Assicur.	Spese generali	Manutenzione straordinaria annuale
93.380,00	14.316,00	49.676,52	2.176,08	57.264,00	14.000,00	27.415,14
Aggiornamento voci di spesa al secondo anno di esercizio						
			Costi biglietti, gestione e manutenzione sup.			
			2.230,48	58.695,60	14.350,00	27.415,14
95.714,50	14.673,90	50.918,43		16.850,17		

Canone annuo fisso +variabile

anno di inizio rotazione	Fattore amplificati vo	Posti a rotazione	tariffa oraria	Canone annuo
2020				€ 793.175,72

Anno	2019	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Annualità	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
Ricavi												
Gestione parcheggio Finanziamento	-	-	-	-	-	-	€ 821.959,54	1.643.919,07	1.643.919,07	1.643.919,07	1.643.919,07	821.959,54
Totale (A)	-	-	-	-	-	-	821.959,54	1.643.919,07	1.643.919,07	1.643.919,07	1.643.919,07	821.959,54
Costi												
Canone	-	-	-	-	-	-	396.587,86	793.175,72	793.175,72	793.175,72	793.175,72	396.587,86
Personale	-	-	-	-	-	-	46.690,00	95.714,50	98.107,36	100.560,05	103.074,05	52.825,45
Pulizie	-	-	-	-	-	-	7.158,00	14.673,90	15.040,75	15.416,77	15.802,19	8.098,62
Man. Ordinaria	-	-	-	-	-	-	24.838,26	50.918,43	52.191,39	53.496,18	54.833,58	28.102,21
Costi bigl.etc	-	-	-	-	-	-	1.088,04	2.230,48	2.286,24	2.343,40	2.401,99	1.231,02
Utenze	-	-	-	-	-	-	28.632,00	58.695,60	60.162,99	61.667,06	63.208,74	32.394,48
Assicurazioni	-	-	-	-	-	-	7.000,00	14.350,00	14.708,75	15.076,47	15.453,38	7.919,86
Spese gener.	-	-	-	-	-	-	8.219,60	16.850,17	17.271,42	17.703,21	18.145,79	9.299,72
Man. Straord.	-	-	-	-	-	-	13.707,55	27.415,10	27.415,10	27.415,10	27.415,10	13.707,55
Amm. Edificio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fiscaltà locale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale costi Diretti (B)	-	-	-	-	-	-	533.921,31	1.074.023,91	1.080.359,73	1.086.853,96	1.093.510,53	550.166,76
Reddito Operativo(A-B)	-	-	-	-	-	-	288.038,23	569.895,17	563.559,34	557.065,12	550.408,54	271.792,77
Gestione finanziaria												
Interessi passivi mutuo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi c/c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo gest. finanziaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo prima delle imposte	-	-	-	-	-	-	288.038,23	569.895,17	563.559,34	557.065,12	550.408,54	271.792,77
Imposte												
IRAP	-	-	-	-	-	-	12.097,61	23.935,60	23.669,49	23.396,73	23.117,16	11.415,30
IRES	-	-	-	-	-	-	69.129,18	136.774,84	135.254,24	133.695,63	132.098,05	65.230,27
Risultato di esercizio							206.811,45	409.184,73	404.635,61	399.972,75	395.193,33	195.147,21

anno	2020	2021	2022	2023	2024	2025
N° anno	1	2	3	4	5	6
Risultato dell'esercizio						
Ammortamenti: costruzione	206.811,45	409.184,73	404.635,61	399.972,75	395.193,33	195.147,21
manut. straord.	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW LORDO	-	-	-	-	-	-
Investimenti	-	-	-	-	-	-
Investimenti (manut. straord.)	-	-	-	-	-	-
Finanziam.	-	-	-	-	-	-
Investimenti(mutuo)	-	-	-	-	-	-
Rimborso mutuo	-	-	-	-	-	-
Gestione IVA sulla costruzione	-	-	-	-	-	-
Saldo parziale	-	-	-	-	-	-
SALDO ANNUALE	206.811,45	409.184,73	404.635,61	399.972,75	395.193,33	195.147,21
SALDO PROGRESSIVO	206.811,45	615.996,18	1.020.631,78	1.420.604,54	1.815.797,87	2.010.945,08
flussi attualizzati	0	0	0	305.137	281.767	130.035
V.A.N.	1.597.922,21					

7,00%

non determinabile

TIR

