



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO

SERVIZI AMMINISTRATIVI PATRIMONIO E CATASTO

Tel.: 02-35473236-238 – Fax: 02-35473252 – E-Mail: patrimonio@comune.novate-milane.se.mi.it

Febbraio 2018

Piani Finanziario investimento Piano della Sosta

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 le modifiche introdotte dalla Giunta Comunale (orari, tariffe, ecc.).

Ebbene le tariffe introdotte si limitano a quella "A" (sosta ordinaria), quella "S" (parcheggi di piazza testori), 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 700 posti –

n 116 posti limitrofi alla zona stazione (Edison, Fermi, Spadolini)

584. posti

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 applicare, in via sommaria, e cautelativa, un coefficiente di circa il 40 %.

Vale a dire $584 \text{ posti} \times 0.4 = 234$ posti potenzialmente disponibili in zona.

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 $234 \times 0.75 = 176$ posti sfruttabili

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

N posti 116.

Seguendo il criterio sopra citato $n 116 \times 0.4 = 46$ posti

N. 46 posti per il tasso di occupazione del 75 % = n 34 posti

Tariffa "S" parcheggio piazza Testori

La tariffa "F" parte da una valutazione di posti disponibili pari a 96. Utilizzando lo stesso criterio di cui al punto precedente si ipotizza che solo il 40 % sarà sfruttabile per la "sosta a pagamento" pari a n 38 posti.

A questi 38 posti si applica il tasso di occupazione del 75 % e si ricava un numero di posti auto ipotizzabili per la "sosta" di 28.

Tariffa "P" Parcheggi in struttura

I parcheggi in struttura risultano pari a 151.

Seguendo il criterio di cui sopra , si ottiene $151 \times 0.40 = 60$

$60 \times 0.75 = n \text{ 45 posti}$

Tariffa fissa agevolata per i pendolari Stabiliti a forfait n 80 "abbonamenti"

Tariffa fissa agevolata per i residenti . Stabiliti a forfai n 75 "abbonamenti"

Ipotizzando l'investimento iniziale, pari al costo esercizio + costo iniziale (€ 266.668,20 + € 488.530,72), si ottiene una esposizione per l'Operatore economico di € 755.198,92.

Nel caso di un finanziamento di tale somma , arrotondata ad € 756.000,00, al tasso fisso del 2 % , per otto anni, si ottiene una incidenza di ammortamento annuale (capitale + interessi) di € 109.630,36

Calcolo Interessi a Tasso Fisso

Capitale: € 756.000,00

Data Iniziale: 04/04/2018

Data Finale: 04/04/2026

Tasso di Interesse: 2 %

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
04/04/2018	04/04/2026	€ 756.000,00	2,00%	2922	€ 121.042,85

Totale colonna giorni: 2922

Totale interessi: € 121.042,85

Capitale + interessi: € 877.042,85

€ 877.042,85 : 8 anni = € 109.630,36

Dalle tabelle di calcolo del piano finanziario , simulato, si ricava un reddito netto annuale di circa € 300.000,00.

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 delle caratteristiche di Novate Milanese, con particolare riguardo ai costi aggiuntivi che un operatore dovrebbe sostenere nel pagamento delle spese condominiali, per quei posti ubicati in edifici residenziali privati, si ritiene ragionevole non spingersi ad una percentuale di aggio maggiore del 30 % . Prendendo pertanto tale soglia, il canone annuo a base di gara si attesta ad **Euro 90.000,00 + iva**

Allegati

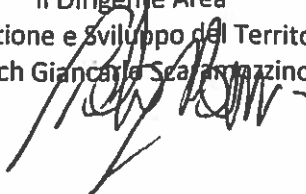
Tabella costi iniziali

Tabella costi di esercizio (incremento 2 % annuo)

Tabella origine ricavi

Tabella riassuntiva reddito netto

Il Dirigente Area
Gestione e Sviluppo del Territorio
Arch Giancarlo Scaramuzzino



COSTI INIZIALI	Quantità	Costo unitario	Totale
PARCOMETRI CON BANCOMAT E CARTA DI CREDITO	43	€ 7.500,00	€ 322.500,00
PARCOMETRI INSTALLAZIONE	43	€ 250,00	€ 10.750,00
SOFTWARE CENTRALIZZAZIONE GESTIONE	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
FORNITURA E POSA PANNELLI DI INFOMOBILITA'	4	€ 12.000,00	€ 48.000,00
FORNITURA E POSA SEGNALETICA DIREZIONALE	12	€ 210,00	€ 2.520,00
CONTROLLO ACCESSI PARCHEGGI INTERRATI	3	€ 10.000,00	€ 30.000,00
SEGNALETICA ORIZZONTALE STALLI A PAGAMENTO	7819	€ 0,88	€ 6.880,72
SEGNALETICA VERTICALE STALLI A PAGAMENTO	128	€ 210,00	€ 26.880,00
ATTREZZATURE AUSILIARI DELLA SOSTA	6	€ 1.000,00	€ 6.000,00
VESTIARIO PER AUSILIARI SOSTA (ESTIVO ED INVERNALE)	6	€ 1.500,00	€ 9.000,00
SPESE TECNICHE	1	€ 23.000,00	€ 23.000,00
TOTALE			€ 488.530,72

