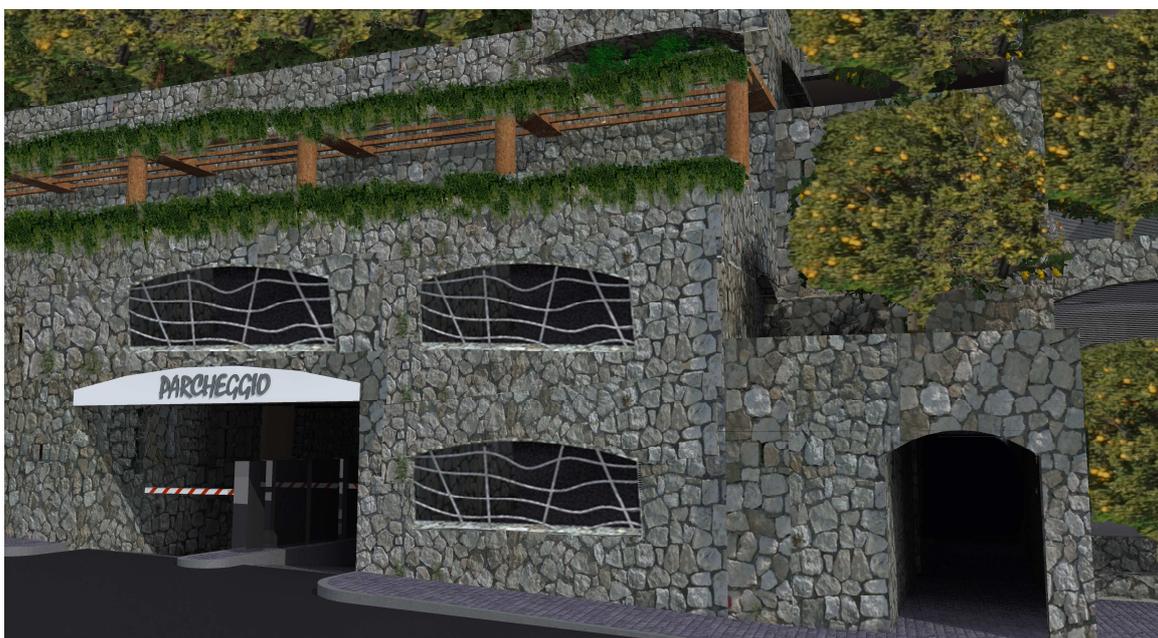


COMUNE DI POSITANO

Provincia di Salerno



INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO SULLA VIA GUGLIELMO MARCONI CON IMPIANTO DI COLLEGAMENTO MECCANIZZATO ALLA STRADA PER IL CIMITERO – PROJECT FINANCING EX ART. 153, COMMA 19 DEL D.LGS. N° 163/2006 E S.M.I.



PROGETTO DI VARIANTE

(art. 33 DPR 207/2010)

A-03	RELAZIONE GENERALE - ECONOMICO FINANZIARIA
	Concessionario : G.E.M.A.R. s.p.a.

INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VARIANTE IN CORSO D'OPERA AD UN PARCHEGGIO SULLA VIA GUGLIELMO MARCONI CON IMPIANTO DI COLLEGAMENTO MECCANIZZATO ALLA STRADA PER IL CIMITERO – PROJECT FINANCING EX ART. 153, COMMA 19 DEL D.LGS. N° 163/2006 E S.M.I.

RELAZIONE GENERALE

1. PREMESSA

Il progetto che qui si propone riguarda la realizzazione di una variante in corso d'opera ad un progetto di parcheggio multipiano in un area posta a ridosso della S.S. 163 – Via Guglielmo Marconi. All'autorimessa è strettamente connessa la realizzazione di un percorso meccanizzato al fine di connettersi con il soprastante tratto viario di Via Li Parlati di collegamento con il Cimitero. In particolare la presente relazione ha lo scopo di determinare le condizioni di bilanciamento del Piano economico e finanziario già approvato con le nuove condizioni imposte dalla esecuzione della variante.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN CORSO DI REALIZZAZIONE

Il progetto che qui si descrive riguarda la realizzazione di un parcheggio multipiano in un area posta a ridosso della S.S. 163 – Via Guglielmo Marconi. All'autorimessa è strettamente connessa la realizzazione di un percorso meccanizzato al fine di connettersi con il soprastante tratto viario di Via Li Parlati di collegamento con il Cimitero.

