



## **COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO (PG)**

### **CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO SU AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

PROPOSTA ai sensi del comma 15 dell'art. 183 del D.Lgs. 18  
aprile 2016, n. 50 e ss.m.ii.

## **PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO**



Rev.	Oggetto	Data redazione
0		29/11/2022

**EASY HELP SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE**

Sede legale Via delle Conce n.3- 62019 Recanati (MC)

Tel. 071/9943112 – Fax 071/9943114

E-mail [easyhelp@email.it](mailto:easyhelp@email.it)

P.IVA e C.F. 01793440437

R.E.A. MC n.182064



## SOMMARIO:

<b>1</b>	<b>Descrizione della PROPOSTA.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Investimenti previsti.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Durata della concessione.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Struttura Finanziaria .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Costi di gestione.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Ricavi di gestione .....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Ipotesi finanziarie .....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Risultati del Piano e analisi di sensibilità.....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Allegati .....</b>	<b>12</b>



## 1 Descrizione della PROPOSTA

---

La EASY HELP presenta una proposta ai sensi del comma 15 dell'art. 183 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.m.ii. per la concessione avente per oggetto: “Servizio di gestione della sosta a pagamento su aree pubbliche e di uso pubblico del Comune di Castiglione del Lago (PG)”.

Il presente Piano Economico-Finanziario è parte integrante dell'offerta presentata.

La tipologia contrattuale prevista prevede che il Comune affidi al Concessionario:

1. L'impiego di denaro e risorse per la realizzazione dell'investimento offerto, in particolare la progettualità, l'esecuzione dei lavori e delle forniture a regola d'arte e in conformità al Progetto;
2. Fornitura, installazione, manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la gestione di parcometri, cassa automatica, il sistema barriere in/out per il controllo della durata della sosta all'interno del territorio del Comune di Castiglione del Lago;
3. Effettuazione delle attività di controllo e sanzionamento nelle aree di sosta regolate a pagamento attraverso proprio personale;
4. L'operazione di “scassetto” periodico dei parcometri ovvero il prelievo del denaro in essi depositato e versamento presso la tesoreria comunale, con le modalità previste nel disciplinare dei parcheggi a pagamento e nel contratto;
5. Il controllo, la realizzazione e manutenzione della segnaletica orizzontale e verticale;
6. L'attivazione dello sportello al pubblico in orari congrui per l'utenza;
7. Predisposizione e pubblicizzazione di materiale informativo su diversi supporti relativo alle regole di funzionamento del sistema per l'utenza;
8. Gestione degli abbonamenti con le relative funzioni di sportello (fisico e telematico);
9. Fornitura di un sistema informativo che consenta all'Amministrazione aggiudicatrice di ricevere tutte le informazioni relative al sistema “parcheggio”;
10. La gestione e lo sfruttamento economico dei Servizi da parte del Concessionario per tutta la durata della Concessione;



11. La realizzazione di lavori ancillari, ovvero la ristrutturazione dell'area sosta camper.

Lo schema proposto prevede che gli incassi vengono introitati dal Comune, il quale remunererà il Concessionario sulla base della seguente tabella:

RIPARTIZIONE COMUNE-CONCESSIONARIO			
<i>scaglioni</i>	fino a	incasso COMUNE	incasso CONCESSIONARIO
<b>INCASSO COMPLESSIVO</b>	<b>€ 250.000,00</b>	<b>20%</b>	<b>80%</b>
	oltre	incasso COMUNE	incasso CONCESSIONARIO
	<b>€ 250.000,00</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
<b>IPOTESI incasso</b>	<b>€ 312.641,28</b>		
<b>INCASSO COMUNE</b>			
INCASSO COMUNE fino a € 250.000,00	20%	€ 50.000,00	
INCASSO COMUNE oltre € 250.000,00	50%	€ 31.320,64	
<b>INCASSO COMUNE TOTALE</b>		<b>€ 81.320,64</b>	
<b>INCASSO CONCESSIONARIO</b>			
		<i>al lordo IVA</i>	<i>al netto IVA</i>
INCASSO CONCES. fino a € 250.000,00	80%	€ 200.000,00	€ 163.934,43
INCASSO CONCES. oltre € 250.000,00	50%	€ 31.320,64	€ 25.672,66
<b>INCASSO CONCES. TOTALE</b>		<b>€ 231.320,64</b>	<b>€ 189.607,08</b>

L'incasso dai parcheggi per il Comune è esente IVA, ai sensi dell'art. 4 del DPR 26 ottobre 1972, n. 633 e della risoluzione 36/E del 12.03.04 dell'Agenzia delle Entrate.

