



Fucecchio Servizi Srl

RELAZIONE SU PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO PREVISIONALE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI DEL COMUNE DI FUCECCHIO

Ottobre 2021

1

Organismo accreditato da ACCREDIA



Azienda con sistema di gestione qualità UNI EN ISO 9001 certificato da Certiquality

Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930
Via Germanasca, 3 - 10138 Torino

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it; centrostudientilocali@pec.it
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677
Capitale Sociale Euro 200.000,00 i.v.

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Sommario

Premesse	3
1. La costruzione del “Piano economico-finanziario” dell’operazione	3
1.1.1. <i>La documentazione esaminata</i>	3
1.1.2. <i>Note metodologiche e di lettura al ‘Piano economico-finanziario 2021-2031’</i>	3
2. Redazione del Conto economico	4
2.1. <i>Ricavi</i>	4
2.1.1. <i>Ricavi da parcheggi</i>	4
2.1.2. <i>Altri ricavi</i>	5
2.2. <i>Costi</i>	5
2.2.1. <i>Costi di gestione</i>	5
2.2.2. <i>Costi del personale</i>	6
3. Indici di riferimento e risultato economico	7



Premesse

Centro Studi Enti Locali Spa ha predisposto il Piano economico-finanziario previsionale inerente l'affidamento in concessione del servizio di parcheggi pubblici in struttura interrata e ha redatto la presente relazione illustrativa, al fine di premettere di valutarne la fattibilità sotto l'aspetto economico e finanziario.

Vengono individuati e descritti tutti i costi preventivabili per la gestione dei parcheggi pubblici in struttura, nonché tutti i ricavi connessi con l'attività tenendo conto delle relative tariffe applicabili per i servizi, con determinazione di un risultato economico complessivo.

Il canone di concessione specifico per il presente servizio sarà concordato con l'amministrazione comunale al momento dell'entrata in funzione del servizio (dopo il collaudo della struttura del parcheggio interrato), tenuto conto del piano economico finanziario complessivo di tutti i servizi affidati dal Comune alla Fucecchio servizi Srl.

Di seguito viene illustrato il contenuto del “*Piano economico-finanziario previsionale*” correlato all'operazione in oggetto.

1. La costruzione del “*Piano economico-finanziario*” dell'operazione

1.1.1. La documentazione esaminata

Per la redazione del Piano in oggetto è stata esaminata la seguente documentazione e sono state prese a riferimento le seguenti informazioni:

- Deliberazione G.C. 294 del 29 novembre 2019;
- Nota del Comune di Fucecchio Settore n. 3 Assetto del territorio e lavori pubblici;
- Informazioni telefoniche della dott.ssa Paola Pollina – Dirigente Urbanistica e Lavori Pubblici

Nel prosieguo dello studio verranno specificate le varie voci di costo e ricavo.

1.1.2. Note metodologiche e di lettura al Piano economico-finanziario 2021-2031'

Prima di procedere all'analisi delle varie poste contabili del “*Piano economico-finanziario*”, riportiamo le

ipotesi sottese alla redazione del Piano.

Ipotesi:

➤ L'attività di gestione del servizio dei parcheggi pubblici in struttura sarà svolta per 12 mesi l'anno con l'individuazione della relativa tariffa oraria e abbonamenti differenziati tra residenti e non residenti:

- **Tariffa prima ora o frazione:** Euro 1,00;
- **Tariffa seconda ora o frazione:** Euro 1,00;
- **Tariffa oraria dalla terza ora in poi (o frazione):** Euro 2,00;
- **Abbonamenti residenti:** Euro 10 mensili;
- **Abbonamenti non residenti:** Euro 25 mensili;

Tariffe non rivalutabili automaticamente ma solo previo eventuale atto integrativo del contratto di concessione.

➤ Posti auto in struttura n. 100, di cui il 50% destinati ai residenti, e di questi il 20% ad abbonamento ed altri a tariffa oraria; i rimanenti pari al 50% sono destinati ai non residenti;

➤ Inflazione dei costi commerciali acquisto beni e servizi pari al tasso medio del 1%.