L'area interessata dalla realizzazione dell'opera è inquadrata catastalmente al Foglio n° 7 con nn. di Part.Ile 86, 1233 e 1558.

Il progetto prevede la realizzazione di una autorimessa del tipo isolato/chiuso in parte interrata e in parte in elevazione, con accesso carrabile di ingresso/uscita dalla Via G. Marconi, sfruttando l'area scoscesa posta in adiacenza con la strada e compresa tra 2 edifici a blocco; in corrispondenza del confine a valle del lotto verrà predisposto l'ingresso pedonale al tunnel che condurrà al blocco ascensore destinato a collegare il parcheggio con la soprastante Via Li Parlati, con lo scopo di agevolare l'accesso alla limitrofa area cimiteriale.

Il blocco costruito si sviluppa a terrazzamenti man mano degradanti verso l'interno, assecondando il naturale andamento del pendio preesistente.

Lo strumento di realizzazione dell'opera è costituito dal cosiddetto "Project financing" ex art n° 153 D.Lgs 12/04/2006 n° 163 e successive, che al comma 19 prevede: << ... *Gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, incluse le strutture dedicate alla nautica da diporto, non presenti nella programmazione triennale di cui all'articolo 128 ovvero negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente. La proposta contiene un progetto preliminare, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione ... >>.*

L'intervento complessivo è quindi finalizzato alla realizzazione della struttura con l'ausilio di capitali pubblici e privati, nell'ottica della cosiddetta "finanza di progetto", con lo scopo di incrementare la dotazione infrastrutturale del territorio e migliorare il sistema della mobilità del comparto, con specifico riferimento alla limitrofa area del Cimitero, oggi di difficile accesso.

Le previsioni di Progetto sono dettagliatamente le seguenti:

1. *n° 4 livelli interrati + n° 7 livelli fuori terra + copertura*
2. *n° 154 posti auto così distribuiti:*
 - a. *n° 18 box al 4° Interrato*
 - b. *n° 17 box al 3° Interrato*
 - c. *n° 16 box al 2° Interrato*
 - d. *n° 15 box al 1° Interrato*
 - e. *n° 1 box e n° 14 posti auto coperti (di cui 2 per portatori di handicap) al Piano Terra*
 - f. *n° 20 posti auto coperti al 1° Piano*
 - g. *n° 19 posti auto coperti al 2° Piano*
 - h. *n° 16 posti auto coperti al 3° Piano*
 - i. *n° 12 posti auto coperti al 4° Piano*
 - j. *n° 6 posti auto coperti al 5° Piano*

Il 6° livello presenta esclusivamente le aerazioni, locali tecnici e n° 2 vasche di riserva idrica.

Totale Box pertinenziali = n° 67 - Totale Posti auto coperti = n° 87

Totale = 154 posti auto

3. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI VARIANTE

Successivamente all'inizio dei lavori ed in conseguenza della forte richiesta di posti auto per i residenti – stante la storica carenza di tali spazi nel territorio del Comune di Positano – l'Amministrazione appaltante fece richiesta al concessionario di esaminare la possibilità di ampliare l'offerta di posti auto.

A tale scopo il Concessionario ha redatto un progetto di variante che prevede un piccolo ampliamento dell'area di sedime della costruzione, al fine di occupare integralmente la zona omogenea di PRG realizzando un ampliamento sul lato monte.

Tale ampliamento riguarda solo ed esclusivamente la parte di autorimessa interrata, mentre nessuna significativa modifica verrà apportata allo stato esteriore dei luoghi, così come risultante dal progetto già approvato in Conferenza di Servizi decisoria.

Tale variante comporterebbe la possibilità di ampliare l'offerta di spazi per parcheggio nel seguente modo:

- 1. n° 4 livelli interrati + n° 7 livelli fuori terra + copertura*
- 2. n° 163 posti auto così distribuiti:*
 - a. n° 20 box al 4° Interrato*
 - b. n° 18 box al 3° Interrato*
 - c. n° 17 box al 2° Interrato*
 - d. n° 16 box al 1° Interrato*
 - e. n° 1 box e n° 15 posti auto coperti (di cui 2 per portatori di handicap) al Piano Terra*
 - f. n° 21 posti auto coperti al 1° Piano*
 - g. n° 20 posti auto coperti al 2° Piano*
 - h. n° 17 posti auto coperti al 3° Piano*
 - i. n° 12 posti auto coperti al 4° Piano*
 - j. n° 6 posti auto coperti al 5° Piano*

Il 6° livello presenta esclusivamente le aerazioni, locali tecnici e n° 2 vasche di riserva idrica.