L'incasso per il Concessionario è al netto dell'IVA, in quanto si considera operante il meccanismo dello 'split payment' sulle fatture emesse nei confronti della Pubblica Amministrazione.



Gli stalli adibiti a sosta per le autovetture a pagamento sono complessivamente n. 277 all'interno del Centro Storico e n. 302 nell'area lungo lago, complessivamente n. 579. Inoltre, il Concessionario gestirà l'area sosta camper con una disponibilità di n. 59 stalli.

In base alle informazioni raccolte e alla nostra esperienza, prevediamo un incasso di circa € 316.000,00 (al lordo dell'IVA) dal "sistema parcheggi".

Il sistema tariffario proposto è stato elaborato anche come strumento di regolazione della mobilità, ovvero prevenire fenomeni di congestione del traffico e contrastare l'inquinamento prodotto dall'uso dei veicoli, favorire la mobilità integrata e sostenibile, incentivare l'utilizzo dei parcheggi di interscambio, ma altresì come servizio essenziale e utile per il turismo.

<i><b>incassi dell'anno 2019 (dati forniti dal Comune)</b></i>	
<i>area camper</i>	<b>52.000,00 €</b>
<i>parcheggi</i>	<b>100.000,00 €</b>
<b><i>totale</i></b>	<b>152.000,00 €</b>

Prevediamo un innalzamento dei ricavi rispetto agli anni precedenti dovuti in parte all'efficientamento dei servizi prestati, all'aumento degli stalli a pagamento e all'adeguamento delle tariffe.

I ricavi non dovrebbero essere più influenzati dalla pandemia dovuta al COVID19.



## 2 Investimenti previsti

Il progetto preliminare predisposto da Easy Help prevede la realizzazione di una serie di interventi il cui finanziamento è posto interamente a carico del Concessionario. Gli investimenti previsti sono riassunti nella seguente tabella (dati al netto dell'IVA):

	<i>n</i>	<i>€/cad</i>	<i>iva escl.</i>
<b>INVESTIMENTI</b>			<i>importo</i>
<b>INVESTIMENTI SOSTA</b>			
Fornitura e posa di parcometri rigenerati	18	€ 4.000,00	€ 72.000,00
Segnaletica orizzontale e verticale			€ 22.000,00
Formazione del personale			€ 3.000,00
Costi tecnici-legali-amministrativi per presentazione offerta			€ 15.000,00
<i>totale investimenti sosta</i>			€ 112.000,00
<b>INVESTIMENTI AREA SOSTA CAMPER</b>			
Opere edili come da computo			€ 105.930,00
Progettazione, DL, Sicurezza, Certificato Buona esecuzione		15%	€ 15.900,00
Illuminazione area camper			€ 5.000,00
Fornitura di colonnine a 6 utenze	8	€ 1.800,00	€ 14.400,00
Fornitura di telecamere per videosorveglianza	5	€ 800,00	€ 4.000,00
Fornitura di cassa automatica + sistema barriere in/out	1	€ 70.000,00	€ 70.000,00
Fornitura di colonnine citofoniche in/out	2	€ 1.500,00	€ 3.000,00
Opere installazione e configurazione			€ 18.000,00
Cartellonistica	a corpo		€ 2.000,00
<i>totale investimenti area sosta camper</i>			€ 238.230,00
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>			<b>€ 350.230,00</b>

Al costo complessivo di € 350.230,00 va aggiunta l'iva al 22% per un totale complessivo di € 427.280,60.



### **3 Durata della concessione**

---

La durata della Concessione è pari a 8 anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione.

### **4 Struttura Finanziaria**

---

La realizzazione delle opere in progetto sarà in parte finanziata da Istituti di Credito e in parte dallo stesso soggetto proponente, secondo la ripartizione qui di seguito indicata:

- Fabbisogno finanziario complessivo: € 460.000,00;
- Equity: 30%;
- Finanziamento bancario: 70%;

Durata: 5 anni - Tasso: 5,00%.



