

Al Direttore del Municipio XV
Sede**prot: CU20200082734**
del: 10/10/2020**Oggetto: bando di gara per affidamento in concessione del servizio di gestione del parcheggio – area sita in viale di Tor di Quinto nelle adiacenze di Ponte Milvio (ex area mercato) – Trasmissione aggiornamento della stima del canone di concessione**

Con riferimento alla richiesta formulata con la nota prot. CU/2020/76299 del 18/09/2020, si relaziona nel seguito sulle attività e valutazioni svolte per l'aggiornamento della stima del valore della concessione e del canone di concessione da porre a base di gara.

A seguito dei chiarimenti e delle indicazioni forniti con la nota prot. CU/2020/77972 del 24/09/2020, in esito alle richieste formulate dallo scrivente con nota prot. CU/2020/76880 del 21/09/2020, il sottoscritto ha provveduto a richiedere alla Traffic Srl con nota prot. CU/2020/78596 del 28/09/2020 le necessarie informazioni sulla gestione del parcheggio nell'ambito della concessione in scadenza. In particolare, è stato richiesto al concessionario di comunicare i dati dei ricavi lordi della gestione nell'intero periodo della concessione, e di trasmettere altresì copia delle rendicontazioni analitiche trimestrali previste dal contratto di concessione, con indicazione dei livelli giornalieri di occupazione per fasce orarie e dei relativi incassi parziali.

La Traffic Srl ha trasmesso la richiesta documentazione con comunicazione pec in data 09/10/2020, allegata alla presente comunicazione; sulla base della documentazione trasmessa (in merito alla quale non si ritiene di effettuare in questa sede verifiche di merito, trattandosi di attività non attinenti all'incarico ricevuto) è pertanto possibile aggiornare la stima previsionale dei ricavi, effettuata a suo tempo con relazione prot. CU/22613 del 01/04/2016, aggiornata con nota prot. CU/101470 del 19/09/2019. La stima dei ricavi viene effettuata esclusivamente sulla base dei dati di occupazione del parcheggio, in quanto i dati dei ricavi forniti dal concessionario non consentono di effettuare un riscontro sulla corrispondenza con quelli di occupazione; nel merito, si suggerisce di effettuare nell'ambito del rapporto concessorio in essere le verifiche ritenute opportune al fine di approfondire il riscontro tra bigliettazione, tariffe e ricavi.

Nel prospetto allegato alla presente nota sono stati riportati per l'intero periodo della gestione i dati, relativi a ciascuna fascia oraria, dei livelli di occupazione totali su base trimestrale; dall'esame dei dati, risulta evidente che il bimestre agosto-settembre 2017 ed il trimestre aprile-giugno 2020 scontano, rispetto alla media dei livelli di occupazione dei corrispondenti periodi delle altre annualità, una sensibile riduzione; nel primo caso (agosto-settembre 2017) tale evidenza è riconducibile alla fase di avvio del servizio, mentre nel secondo caso la riduzione è evidentemente coincidente con la riduzione degli accessi connessa alla emergenza COVID-19. Pertanto, nella esecuzione delle stime si è proceduto escludendo tali due periodi e calcolando le medie giornaliere di occupazione per fasce orarie risultanti dagli altri periodi della gestione.

Una volta calcolate le medie giornaliere, applicando alle stesse le tariffe orarie stabilite dalla deliberazione della Giunta Municipale n. 4 del 16/03/2016, sono stati ricavati i ricavi giornalieri medi per fascia oraria, che moltiplicati per 365 giorni hanno fornito i valori dei ricavi medi annui per fascia oraria.

Il ricavo medio annuo della gestione è stato infine ricavato quale somma dei ricavi medi annui per fascia oraria. La misura di tale ricavo, risultante dal complesso dei livelli di occupazione del parcheggio nell'intero periodo della gestione, con esclusione del bimestre agosto-settembre 2017 e del trimestre aprile-giugno 2020, è pari a 197.067 €.

Al fine di verificare la rappresentatività del dato, i calcoli sono stati ripetuti relativamente alle annualità 2018 e 2019, evidenziando un trend in aumento dei ricavi attesi sulla base delle presenze nelle due annualità citate, probabilmente ascrivibile al consolidamento della domanda da parte dell'utenza.