Totale Box pertinenziali = n° 72 - Totale Posti auto coperti = n° 91

Totale = 163 posti auto per un totale incremento di nove posti auto rispetto al progetto approvato oltre piccoli ampliamenti di alcuni posti auto esistenti.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa della consistenza approvata e quella di progetto:

Tabella riepilogativa delle superfici e volumi

	PROGETTO APPROVATO		PROGETTO DI VARIANTE		VARIAZIONI	
	SUP. LORDA	VOLUME LORDO	SUP. LORDA	VOLUME LORDO	SUP. LORDA	VOLUME LORDO
4° interrato	901,00	2.432,70	947,00	2.556,90	46,00	124,20
3° interrato	901,00	2.432,70	947,00	2.556,90	46,00	124,20
2° interrato	901,00	2.432,70	947,00	2.556,90	46,00	124,20
1° interrato	901,00	2.432,70	947,00	2.556,90	46,00	124,20
Piano terra	882,00	3.175,20	927,00	2.595,60	45,00	579,60
1° F.T.	825,00	2.227,50	873,00	2.357,10	48,00	129,60
2° F.T.	723,00	1.952,10	770,00	2.079,00	47,00	126,90
3° F.T.	641,00	1.730,70	688,00	1.857,60	47,00	126,90
4° F.T.	596,00	1.609,20	645,00	1.741,50	49,00	132,30
5° F.T.	482,00	1.301,40	490,00	1.323,00	28,00	75,60
6° F.T.	208,00	728,00	237,00	639,90	29,00	88,10
	VOLUME TOTALE	22.400,90	VOLUME TOTALE	22.821,30	477,00	420,40

L'incremento totale di superficie risulta quindi pari a 477,00 mq, dei quali - come meglio si evince dalle tavole finale della presente relazione - circa 180,00 mq destinati all'incremento di superficie utile di parcheggio.

Oltre a ciò la variante prevede, sulla scorta della richiesta formulata dalla P.A. per venire incontro alla carenza di posti auto stanziali a servizio della cittadinanza, di trasformare una parte della sosta a rotazione oraria in sosta in abbonamento a lungo e medio termine secondo criteri da stabilire con apposita deliberazione di Giunta.

Tale proposta ha avuto – esclusivamente sotto il profilo tecnico – l’approvazione della P.A. con D.G.C. 117/2020.

4. EQUILIBRIO DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

In conseguenza della realizzazione delle opere di variante, ovviamente, viene ad alterarsi leggermente l’equilibrio del piano economico e finanziario allegato alla proposta in project financing, che costituisce uno dei presupposti cardine della convenzione di partnerariato pubblico/privato che ha consentito la realizzazione dell’opera in questione con risorse a totale carico del privato.

Occorrerà, quindi, porre in essere alcune correzioni che consentano di non alterare tali previsioni.

Gli elementi fondamentali posti alla base dell’equilibrio economico e finanziario, così come asseverato, sono sostanzialmente i seguenti:

- A) Corrispettivo parziale della P.A. sotto forma di cessione del diritto di proprietà di parte delle opere realizzate, così come meglio descritto nell’Allegato A.17 al progetto esecutivo facente parte della Convenzione stipulata con il Comune di Positano in data 07/02/2019 – rep. 720 – disponibile per la vendita al libero mercato al prezzo convenzionato di € 5.350/mq;
- B) Corrispettivo parziale sotto forma di gestione trentennale delle opere realizzate a tariffe convenzionate.

Sulla scorta di quanto descritto nei paragrafi precedenti in conseguenza della realizzazione dell’ampliamento dell’autorimessa si alterano i parametri che regolavano il bilanciamento del Piano economico e finanziario in quanto:

- a) Si determinano maggiori costi per la realizzazione delle opere incidendo in maniera negativa sui flussi di cassa;
- b) Si aumenta il numero dei posti auto disponibili e quindi si va ad incidere in maniera positiva sui flussi di cassa della gestione trentennale;
- c) Si trasforma parte dei corrispettivi annuali generati dalla sosta a rotazione in corrispettivi derivanti da tariffazione in abbonamento.

1 - Valutazione dell'incremento dei costi di costruzione.