## 5 Costi di gestione

I costi che il Concessionario sarà chiamato a sostenere per dare attuazione all'iniziativa proposta sono rappresentati dagli oneri connessi allo svolgimento del servizio di gestione, e sono esplicitati nella tabella seguente (al netto dell'IVA):

<b>COSTI</b>			
Costi del personale area lago			€ 20.500,00
Costi del personale area centro			€ 41.000,00
Costi del personale rilascio abbonamenti			€ 7.500,00
Scassetamento			€ 3.000,00
Vestiaro			€ 2.000,00
TARI per il Comune		non dovuta	€ -
Mantenzione segnaletica orizzontale e verticale			€ 1.000,00
Noleggio software e hardware			€ 15.000,00
Manutenzioni ordinarie e straordinarie apparecchiature park			€ 5.000,00
Smontaggio, rimessaggio e montaggio Parcometri lago periodo invernale/estivo			€ 1.000,00
Manutenzioni area verde camper			€ 3.000,00
Manutenzione tecnologica area camper			€ 6.000,00
Pulizia area camper			€ 2.500,00
Control room + call center h/24			€ 4.000,00
Costi amministrativi			€ 4.000,00
Direttore esecuzione lavori			€ 10.000,00
<b>Totale costi</b>			<b>€ 125.500,00</b>





## 6 Ricavi di gestione

Per quanto attiene ai ricavi, il Comune riscuoterà integralmente i ricavi dei parcheggi (parcometri, cassa automatica, pagamenti via app/web/sisal pay) e degli abbonamenti, sulla base della seguente stima (ricavi al lordo dell'IVA):

INCASSI PARCHEGGI							
	numero	periodo vigenza sosta a pagamento	numero giorni attivi	tariffa giornaliera	massimo ricavo possibile	% occupazione	ricavo ipotizzato
stalli auto CENTRO STORICO	277	tutto l'anno	365	€ 16,80	€ 1.698.564,00	8%	€ 135.885,12
stalli auto LUNGOLAGO	302	dal 15/3 al 15/9	184	€ 7,00	€ 388.976,00	16%	€ 62.236,16
stalli CAMPER	59	tutto l'anno	365	€ 20,00	€ 430.700,00	20%	€ 86.140,00
CAMPER scarico - carico acque	2	tutto l'anno	365	€ 6,00			€ 4.380,00
						totale ricavi da ticket	€ 288.641,28
tipologia abbonamento				costo annuale	numero previsto abbonamenti		ricavo ipotizzato
abbonamenti RESIDENTI, DIPENDENTI AUSL, DIPENDENTI ESERCENTI ENTRO STORICO				€ 12,00	2.000		24.000,00 €
			totale abbonamenti		2.000	totale RICAVI da abbonam	€ 24.000,00
					TOTALE INCASSI ANNUI (IVA compresa se dovuta)		€ 312.641,28
					TOTALE RICAVI ANNUI netto iva		€ 256.263,34



## **7 Ipotesi finanziarie**

---

### ***Inflazione***

Nello scenario di base delle proiezioni macroeconomiche formulate dagli esperti della BCE, che incorporano la valutazione delle implicazioni della guerra in Ucraina, considera che l'inflazione si stabilizzi sull'obiettivo del 2 per cento nel medio periodo a partire dal 2023.

Pertanto, nella predisposizione del PEF, si è considerato un indice di inflazione annuale pari al 2,00%, e di conseguenza i ricavi e costi di gestione sono aumentati dell'inflazione prevista in tutta la durata della concessione.

### ***Ulteriori ipotesi assunte per la redazione del Piano Economico Finanziario***

- Piano degli ammortamenti formulato secondo la logica degli ammortamenti finanziari, quindi considerando una vita utile pari alla durata della concessione e valore residuo non ammortizzato al termine della concessione pari a zero;
- Aliquota Ires pari al 24%;
- Aliquota Irap pari al 3,9%.



## 8 Risultati del Piano e analisi di sensibilità

Gli indicatori di performance analizzati, mostrano che il progetto presenta un equilibrio economico finanziario ed è in grado di generare valore (VAN positivo, pari a € 41.343) nell'arco piano e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito (TIR pari a 9,55%).

L'analisi di sensibilità ha lo scopo di verificare la sensibilità del modello finanziario, in termini di:

- rendimento economico: TIR di progetto (Tab. A) e VAN (Tab. B);
- sostenibilità finanziaria: liquidità minima (Tab. C);

al variare degli incassi annuali della sosta.

TAB. A Tasso interno di rendimento del progetto, al variare degli incassi annuali													
	Var. % incassi annuali della sosta												
	-6,0%	-5,0%	-4,0%	-3,0%	-2,0%	-1,0%	0,00%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%	6,0%
TIR	4,58%	5,42%	6,25%	7,08%	7,91%	8,73%	9,55%	10,37%	11,19%	12,00%	12,81%	13,63%	14,44%

  

TAB. B Valore attuale netto del progetto, al variare degli incassi annuali													
	Var. % incassi annuali della sosta												
	-6,0%	-5,0%	-4,0%	-3,0%	-2,0%	-1,0%	0,00%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%	6,0%
VAN	- 16.320	- 6.710	2.901	12.511	22.122	31.732	41.343	50.953	60.563	70.174	79.784	89.395	99.005

  

TAB. C Liquidità minima del progetto, al variare degli incassi annuali													
	Var. % incassi annuali della sosta												
	-6,0%	-5,0%	-4,0%	-3,0%	-2,0%	-1,0%	0,00%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%	6,0%
Liquidità minima	- 10.577	- 8.681	- 6.786	- 4.890	- 2.994	- 1.098	798	2.694	4.590	6.486	8.382	10.278	12.174

Le analisi di sensibilità sono effettuate a parità di tutte le altre condizioni di base del modello finanziario.