2. Redazione del Conto economico

2.1. Ricavi

2.1.1. Ricavi da parcheggi

Parcheggi in Struttura

Per i 100 posti auto in struttura, H24, è stato deciso dall'Amministrazione Comunale di riservare metà di essi alla popolazione residente, di cui il 20% di questi posti ad abbonamento mensile; il riempimento medio è stimato nel 35% dei posti per 365 giorni lavorativi per 24 ore.

Il restante 50% dei posti sarà destinato ai non residenti e per essi è stato stimato un riempimento medio del 35% per 365 giorni lavorativi per 24 ore.

Il ricavo complessivo annuo viene quindi stimato in circa Euro 125.000.

Le **tariffe mensili** di parcheggio in abbonamento sono state definite dal Giunta Comunale in Euro 10



(loro Iva) per i residenti nel territorio comunale ed in Euro 25 per i non residenti.

Nella tabella seguente sono riportate le tariffe dei posti auto al netto dell'Iva.

Tabella 1: tariffe al netto dell'IVA

Tariffe	1^ ora	2^ ora	3^ ora in poi
Tariffa in struttura	0,82	0,82	1,64
Tariffa abb. Residenti	8,20		
Tariffa abb. Ordinario	20,49		

L'applicazione delle tariffe di cui sopra per i posti auto permette di determinare i ricavi stimati complessivi.

2.1.2. Altri ricavi

All'interno di tale Area Strategica d'Affari sono stati collocati tutti gli altri componenti positivi di reddito a supporto della sostenibilità del Piano economico finanziario così come di seguito riportato.

Pubblicità

Il ricavo è stato stimato in misura pari a Euro 1.000,00 annui.

Tale voce di entrata/ricavo sarà gestita dalla società concessionaria.

2.2. Costi

2.2.1. Costi di gestione

I costi di gestione sono stati determinati sulla base dei valori di mercato e/o dell'ammontare dei costi iscritti in bilancio per imprese concorrenti con attività analoghe nel territorio di riferimento a quella rappresentata nella presente Relazione; per alcune componenti negative di reddito è stato possibile stimarne puntualmente l'ammontare.

Materiali di consumo

Il costo è stato determinato forfettariamente in misura pari a Euro 2.000,00, per l'anno 2022.

Canone concessione comunale

Canone da determinarsi al momento dell'entrata in funzione del parcheggio tenendo conto degli altri servizi affidati alla società dal Comune di Fucecchio.



Scassettamento

Il costo è stato determinato in misura pari a circa Euro 1.200,00 per l'anno 2022 per i servizi richiesti a terzi.

Tenuta contabilità e fiscali

Il costo è stato determinato in misura pari a Euro 3.500,00 per l'anno 2022.

Pulizia struttura

Il costo annuo è stato determinato in misura pari a Euro 1.000,00 per l'anno 2022.

Assicurazione

Il costo annuo è stato determinato in misura pari a Euro 4.000,00 per l'anno 2022.

Manutenzione ordinaria impianti automatici e software

Il costo annuo è stato determinato in misura pari a Euro 4.000,00 per l'anno 2022.

Tari

Il costo annuo è stato determinato in misura pari a Euro 7.000,00 per l'anno 2022, pari a Euro 3,32 mq. per circa 2.100.

Utenze struttura

Il costo annuo è stato determinato in misura pari a Euro 4.000,00 per l'anno 2022.

Oneri gestione vari

Il costo è stato determinato in misura pari a Euro 1.000,00 per l'anno 2021.

2.2.2. Costi del personale

Per la stima dei costi del personale è stata effettuata una prima analisi per individuare le figure professionali indispensabili alla gestione dell'attività, il relativo livello di inquadramento, e il relativo compenso tabellare, nonché la misura delle unità uomo per ogni livello.