Nella **tabella A** che segue sono riportati gli incrementi dei costi di costruzione derivanti dalla realizzazione di nuove superfici, applicando i medesimi costi unitari già utilizzati per la redazione del Piano economico e finanziario approvato (v. Tab. c - Quadro economico di progetto pag. 5 del PEF e v. Tab. 1 – Investimenti e finanziamenti pag. 43 del PEF).

Tabella A - Differenza sui costi di costruzione – rif. pag 5 del PEF approvato			
	Differenza mq	Costo unitario	Diff. costo
Ascensore			-
Ripristino Viabilità	-	100,00	-
Parcheggio box quarto interrato	46,00	775,00	35.650,00
Parcheggio box terzo interrato	46,00	700,00	32.200,00
Parcheggio box secondo interrato	46,00	700,00	32.200,00
Parcheggio box/posti auto primo interrato	46,00	675,00	31.050,00
Parcheggio rotazione piano terra	45,00	600,00	27.000,00
Parcheggio rotazione 1 piano	48,00	600,00	28.800,00
Parcheggio rotazione 2 piano	47,00	550,00	25.850,00
Parcheggio rotazione 3 piano	47,00	550,00	25.850,00
Parcheggio rotazione 4 piano	29,00	500,00	24.500,00
Parcheggio a rotazione 5 piano	28,00	500,00	14.000,00
Intercapedine 6 piano	29,00	350,00	10.150,00
Sistemazioni Esterne	-	100,00	-
Totale differenze costo di costruzione			287.250,00
Consulenze e spese tecniche		5,00%	14.362,00
Costo di esproprio - permuta	73,00	131,58	9.605,26
TOTALE DIFFERENZA COSTO DI REALIZZAZIONE			311.217,76

Tale differenza in aumento del costo di realizzazione delle opere edili può sicuramente essere compensata con un equivalente corrispettivo costituito dalla cessione in diritto di proprietà dei posti auto (valorizzati al prezzo convenzionato di € 5.350,00/mq) mediante la cessione di 58,17 mq di superficie utile di parcheggio.

Tale superficie - per naturale conseguenza della cessione in diritto di proprietà dei posti auto già in essere ai piani interrati della costruzione - potrà essere individuata nella

superficie dei posti auto di 4 box auto ricadenti ai piani 4°, 3°, 2° e 1° interrato, individuati rispettivamente ai nn. 19, 18, 17 e 15, per un totale di mq 56,04 mq, con un errore pari a circa il 3,5% ma che – come appresso illustrato – verrà recuperato nel riequilibrio complessivo del PEF.

Tale condizione di fatto ripristina l'equilibrio economico quanto meno per quello che concerne i costi di realizzazione.

2 - Valutazione della variazione degli incassi di gestione.

L'approvazione della variante in corso d'opera genera inoltre un incremento di ulteriori **4 posti auto aggiuntivi da destinare alla sosta a rotazione** (5 iniziali si cui uno sottratto alla gestione - come da richiesta della P.A. – in quanto destinato all'occorrenza alla sosta del carro funebre per le esequie). Tali posti sono individuati ai piani terra, 1°, 2° 3° e 4° rispettivamente ai nn. 15, 21, 20, 13 e 13.

Tale condizione determina un maggior ricavo per il concessionario che vedrà aumentare i propri proventi annui derivanti dall'aumento delle unità produttive.

Al fine di analizzare l'intero fenomeno della variante e della sua incidenza sotto il profilo economico si riportano le seguenti tabelle:

- 1) **Tabella 1** - Riepilogo delle previsioni di gestione e degli incassi lordi annui contenute nel Piano economico e finanziario approvato (v. Tab. 2 - Allegato finanziario – pag. 26 e Tabella - Tariffe ed occupazione pag. 44), in cui è riportata la previsione di incasso lordo di gestione - a regime – per un importo annuo pari a **162.645,98 €** suddivisi tra gestione del parcheggio e gestione dell'ascensore, considerando i 60 posti auto a rotazione inizialmente previsti.

- 2) **Tabella 2** - Riepilogo delle previsioni di gestione e degli incassi lordi annui ottenuto applicando le medesime previsioni riportate nella Tabella precedente ma aumentando il numero dei posti auto disponibili delle 4 unità aggiuntive. **Tale condizione ovviamente determina un surplus di incasso annuale pari a 9.512,00 €/annui, per un totale complessivo pari ad € 172.157,98 €.** Tale

condizione comporterà l'obbligo, da parte del concessionario, di restituire annualmente al concedente la somma così determinata.

