COMUNE DI CATANZARO
AREA TECNICA

Piano di sostenibilità dei costi di gestione e manutenzione della struttura
L'analisi Costi Benefici nel caso del parcheggio multipiano del Politeama

Il parcheggio meccanizzato multipiano del Politeama è una struttura realizzata circa 15 anni fa.

La struttura si sviluppa su otto livelli di piano fuori terra,di cui il primo è destinato ad ufficio e locali tecnici nonché alla circolazione in entrata ed uscita ed alle aree di accesso ai piani superiori.

L'edifico è realizzato con strutture in c.a. delle dimensioni di mt. 47,00x18,00 alla cui estremità sono ubicati i corpi scala e i vani ascensori.

Nel caso in esame si è scelto di analizzare l'investimento relativo a un impianto con capacità di parcamento stimato in circa 200 stalli utilizzabili supponendo che la manutenzione straordinaria e/o riqualificazione e/o ristrutturazione ed adeguamento funzionale dell'impianto fosse finalizzata alla gestione da parte della Società privata e auspicando una redditività del capitale investito superiore ad una soglia minima fissata al 5%.

Il problema sarà quindi quello di valutare se i ricavi derivanti dalla **gestione dell'impianto** giustificano i maggiori costi sostenuti per la sua manutenzione straordinaria,ordinaria e/o eventuale trasformazione del'intero impianto per il suo funzionamento tenendo conto di un deciso incremento del bacino d'utenza .
Va osservato che questa particolare analisi si basa su dati sostanzialmente realistici, con lo scopo dimostrativo di illustrare il percorso eseguito , senza però avere la pretesa di costituire un'analisi economica specifica che si possa generalizzare alla tipologia di impianto pubblico in esame.

Figura 1 - Procedimento di valutazione dell'impianto

Determinazione dei costi
Nel nostro esempio, assumiamo che i flussi annui dei costi sono costituiti in primo luogo dalle spese di ristrutturazione,trasformazione ed adeguamento dell'impianto, cioè dall'investimento iniziale. Va ricordato che le cifre sono ipotetiche ma realistiche.

TABELLA 1-

COSTI MINIMI PRESUNTI PER L'AVVIO DÌ UNA RISTRUTTURAZIONE,RIQUALIFICAZIONE, ADEGUAMENTO E TRASFORMAZIONE DELL'IMPIANTO(ovviamente tali previsioni sono variabili e potranno essere soggetti ad incrementi proporzionati al tipo di modifica strutturale che l'operatore economico vorrà adottare e/o che riterrà più tecnicamente idonea),per cui la valutazione economica è puramente indicativa in quanto la stessa deriverà dal piano economico e finanziario derivante dalla gara.Il promotore al fine di assicurare l'utilizzo del parcheggio e,quindi l'equilibrio economico,potrà proporre modelli di gestione alternative .

Descrizione	Costi (Euro)
Lavori a Misura	€. 1.700.000,00
Oneri sicurezza	€. 40.000,00
SOMME A DISPOSIZIONE (iva ed altri oneri)	€ 250.000,00
TOTALE	**€ 2.000.000,00**

Figura 2 –Procedimento di valutazione dell'impianto nel caso del riutilizzo della struttura nello stato d'uso attuale da parte del concorrente.

I costi sono completati dalle **spese di esercizio dell'impianto**, e queste sono distinguibili in spese di gestione ordinaria e spese di manutenzione straordinaria.
Le prime sono relative al normale funzionamento dell'impianto pubblico a parcheggio, e comprendono la quota di spese generali imputabili all'impianto e si assumono come pressochè immutate ogni anno.
Le seconde invece sono previste solo in particolari periodi, in relazioni alle prevedibili necessità di sostituire parti dell'opera, di durata inferiore alla vita complessiva dell'impianto, fissata in 20 anni.