Nello specifico è stato stimato che per la corretta gestione dei volumi di attività preventivati e, tenuto conto della totale automazione della struttura, risulta indispensabile procedere con l'impiego delle seguenti figure professionali:



1) n. 1 custode/addetto alle pulizie/supporto allo scassetamento.

Il totale del costo della singola unità di personale è previsto in Euro 25.000, comprensivo di oneri previdenziali a carico dell'azienda e della quota di Tfr.

L'investimento per la realizzazione e la manutenzione della struttura di parcheggio interrato è di spettanza del Comune, mentre l'acquisizione dei cespiti necessari per l'automazione della stessa struttura (dotazione di sbarre, di terminali e software, e di cassa automatica) è a carico del concessionario.

Il costo complessivo stimato per l'acquisizione di detti cespiti è di circa Euro 42.500 con ammortamento pari al 20% annuo, quindi con riordino dell'investimento al sesto anno della concessione.

È stato ipotizzato che il concessionario acquisisca le risorse finanziarie per l'acquisto di detti cespiti con l'apertura di appositi finanziamenti bancari quinquennali al tasso d'interesse di circa il 5% annuo.

3. Indici di riferimento e risultato economico

Tenuto conto delle ipotesi di cui in premessa e delle previsioni delle voci di costo e di ricavo sopra descritte, i parametri economico finanziari base risultanti dal Piano stesso, eventualmente da prendere a riferimento per eventuali future richieste di atti integrativi (da parte del concessionario e/o del concedente) e/o per azioni di rimodulazione del Piano al fine di garantire il riequilibrio economico-finanziario della concessione, vengono di seguito riportati¹:

A. Il Valore Attuale Netto (**VAN**) rappresenta la ricchezza incrementale generata dall'investimento, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione.

Un VAN pari a zero o positivo testimonia, in sostanza, la capacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a rimborsare l'esborso iniziale da parte dell'investitore, e remunerare i capitali impiegati nell'operazione.

Qualunque investimento produca quindi un $VAN \geq 0$ crea valore.

¹ Definizioni rilasciate dall'unità tecnica finanza di progetto, Dipartimento per la programmazione e il Coordinamento della Politica Economica – Presidenza del Consiglio dei Ministri.



Il calcolo del Valore Attuale Netto collegato ad una specifica iniziativa prevede normalmente un procedimento articolato in 2 passaggi:

- il primo, in cui la valutazione viene svolta considerando il progetto di investimento nell'ipotesi di finanziamento con apporto esclusivo di capitale proprio (ipotesi *all equity*); in tal caso il tasso di attualizzazione da impiegare rispecchierà il solo costo del capitale di rischio, corrispondente al rendimento richiesto dagli azionisti in assenza di indebitamento (VAN *unlevered*);
- il secondo passaggio considera invece la possibilità di ricorso a fonti di copertura esterne in aggiunta ai mezzi propri messi a disposizione dagli azionisti (VAN *levered*).

VAN levered = Euro 356.287 (tasso di attualizzazione: 4%); come detto senza tener conto del canone di concessione ancora da stabilire.

Periodo	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Flusso di Cassa di Esercizio Residuale	46.479	46.245	46.004	45.758	45.504	45.754	45.513	45.265	45.011	44.750
Tasso di attualizzazione (CMPC)	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Valori attuali netti	42.972	41.111	39.325	37.609	35.963	34.770	33.256	31.803	30.408	29.069
Van	356.286									

Il conto economico previsionale riporta per la gestione del servizio parcheggi in struttura, senza considerare l'eventuale canone di concessione da riconoscere al Comune, un utile netto di circa Euro 45.000 annui, e come evidenziato nel prospetto cash flow previsionale del servizio risultano flussi di cassa sempre positivi nell'arco della durata della concessione.