## 9 Allegati

---

Si riporta di seguito il Piano Economico - Finanziario della Concessione strutturato in:

- Conto Economico;
- Stato Patrimoniale sintetico;
- Flussi di cassa;
- Prospetto riportante i principali indicatori economici (TIR, VAN) e finanziari (DSCR, LLCR).



Conto Economico								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Ricavi di gestione</b>								
Ricavi annuali della sosta	189.597	193.389	197.257	201.202	205.226	209.331	213.518	217.788
<b>Total Ricavi di gestione</b>	<b>189.597</b>	<b>193.389</b>	<b>197.257</b>	<b>201.202</b>	<b>205.226</b>	<b>209.331</b>	<b>213.518</b>	<b>217.788</b>
<b>Costi Operativi</b>								
Costi del personale	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500
Altri costi operativi	105.000	107.100	109.242	111.427	113.655	115.928	118.247	120.612
<b>Totale Costi Operativi</b>	<b>125.500</b>	<b>127.600</b>	<b>129.742</b>	<b>131.927</b>	<b>134.155</b>	<b>136.428</b>	<b>138.747</b>	<b>141.112</b>
EBITDA	64.097	65.789	67.515	69.275	71.071	72.902	74.770	76.676
Ammortamenti	(43.779)	(43.779)	(43.779)	(43.779)	(43.779)	(43.779)	(43.779)	(43.779)
EBIT	20.319	22.011	23.736	25.497	27.292	29.124	30.992	32.897
Oneri finanziari	(14.780)	(11.805)	(8.678)	(5.392)	(1.937)			
<b>Total Oneri Finanziari</b>	<b>(14.780)</b>	<b>(11.805)</b>	<b>(8.678)</b>	<b>(5.392)</b>	<b>(1.937)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
EBT	5.539	10.205	15.058	20.105	25.355	29.124	30.992	32.897
Ires	(1.329)	(2.449)	(3.614)	(4.825)	(6.085)	(6.990)	(7.438)	(7.895)
Irap	(1.592)	(1.658)	(1.725)	(1.794)	(1.864)	(1.935)	(2.008)	(2.082)
<b>Totale imposte</b>	<b>(2.921)</b>	<b>(4.107)</b>	<b>(5.339)</b>	<b>(6.619)</b>	<b>(7.949)</b>	<b>(8.925)</b>	<b>(9.446)</b>	<b>(9.978)</b>
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>2.618</b>	<b>6.098</b>	<b>9.719</b>	<b>13.486</b>	<b>17.406</b>	<b>20.199</b>	<b>21.546</b>	<b>22.919</b>

Stato Patrimoniale								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Attivo Immobilizzato</b>								
Immobilizzazioni nette	306.451	262.673	218.894	175.115	131.336	87.558	43.779	0
<b>Totale</b>	<b>306.451</b>	<b>262.673</b>	<b>218.894</b>	<b>175.115</b>	<b>131.336</b>	<b>87.558</b>	<b>43.779</b>	<b>0</b>
<b>Attivo Corrente</b>								
Liquidità	798	67.337	57.355	47.892	38.935	103.389	168.724	235.433
Credito IVA	100.151	23.562	24.033	24.514	25.004	25.504	26.014	26.535
<b>Totale</b>	<b>100.949</b>	<b>90.899</b>	<b>81.388</b>	<b>72.406</b>	<b>63.940</b>	<b>128.893</b>	<b>194.738</b>	<b>261.968</b>
<b>Passività</b>								
Debito per Imposte	(2.921)	(4.107)	(5.339)	(6.619)	(7.949)	(8.925)	(9.446)	(9.978)
Debito bancario	(263.861)	(202.748)	(138.508)	(70.981)				
<b>Totale</b>	<b>(266.783)</b>	<b>(206.855)</b>	<b>(143.847)</b>	<b>(77.600)</b>	<b>(7.949)</b>	<b>(8.925)</b>	<b>(9.446)</b>	<b>(9.978)</b>
<b>Capitale investito netto</b>	<b>140.618</b>	<b>146.716</b>	<b>156.435</b>	<b>169.921</b>	<b>187.327</b>	<b>207.525</b>	<b>229.071</b>	<b>251.990</b>
Equity	138.000	138.000	138.000	138.000	138.000	138.000	138.000	138.000
Riserve di utili	2.618	8.716	8.716	18.435	31.921	49.327	69.525	91.071
Risultato di periodo	2.618	6.098	9.719	13.486	17.406	20.199	21.546	22.919
<b>Mezzi propri investiti</b>	<b>140.618</b>	<b>146.716</b>	<b>156.435</b>	<b>169.921</b>	<b>187.327</b>	<b>207.525</b>	<b>229.071</b>	<b>251.990</b>