Tuttavia, tenuto conto dei primi risultati della gestione dell'annualità 2020, che pur recuperando la riduzione conseguente alla emergenza COVID, segnano la persistenza di livelli di occupazione inferiori a quelli dei corrispondenti periodi del 2019, si ritiene che il dato medio complessivo, pari a 197.067 euro, possa ritenersi rappresentativo della effettiva redditività della gestione. Deve altresì evidenziarsi che dal prospetto della gestione trasmesso dalla Società Traffic Srl si rileva l'assenza totale di incassi nell'orario compreso tra le 2:00 e le 7:00 dell'intero periodo; la verifica dell'impiego orario di personale dichiarato dal concessionario sembra compatibile con una assenza di presidio fisico nel parcheggio in tale orario, nel quale tuttavia le tariffe risultano più remunerative. Tale circostanza, potrebbe corrispondere ad una valutazione gestionale del concessionario, che avendo adottato un sistema di pagamento con personale in cassa, potrebbe aver rinunciato ai ricavi nella fascia oraria predetta, a fronte della mancata remuneratività degli stessi rispetto ai costi di riscossione. Tuttavia, nell'ottica della possibilità di gestione da remoto del parcheggio (confermata dalla Direzione in indirizzo con la citata nota prot. CU/2020/77972 del 24/09/2020) si ritiene necessario computare in via previsionale anche i ricavi ascrivibili a tale fascia oraria; sulla base dei valori medi di ricavo delle fasce orarie comprese tra le 0:00 e le 2:00, opportunamente ridotti progressivamente del 30% per ciascuna ora, si ottiene un valore stimato del ricavo di circa 6.000 €/anno.

Pertanto, il valore complessivo dei ricavi può essere stimato in € 202.000 per anno.

Quanto ai costi di gestione, tenuto conto della possibilità prevista dal bando di gara di effettuare il controllo dell'area anche da remoto, si procede alla loro valutazione con riferimento a tale scelta gestionale.

I costi di gestione riguardano:

- la realizzazione della cassa automatica, stimabile in 10.000 €;
- la manutenzione degli apparati elettrici, stimabile in 5.000 €/anno;
- la pulizia settimanale dell'area di parcheggio (2500 mq), stimabile in 3.000 €/anno
- la manutenzione della segnaletica orizzontale, stimabile in 2.000 €/anno
- la gestione da remoto del controllo dell'area, mediante collegamento a centrale operativa, viene stimato complessivamente in 40.000 €/anno, pari al 30% del costo orario complessivo del personale impiegato nel controllo da remoto.

Il totale dei costi di gestione ammonta quindi in via presuntiva a 60.000 €/anno. A tali costi devono essere sommati i costi generali e gli utili di impresa, pari al 25% dei costi, e quindi a 15.000 €/anno, per un totale dei costi pari a 75.000 €/anno.

Il differenziale tra costi e ricavi risulta quindi pari a 127.000 €/anno; si ritiene pertanto ragionevole proporre che il valore del canone da porre a base di gara con offerta in aumento sia pari, in cifra tonda, ad € 130.000, a fronte di un valore della concessione calcolato su base annua di € 202.000.

Le valutazioni sopra riportate sono state effettuate, in ragione dei limitati tempi a disposizione connessi alla urgenza rappresentata dalla pubblicazione del bando, sulla base delle informazioni rese disponibili dall'attuale concessionario e di una stima sommaria dei costi della gestione, desunta dal mercato e sulla base di criteri sommari di calcolo. D'altronde, al netto dei costi di manutenzione ordinaria dell'area

e degli impianti, il calcolo dei costi della gestione è fortemente dipendente dalle scelte organizzative e gestionali del concessionario, nonché dai contratti o dalle forme di lavoro applicate.

Va evidenziato altresì che il valore del canone proposto risulta congruente con l'attuale valore del canone contrattuale, rispetto al quale i dati trasmessi dal concessionario dimostrano una sostanziale sostenibilità: tale dato deve tenersi in debito conto, al fine di garantire all'amministrazione il conseguimento del massimo beneficio sia in termini di qualità del servizio che di ricavi finanziari.

Si ritiene pertanto che la valutazione effettuata con la presente relazione sia idonea a supportare la scelta del valore del canone di concessione da porre a base di gara, fermo restando che i concorrenti potranno, sulla base dei dati della gestione che saranno resi disponibili e delle specifiche previsioni organizzative del servizio, valutare l'effettiva remuneratività del canone, e quindi il valore dell'offerta da formulare se del caso in sede di gara.

Il Direttore Tecnico
Ing. Ernesto Dello Vicario

Firmato digitalmente da

Ernesto Dello Vicario

C = IT