3) Tabella 3 – Simulazione della trasformazione di una parte dei posti auto a rotazione così ottenuti in posti auto destinati alla sosta in abbonamento con la finalità di ricercare la tariffa da applicare alla sosta in abbonamento mensile per conservare la parità di incasso annuo (comprensiva della maggior quota di € 9.512,00 da restituire al concedente). Dall'analisi dei valori riportati nella Tabella 3 ne consegue che per il raggiungimento della sostanziale parità di incasso lordo annuo (172.157,98 €), la tariffa mensile da applicare risulta essere pari ad € 181,70/mese al lordo di iva.

4) Tabella 4 – Simulazione dell'incasso annuo lordo mediante applicazione di una tariffa mensile per la sosta in abbonamento determinata dalla P.A. nel valore di € 120,00 al lordo di iva. Tale tariffa, richiesta al concessionario al fine di applicare una politica di prezzi agevolati in particolar modo per le classi meno abbienti, determina però una riduzione degli incassi annuali lordi nella misura di € 25.695,61 €/anno che, al netto dei maggiori incassi già calcolati per effetto dell'incremento di posti auto (pari ad € 9.512,00/anno) portano il decremento di incassi netti annui pari ad Euro 16.183,61.

Tale ultima riduzione degli incassi annui dovrà ovviamente essere necessariamente compensata al fine di ripristinare il corretto equilibrio del PEF approvato.

Di seguito si riportano le sopraindicate Tabelle.

TABELLA 1		PIANO ECONOMICO FINANZIARIO APPROVATO - Tab.2 All. Fin. Pag. 26 e Tab. 2 - Tariffe e Occupazione pag. 44												RICAVI STIMATI AL TERZO ANNO DI GESTIONE		
RICAVI DI GESTIONE PARCHEGGIO ORARIO		Tariffa h	Percentuale di occupazione calcolata su 10 ore al giorno e 20 giorni al mese													
	N.		G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D		
Ricavi di gestione parcheggio orario a rotazione	0															
Posti auto a rotazione P.T.(prezzo al netto di iva)	15	2,05	10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%		
Posti auto rotazione 1 (prezzo al netto di iva)	22	2,05	10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%		
Posti auto rotazione 2/3 (prezzo al netto di iva)	23	2,05	10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%		
La tariffa oraria è al netto di iva 22%	60		Previsione di incassi mensili (10 h/gg- 20 gg/mese)													
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Posti auto a rotazione P.T.			615,00	615,00	1.845,00	2.767,50	3.690,00	4.920,00	4.920,00	4.920,00	4.305,00	3.690,00	1.537,50	1.845,00		
Posti auto rotazione 1			902,00	902,00	2.706,00	4.059,00	5.412,00	7.216,00	7.216,00	7.216,00	6.314,00	5.412,00	2.255,00	2.706,00		
Posti auto rotazione 2/3			943,00	943,00	2.829,00	4.243,50	5.658,00	7.544,00	7.544,00	7.544,00	6.601,00	5.658,00	2.357,50	2.829,00		
TOTALE INCASSI GESTIONE PARCHEGGIO			2.460,00	2.460,00	7.380,00	11.070,00	14.760,00	19.680,00	19.680,00	19.680,00	17.220,00	14.760,00	6.150,00	7.380,00	142.680,00	A
RICAVI ASCENSORE		Tariffa														
La tariffa oraria è al netto di iva 22% (media tra res. E non res.)			G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D		
Tariffa lorda transito residenti	1	0,82	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00		
Tariffa lorda transito non residenti	2	1,64	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00		
Tariffa lorda ascensore merce	0,075	0,06	7.440,00	6.720,00	16.740,00	21.600,00	27.900,00	28.800,00	31.620,00	33.480,00	27.000,00	18.600,00	7.200,00	7.440,00		
TOTALE INCASSI GESTIONE ASCENSORE			919,67	875,41	1.491,39	1.790,16	2.177,46	2.232,79	2.406,15	2.520,49	2.122,13	1.605,74	904,92	919,67	19.965,98	B
TOTALE GESTIONE ANNUA (v. Piano ec/fin allegato al progetto approvato)															162.645,98	C