TABELLA 2 –

COSTI DÌ MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Descrizione	Anno	Costi (euro)
Manutenzione impianto Vdt	10	€. 10.000
Manutenzione impianto	10	€. 200.000
antincendio	10	€. 10.000
Manutenzione imp.elettrico	10	€. 20.000
Manutenzione opere in ferro(piattaforma)		€. 50.000
Opere Murarie e pitturazione		€. 20.000
Sostituzione programma di gestione		€. 20.000
TOTALE		**€ 330.000**

TABELLA 3 –

COSTI DI GESTIONE ORDINARIA

Descrizione	Costi (Euro)
Personale addetto(doppio turno)	€ 80.000
Manutenzione impianti	€ 10.000
Materiali e varie	€ 10.000
Energie ed acqua	€ 30.000
Pulizia locali ed aria annesse	€ 10.000
Eni gas	€. 5.000
Manutenzione impianto videosorv.	€. 3.000
Manutenzione impianto antincendio	€. 3.000
Manutenzione imp.elettrico	€. 5.000
Manutenzione ordinaria ascensori	€. 7.500
Segnaletica orizz.e verticale	€. 2.000
Spese amministrative ed imposte	€ 5.000
TOTALE	**€ 170.500**

Figura 4 –Procedimento di valutazione dell'impianto nel caso del riutilizzo dopo le opere di manutenzione straordinaria-Ricavo Costi di gestione

Determinazione dei benefici
Per ogni anno dell'orizzonte temporale previsto i flussi annui dei benefici si ottengono moltiplicando, nel nostro esempio, il numero di ore di utilizzo dell'impianto per la corrispondente tariffa oraria.
Il tempo di utilizzo dell'impianto è stato ottenuto considerando ipoteticamente un periodo utile di impiego nei mesi tra dicembre e Gennaio, il numero di giornate utili per ciascun mese, il numero di ore giornaliere.

Al termine dell'orizzonte temporale (al ventesimo anno) è stato aggiunto ai benefici il valore di recupero dei beni pluriennali non deprezzati completamente, che in una visione prudenziale comprende il solo valore dell'area e delle strutture.

TABELLA 4 –

UTILIZZO ANNUO DELL'IMPIANTO

Mese	giornate utili	Uso giornaliero (h/giorno)	uso annuale (h/anno)
Gennaio	26	10	260
Febbraio	26	10	260
Marzo	26	10	260
Aprile	26	10	260
Maggio	26	10	260
Giugno	26	10	260
Luglio	15	10	150
Agosto	10	10	100
Settembre	26	10	260
Ottobre	26	10	260
Novembre	26	10	260
Dicembre	26	10	260
TOTALE	**285**		**2850**

TABELLA 5 – BENEFICI ANNUI

Attività	uso annuo (h/anno)	tariffa oraria (minima) (€/h)	benefici annui (€/anno)
Uso stalli	2850x200	1,00	570.000,00
TOTALE			**570.000,00**

N.B. fra le spese da sostenere da parte della gestione è compresa anche quella della manutenzione degli ascensori-utilizzabili gratuitamente da tutti i cittadini(come indicato nella tabella n.2).

TABELLA 6-

PIANO DI AMORTAMENTO(ipotizzato per anni 20) per le spese sostenute per la trasformazione e/o ammodernamento
L'importo delle spese sostenute per la riqualificazione,trasformazione,ammodernamento,ecc. potrà essere ammortizzato a 20 anni mediante decurtazione del canone di concessione,o mediante rate mensili costanti posticipate o rate mensili crescenti o annuali.
Canone di concessione pari al 5% dell'importo di ricavo annuale=€.19.975,00

Il conto economico presunto è il seguente:

1-ricavo totale annuale =€. 570.000,00

2-costi totali gestione =€. 170.500,00

3- utile netto annuale =€.399.500,00

4-costi ipotizzati ammort. Annuali =€. 100.000,00
(€.2.000.000,000/20anni)

5-canone di concessione annuale =€. 19.975,00

6-risultato ipotetico netto in positivo(differenza dei punti 3-4-5) nel 1° anno:

=€.279.525,00

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Giuseppe Cardamone

ATTIVITA'	USO ANNUO (h/anno)	TARIFFA ORARIA (€/h)	BENEFICI ANNUI (€/anno)
Tennis	876	15	13140
Sport di squadra	746	35	26110
TOTALE	1622	----- ----- -----	39250