COSTI DI ESERCIZIO

	Quantità	Costo unitario	Totale
ASSICURAZIONE PARCOMETRI	1,5%	€ 337.500,00	€ 5.062,50
MANUTENZIONE ORDINARIA APPARATI	2%	€ 403.500,00	€ 8.070,00
CONSUMABILI PARCOMETRI	43	€ 150,00	€ 6.450,00
UTENZE TELEFONICHE	51	€ 120,00	€ 6.120,00
MANUTENZIONE SEGNALETICA ORIZZONTALE	50%	€ 6.880,00	€ 3.440,00
AGGIORNAMENTO SEGNALETICA VERTICALE	26	€ 50,00	€ 1.300,00
GESTIONE INCASSI	2%	€ 489.285,00	€ 9.785,7
AUSILIARI DELLA SOSTA	6	€ 26.000,00	€ 156.000,00
SOSTITUZIONE VESTIARIO AUSILIARI DELLA SOSTA	6	€ 750,00	€ 4.500,00
EMISSIONE PASSN RESIDENTI	594	€ 10,00	€ 5.940,00
SPESE GENERALI	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00
SPESE CONDOMINIALI PARCHEGGI INTERRATI (via Roma-vicolo san Profato - via Cadorna - via Repubblica - via Portone)	complessivo	€ 45.000,00	€ 45.000,00
TOTALE			€ 266.668,20

ORIGINE RICAVI

	NOME TARIFFA	AUTO IN SOSTA PER GIORNO	DURATA TARIFFAZIONE (ORE)	QUANTITA' ANNUA	TARIFFA UNITARIA	RICAVO ANNUO
SOSTA IN STRADA-TARIFFA STANDARD (ore 8- 19)	A	176	11	254	€ 1,00	491.744,00
SOSTA IN STRADA-TARIFFA STANDARD zona sia zona (6:00-14:00)	A	34	8	254	€ 1,00	69.088,00
PARCHEGGIO PIAZZA TESTORI (STAZIONE)	S	28	1	254	€ 2,00	14.224,00
PARCHEGGI IN STRUTTURA	P	45	24	365	€ 0,40	157.680,00
CONTRASSEGNI RESIDENTI	1	594	1	1	€ 20,00	11.880,00
TARIFFA fissa AGEVOLATA PENDOLARI	1	80	1	12	€ 20,00	19.200,00
TARIFFA fissa AGEVOLATA LAVORATORI	1	75	1	12	€ 30,00	27.000,00
RICAVO ANNUO TOTALE						790.816,00

TABELLA RIASSUNTIVA REDDITO NETTO

ANNO	COSTI DI ESERCIZIO	AMMORTAMENTO COSTO IN	RICAVI	REDDITO OPERATIVO	IMPOSTE	REDDITO NETTO
1	-€ 272.307,56	-€ 109.630,36	€ 790.816,00	€ 408.878,08	€ 89.953,18	€ 318.924,90
2	-€ 277.753,71	-€ 109.630,36	€ 790.816,00	€ 403.431,93	€ 88.755,02	€ 314.676,91
3	-€ 283.308,78	-€ 109.630,36	€ 790.816,00	€ 397.876,86	€ 87.532,91	€ 310.343,95
4	-€ 288.974,96	-€ 109.630,36	€ 790.816,00	€ 392.210,68	€ 86.286,35	€ 305.924,33
5	-€ 294.754,46	-€ 109.630,36	€ 790.816,00	€ 386.431,18	€ 85.014,86	€ 301.416,32
6	-€ 300.649,55	-€ 109.630,36	€ 790.816,00	€ 380.536,09	€ 83.717,94	€ 296.818,15
7	-€ 306.662,54	-€ 109.630,36	€ 790.816,00	€ 374.523,10	€ 82.395,08	€ 292.128,02
8	-€ 312.795,79	-€ 109.630,36	€ 790.816,00	€ 368.389,85	€ 81.045,77	€ 287.344,08