Flussi di cassa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Ricavi di gestione</b>								
Ricavi annuali della sosta	189.597	193.389	197.257	201.202	205.226	209.331	213.518	217.788
<b>Total Ricavi di gestione</b>	<b>189.597</b>	<b>193.389</b>	<b>197.257</b>	<b>201.202</b>	<b>205.226</b>	<b>209.331</b>	<b>213.518</b>	<b>217.788</b>
<b>Costi Operativi</b>								
Costi del personale	(20.500)	(20.500)	(20.500)	(20.500)	(20.500)	(20.500)	(20.500)	(20.500)
Altri costi operativi	(128.100)	(130.662)	(133.275)	(135.941)	(138.660)	(141.433)	(144.261)	(147.147)
<b>Totale Costi Operativi</b>	<b>(148.600)</b>	<b>(151.162)</b>	<b>(153.775)</b>	<b>(156.441)</b>	<b>(159.160)</b>	<b>(161.933)</b>	<b>(164.761)</b>	<b>(167.647)</b>
Differenza ricavi - costi operativi	40.997	42.227	43.482	44.762	46.067	47.398	48.756	50.141
Versamento imposte		(2.921)	(4.107)	(5.339)	(6.619)	(7.949)	(8.925)	(9.446)
Flusso di cassa IVA (versamento)/rimborso		100.151	23.562	24.033	24.514	25.004	25.504	26.014
Flusso di cassa operativo	40.997	139.457	62.937	63.456	63.962	64.453	65.335	66.709

CapEx								
<b>Costi di costruzione</b>								
Fornitura e posa di parcometri rigenerati	(87.840)							
Segnaletica orizzontale e verticale	(26.840)							
Formazione del personale	(3.660)							
Costi tecnici-legali-amministrativi per presentazione offerta	(18.300)							
Opere edili come da computo	(129.235)							
Progettazione, DL, Sicurezza, Certificato Buona esecuzione	(19.398)							
Illuminazione area camper	(6.100)							
Fornitura di colonnine a 6 utenze	(17.568)							
Fornitura di telecamere per videosorveglianza	(4.880)							
Fornitura di cassa automatica + sistema barriere in/out	(85.400)							
Fornitura di colonnine citofoniche in/out	(3.660)							
Opere installazione e configurazione	(21.960)							
Cartellonistica	(2.440)							
<b>Totale Investimenti</b>	<b>(427.281)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cashflow disponibile prima delle fonti	(386.283)	139.457	62.937	63.456	63.962	64.453	65.335	66.709

Fonti di finanziamento								
Equity	138.000							
Debito Senior	322.000							
<b>Cashflow fonti di finanziamento</b>	<b>460.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cashflow disponibile per servizio del debito	73.717	139.457	62.937	63.456	63.962	64.453	65.335	66.709

Servizio del debito								
Oneri finanziari	(14.780)	(11.805)	(8.678)	(5.392)	(1.937)	0	0	0
Rimborso capitale	(58.139)	(61.113)	(64.240)	(67.527)	(70.981)			
<b>Cashflow servizio del debito</b>	<b>(72.918)</b>	<b>(72.918)</b>	<b>(72.918)</b>	<b>(72.918)</b>	<b>(72.918)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Free Cashflow available to equity	798	66.538	(9.982)	(9.463)	(8.957)	64.453	65.335	66.709

Liquidità iniziale	0	798	67.337	57.355	47.892	38.935	103.389	168.724
Liquidità finale	798	67.337	57.355	47.892	38.935	103.389	168.724	235.433

Indici economici e finanziari	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------

<b>Indicatori</b>	<b>Valori</b>							
TIR di progetto %	9,55%							
VAN di progetto €	41.342,51							
payback period anni	6							
DSCR	1,0	1,9	0,9	0,9	0,9			
DSCR medio	1,11							
LLCR	1,3	1,4	1,2	1,6				
LLCR medio	1,40							
Wacc	6,00%							