Centro Studi Enti Locali Spa

Dott. Giuseppe Vanni

Dott. Alessandro Braccini

Fucecchio Servizi Srl

Oggetto: Proposta di project financing per affidamento in concessione servizio parcheggi pubblici del Comune di Fucecchio

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE 2023 - 2031

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Fatturato	127.640	127.640	127.640	127.640	127.640	127.640	127.640	127.640	127.640	127.640
Ricavi da parcheggi a tariffa oraria	125.656	125.656	125.656	125.656	125.656	125.656	125.656	125.656	125.656	125.656
<i>Ricavi da parcheggi in struttura</i>	<i>125.656</i>	<i>125.656</i>	<i>125.656</i>	<i>125.656</i>	<i>125.656</i>	<i>125.656</i>	<i>125.656</i>	<i>125.656</i>	<i>125.656</i>	<i>125.656</i>
<i>Ricavi da parcheggi a raso</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi da abbonamenti parcheggi	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984
<i>Ricavi da parcheggi in struttura</i>	<i>984</i>	<i>984</i>	<i>984</i>	<i>984</i>	<i>984</i>	<i>984</i>	<i>984</i>	<i>984</i>	<i>984</i>	<i>984</i>
<i>Ricavi da parcheggi a raso</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri ricavi	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<i>Pubblicità</i>	<i>1.000</i>	<i>1.000</i>	<i>1.000</i>	<i>1.000</i>	<i>1.000</i>	<i>1.000</i>	<i>1.000</i>	<i>1.000</i>	<i>1.000</i>	<i>1.000</i>
Costi di esercizio	27.700	27.897	28.096	28.297	28.500	28.705	28.912	29.121	29.332	29.546
Materiali consumo	2.000	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123	2.144	2.166	2.187
Assicurazione	4.000	4.040	4.080	4.121	4.162	4.204	4.246	4.289	4.331	4.375
Manutenzioni ordinarie	4.000	4.040	4.080	4.121	4.162	4.204	4.246	4.289	4.331	4.375
Scassetamento e rendicontazione	1.200	1.212	1.224	1.236	1.249	1.261	1.274	1.287	1.299	1.312
Tenuta contabilità e fiscali	3.500	3.535	3.570	3.606	3.642	3.679	3.715	3.752	3.790	3.828
Pulizia struttura	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Utenze struttura	4.000	4.040	4.080	4.121	4.162	4.204	4.246	4.289	4.331	4.375
Oneri diversi gestione	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094
TARI	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
Costi Personale	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
1 custode/addetto pulizie e scassetamento	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Ammortamento	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500
impianti e automazione parcheggio	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500
REDDITO OPERATIVO	66.440	66.243	66.044	65.843	65.640	65.435	65.228	65.019	64.808	64.594
GESTIONE FINANZIARIA	- 2.125 -	1.740 -	1.337 -	913 -	467 -	2.125 -	1.740 -	1.337 -	913 -	467
Oneri Finanziari	2.125	1.740	1.337	913	467	2.125	1.740	1.337	913	467
Ineressi Attivi										
Utile esercizio anteimposte	64.315	64.503	64.707	64.930	65.173	63.310	63.488	63.682	63.895	64.127
Irap	3.566	3.558	3.551	3.543	3.535	3.527	3.519	3.511	3.503	3.494
Ires	15.436	15.481	15.530	15.583	15.641	15.194	15.237	15.284	15.335	15.390
Utile dopo Imposte	45.313	45.463	45.627	45.804	45.996	44.589	44.732	44.888	45.058	45.242

Fucecchio Servizi Srl

Oggetto: Proposta di project financing per affidamento in concessione servizio parcheggi pubblici del Comune di Fucecchio

