



# COMUNE DI FRASCATI

**Città Metropolitana di Roma Capitale**

Piazza Marconi, 3 - 00044 – Frascati (RM) – Tel. +39 06941841 Fax: +39 0694184238  
<http://www.comune.frascati.rm.it> e-mail: [lavoripubblici@comune.frascati.rm.it](mailto:lavoripubblici@comune.frascati.rm.it)

---

<p><b>CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NELLA CITTA' DI FRASCATI</b></p>
---

**CIG:** \_\_\_\_\_

<b>ER.03</b>	<b>CALCOLO DELLA SPESA</b>
--------------	----------------------------

**Il Responsabile Apicale del Servizio  
LL.PP. Viabilità e Manutenzioni**

**Responsabile Unico del Procedimento**

Ing. Riccardo Basili

## 1. PREMESSA

Il presente elaborato è redatto sia ai fini della determinazione del valore stimato della concessione, per l'individuazione della soglia di cui all'art.35, sia al fine di analizzare specifico prospetto economico finanziario riferito alla fattibilità della futura gestione del Servizio da parte del Concessionario.

## 2. VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE E PROSPETTO FINANZIARIO

Il valore annuo della concessione è stimato pari ad € **1.156.315,07 IVA esclusa**, determinato in via presuntiva, secondo quanto previsto nell'art. 167 del D.Lgs. 50/2016, in base ai seguenti elementi:

- a) il valore di eventuali forme di opzione ovvero di altre forme comunque denominate di protrazione nel tempo dei relativi effetti – proroga triennale (**36 mesi**) proroga tecnica (**6 mesi**);
- b) gli introiti derivanti dal pagamento, da parte degli utenti dei lavori e dei servizi, di tariffe e multe diverse da quelle riscosse per conto dell'amministrazione aggiudicatrice o dell'ente aggiudicatore, stimati tenendo conto di:
  - numero di stalli di sosta a raso;
  - durata giornaliera del servizio;
  - introiti derivanti dagli abbonamenti degli stalli del parcheggio a raso;
  - esenzione dal pagamento della sosta degli aventi diritto;
  - utilizzo stagionale degli stalli di sosta quali Occupazione Suolo Pubblico rilasciate ad attività produttive;
  - utilizzo degli stalli di sosta per eventi o manifestazioni;

### 2.1 RICAVI

La valutazione dei futuri ricavi gestionali (**IP** Incasso Potenziale) è stata effettuata sommando i ricavi derivanti dal prodotto tra:

- **(N)** il numero di stalli presenti nella specifica zona tariffaria ;
- **(T)** la specifica tariffa oraria, stabilita in base all'applicazione delle effettive tariffe orarie nei parcheggi in superficie e in struttura;
- **(O)** le ore di utilizzo giornaliero previste da regolamento e dalle specifiche deliberazioni come previsto nell'art. 4 del Capitolato Speciale d'Appalto;
- **( $\alpha$ )** il tasso di occupazione giornaliero, valore compreso tra zero e uno stimato in relazione alla domanda di sosta ed al numero di posti auto disponibili nella specifica zona;
- **(G)** Giorni di utilizzo annuo così come previsti dal regolamento;
- **( $\beta$ )** il tasso di occupazione annuo valore compreso tra zero e uno stimato in relazione all'occupazione degli stalli di sosta per attività differenti dalla sosta durante l'anno nella specifica zona;
- **( $\delta$ )** Coefficiente di riduzione esenti valore compreso tra zero e uno stimato in relazione all'occupazione degli stalli di sosta dagli aventi diritto secondo quanto previsto dal regolamento alla sosta senza pagamento del tagliando.



Se si indica con N il numero totale di posti auto destinati alla sosta a rotazione a pagamento in un parcheggio, con E la tariffa oraria media, con H l'occupazione oraria media giornaliera (chiamata anche "tasso di occupazione") e con D il numero di giorni l'anno nei quali il parcheggio funziona a pagamento, il ricavo annuo previsto sarà pari a:

$$\text{Ricavo annuo} = \Sigma N \times T \times O \times \alpha \times G \times \beta \times \delta$$

Il ricavo presunto dei parcheggi in superficie e dei parcheggi in struttura determinerà un totale annuo pari a € **1.380.704,38** come evidenziato nella seguente tabella:

Occorre inoltre determinare i ricavi relativi agli abbonamenti dei parcheggi in struttura e a raso sulla base del numero massimo di abbonamenti rilasciabili secondo il regolamento vigente ed il valore di ogni singolo abbonamento rilasciato, per un totale stimabile pari ad € **30.000,00**.

Pertanto il ricavo presunto annuo della gestione dei parcheggi complessiva sarà pari a € **1.410.704,38** annui;

UBICAZIONE	N. POSTI (N)	TARIFFA ORARIA (T)	ORE DI UTILIZZO GIORNALIERE (O)	TASSO DI OCCUPAZIONE GIORNALIERO ( $\alpha$ )	GIORNI DI UTILIZZO ANNUO (G)	TASSO DI OCCUPAZIONE ANNUALE ( $\beta$ )	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE ESENTI ( $\delta$ )	INCASSO ANNUALE POTENZIALE (IP)
<b>PRIMA FASCIA</b>								
Piazza del Gesù	7	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,6	0,5	€ 9.523,40
Via Diaz	17	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,6	0,5	€ 23.128,25
Corso Italia	12	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,7	0,5	€ 19.046,79
Piazza Mazzini	49	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,6	0,5	€ 66.663,77
Piazza Monte Grappa	38	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,7	0,5	€ 60.314,84
Largo Catone	0	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,7	0,5	€ -
Via San Giuseppe Calasanzio	6	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,6	0,5	€ 8.162,91
Piazza Roma	27	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,6	0,5	€ 36.733,10
Piazza S. Pietro	43	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,6	0,5	€ 58.500,86
Via Senni	13	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,7	0,5	€ 20.634,02
Piazza Bambocci	50	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,6	0,5	€ 68.024,25
Via del Grande	38	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,7	0,5	€ 60.314,84
Piazza Paolo III	11	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,7	0,5	€ 17.459,56
Via Regina Margherita	100	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,6	0,5	€ 136.048,50
Via A. Caro	115	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,6	0,5	€ 156.455,78
Piazza Marconi	121	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,65	0,5	€ 178.336,91
Via Micara	27	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,7	0,5	€ 42.855,28
Via Duca D' Aosta	38	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,65	0,5	€ 56.006,63
Via S. Lucia Filippini	26	€ 1,50	11,83287671	0,7	365	0,6	0,5	€ 35.372,61
	<b>738</b>							
Viale Vittorio Veneto (Gestione Metropark)	25							€ -
Piazzale Sandro Pertini (Gestione Metropark)	28							€ -
<b>TERZA FASCIA</b>								
Via Borgo S. Rocco	27	€ 0,50	11	0,5	365	0,7	0,5	€ 9.485,44
Largo Pentini	14	€ 0,50	11	0,5	365	0,7	0,5	€ 4.918,38
Via D' Azeglio	17	€ 0,50	11	0,5	365	0,7	0,5	€ 5.972,31
Via Ferri	14	€ 0,50	11	0,5	365	0,7	0,5	€ 4.918,38
Parcheggio S. Francesco D' Assisi	31	€ 0,50	11	0,5	365	0,7	0,5	€ 10.890,69
Via Mamiani	38	€ 0,50	11	0,5	365	0,7	0,5	€ 13.349,88
Via Principe Amedeo	53	€ 0,50	11	0,5	365	0,7	0,5	€ 18.619,56
	<b>194</b>							
<b>Parcheggio Via Consalvi</b>	<b>258</b>	€ 1,00	11	0,5	365	1	0,5	€ 258.967,50
<b>TOTALE STALLI</b>	<b>1190</b>							€ <b>1.380.704,38</b>



## 1.2 COSTI

Il prospetto finanziario annuo, di seguito riportato in tabella, andrà costruito tenendo conto dei dati di cui sopra da computare nella sezione ENTRATE/RICAVI dell'utile di impresa e delle SPESE/USCITE che graveranno sul concessionario date dalle seguenti voci :

- Spese di personale;
- Ammortamenti investimenti ammodernamento/acquisto parcometri;
- Fornitura e manutenzione segnaletica e apparecchiature;
- Costi per scassetamento e gestione denaro;
- Vestiario/modulistica/spese generali;
- affitto locali;
- Canone annuo fisso da corrispondere al Comune;
- Aggio minimo garantito al Comune (10%);
- Utile d'Impresa.

ENTRATE / anno		
Incassi presunti annui sosta		€ 1.380.704,38
incassi presunti annui abbonamenti		€ 30.000,00
<b>Totale Entrate</b>		€ 1.410.704,38
<b>TOTALE ENTRATE (IVA 22% esclusa)</b>		€ <b>1.156.315,07</b>
IVA 22 % su totale entrate		€ 254.389,32
USCITE/anno		
Spese per il personale		€ 247.197,62
Ammortamenti investimenti ammodernamento/acquisto parcometri		€ 4.950,00
Segnaletica e Manutenzione apparecchiature		€ 24.904,42
Costi per scassetamento e gestione denaro		€ 11.385,06
Vestiario/modulistica/spese generali		€ 3.885,15
affitto locali		€ 12.000,00
<b>totale parziale Uscite</b>		€ <b>304.322,25</b>
Canone annuo fisso da corrispondere al Comune		€ 600.000,00
Aggio minimo garantito (10 % sugli incassi presunti)		€ 115.631,51
<b>Totale da corrispondere al Comune</b>		€ <b>715.631,51</b>
<b>TOTALE USCITE</b>		€ 1.019.953,76
<b>Utile d'impresa</b>		€ 136.361,31

**Il Valore complessivo stimato della concessione per n. 60 mesi, eventualmente rinnovabili per ulteriori 36 mesi ed eventuale proroga tecnica per altri 6 mesi, è pari dunque ad € 9.828.678,10 IVA esclusa.**

Il concessionario dovrà versare all'Amministrazione Comunale concedente un canone annuo fisso pari ad € **600.000,00** (canone concessorio), un aggio minimo garantito pari al 10% sugli incassi presunti pari ad € **115.631,51** annui (percentuale sugli incassi presunti pari al 10%) oltre alle somme oggetto di rialzo sulla percentuale di aggio nell'offerta economica stabilito in sede di gara.

Frascati,

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Ing. Riccardo Basili