CASH FLOW PREVISIONALE 2023 - 2032

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Reddito Operativo	66.440	66.243	66.044	65.843	65.640	65.435	65.228	65.019	64.808	64.594
- Imposte sul reddito operativo	- 19.595	- 19.525	- 19.453	- 19.381	- 19.307	- 19.314	- 19.242	- 19.167	- 19.092	- 19.015
Reddito Operativo Netto (NOPAT)	46.845	46.718	46.591	46.462	46.333	46.121	45.987	45.852	45.716	45.579
Variazione Circolante Netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi non monetari	8.857	8.857	8.857	8.857	8.857	8.857	8.857	8.857	8.857	8.857
+ Ammortamenti	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500
+ Accantonamento TFR	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
CASH FLOW DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	55.703	55.575	55.448	55.319	55.190	54.978	54.844	54.709	54.573	54.436
- Investimenti	- 42.500	-	-	-	-	- 42.500	-	-	-	-
CASH FLOW OPERATIVO (FCO)	13.203	55.575	55.448	55.319	55.190	12.478	54.844	54.709	54.573	54.436
+ Capitale Soci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Mutui e Finanziamenti	42.500	-	-	-	-	42.500	-	-	-	-
+ Finanziamento Soci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Fornitori Immobilizzazioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Imposte sul reddito operativo	19.595	19.525	19.453	19.381	19.307	19.314	19.242	19.167	19.092	19.015
- Imposte sul reddito netto	- 19.002	- 19.039	- 19.080	- 19.126	- 19.176	- 18.721	- 18.756	- 18.794	- 18.837	- 18.885
CASH FLOW A SERVIZIO DEL DEBITO	56.295	56.061	55.821	55.574	55.321	55.571	55.329	55.082	54.828	54.567
- Oneri finanziari	- 2.125	- 1.740	- 1.337	- 913	- 467	- 2.125	- 1.740	- 1.337	- 913	- 467
- Rimborso quota capitale	- 7.691	- 8.076	- 8.480	- 8.904	- 9.349	- 7.691	- 8.076	- 8.480	- 8.904	- 9.349
CASH FLOW DISPONIBILE PER GLI AZIONISTI (FCFE)	46.479	46.245	46.004	45.758	45.504	45.754	45.513	45.265	45.011	44.750
- Pagamento dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW (VARIAZIONE LIQUIDITA' A BREVE)	46.479	46.245	46.004	45.758	45.504	45.754	45.513	45.265	45.011	44.750

Fucecchio Servizi Srl

Oggetto: Proposta di project financing per affidamento in concessione servizio parcheggi pubblici del Comune di Fucecchio

VALORE ATTUALE NETTO (VAN) 2021 - 2031

Periodo	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Flusso di Cassa di Esercizio Residuale	46.479	46.245	46.004	45.758	45.504	45.754	45.513	45.265	45.011	44.750
Tasso di attualizzazione (CMPC)	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Valori attuali netti	42.972	41.111	39.325	37.609	35.963	34.770	33.256	31.803	30.408	29.069
Van	356.286									

Fucecchio Servizi Srl

Oggetto: Proposta di project financing per affidamento in concessione servizio parcheggi pubblici del Comune di Fucecchio

COSTI PREVISIONALI 2022 - 2032

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
COSTI										
Materiali consumo	2.000	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123	2.144	2.166	2.187
Assicurazione	4.000	4.040	4.080	4.121	4.162	4.204	4.246	4.289	4.331	4.375
Manutenzioni ordinarie	4.000	4.040	4.080	4.121	4.162	4.204	4.246	4.289	4.331	4.375
Scassettamento e rendicontazione	1.200	1.212	1.224	1.236	1.249	1.261	1.274	1.287	1.299	1.312
Tenuta contabilità e fiscali	3.500	3.535	3.570	3.606	3.642	3.679	3.715	3.752	3.790	3.828
Pulizia struttura	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Utenze struttura	4.000	4.040	4.080	4.121	4.162	4.204	4.246	4.289	4.331	4.375
Oneri diversi gestione	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094
TARI	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
Ammortamento	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500
TOTALE COSTI	36.200	36.397	36.596	36.797	37.000	37.205	37.412	37.621	37.832	38.046
TOTALE GENERALE	36.200	36.397	36.596	36.797	37.000	37.205	37.412	37.621	37.832	38.046