TABELLA 2													RICAVI STIMATI AL TERZO ANNO DI GESTIONE				
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI VARIANTE (9 posti aggiuntivi di cui 4 a compensazione costi di costruzione aggiuntivi)																	
RICAVI DI GESTIONE PARCHEGGIO ORARIO		Tariffa h															
		2,50	Percentuale di occupazione calcolata su 10 ore al giorno e 20 giorni al mese														
			N.	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D		
Ricavi di gestione parcheggio orario a rotazione		0															
Posti auto a rotazione P.T. e piani inferiori (escluso posto per carro f.)		19	2,05	10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%		
Posti auto rotazione 1 (prezzo al netto di iva)		22	2,05	10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%		
Posti auto rotazione 2/3 (prezzo al netto di iva)		23	2,05	10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%		
La tariffa oraria è al netto di iva 22%		64															
		Previsione di incassi mensili (10 h/gg- 20 gg/mese)															
		-															
Posti auto a rotazione P.T.			779,00	779,00	2.337,00	3.505,50	4.674,00	6.232,00	6.232,00	6.232,00	5.453,00	4.674,00	1.947,50	2.337,00			
Posti auto rotazione 1			902,00	902,00	2.706,00	4.059,00	5.412,00	7.216,00	7.216,00	7.216,00	6.314,00	5.412,00	2.255,00	2.706,00			
Posti auto rotazione 2/3			943,00	943,00	2.829,00	4.243,50	5.658,00	7.544,00	7.544,00	7.544,00	6.601,00	5.658,00	2.357,50	2.829,00			
TOTALE INCASSI GESTIONE PARCHEGGIO			2.624,00	2.624,00	7.872,00	11.808,00	15.744,00	20.992,00	20.992,00	20.992,00	18.368,00	15.744,00	6.560,00	7.872,00	152.192,00	A	
		Tariffa															
RICAVI ASCENSORE																	
La tariffa oraria è al netto di iva 22% (media tra res. E non res.)			G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D			
Tariffa lorda transito residenti		1	0,82	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00			
Tariffa lorda transito non residenti		2	1,64	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00			
Tariffa lorda ascensore merce		0,075	0,06	7.440,00	6.720,00	16.740,00	21.600,00	27.900,00	28.800,00	31.620,00	33.480,00	27.000,00	18.600,00	7.200,00	7.440,00		
TOTALE INCASSI GESTIONE ASCENSORE			919,67	875,41	1.491,39	1.790,16	2.177,46	2.232,79	2.406,15	2.520,49	2.122,13	1.605,74	904,92	919,67	19.965,98	B	
TOTALE GESTIONE ANNUA A PAREGGIO CON INCREMENTO DI POSTI AUTO														172.157,98	C		
MAGGIOR RICAVO ANNUO PER INCREMENTO POSTI AUTO (DETRATTI 4 POSTI A COMPENSAZIONE COSTI COSTRUZIONE)														9.512,00	D		

TABELLA 3														RICAVI STIMATI AL TERZO ANNO DI GESTIONE			
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO VARIANTE A PARITA' DI RISULTATI - trasformazione parziale di posti auto in abbonamenti																	
RICAVI DI GESTIONE PARCHEGGIO ORARIO		Tariffa h	Percentuale di occupazione calcolata su 10 ore al giorno e 20 giorni al mese														
		2,50	N.	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D		
Posti auto a rotazione P.T. (meno un posto auto per carro f.)	14	1,95		10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%		
Abbonamenti (prezzo al lordo di iva) abbonamenti piani superiori	Tariffa mensile 50	181,70 148,93		10%	10%	60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	60%	10%	10%		
La tariffa oraria è al netto di iva 22%	50																
			Previsione di incassi mensili abbonamenti e rotazione														
Posti auto a rotazione P.T.			1.638,00	1.638,00	4.914,00	7.371,00	9.828,00	13.104,00	13.104,00	13.104,00	11.466,00	9.828,00	4.095,00	4.914,00			
abbonamenti 1			744,67	744,67	4.468,03	5.957,38	5.957,38	5.957,38	5.957,38	5.957,38	5.957,38	4.468,03	744,67	744,67			
abbonamenti 2/3			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
TOTALE INCASSI GESTIONE PARCHEGGIO			2.382,67	2.382,67	9.382,03	13.328,38	15.785,38	19.061,38	19.061,38	19.061,38	17.423,38	14.296,03	4.839,67	5.658,67	142.663,02	A	
RICAVI ASCENSORE		Tariffa															
La tariffa oraria è al netto di iva 22% (media tra res. E non res.)			G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D			
Tariffa lorda transito residenti	1	0,82	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00			
Tariffa lorda transito non residenti	2	1,64	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00			
Tariffa lorda ascensore merce	0,075	0,06	7.440,00	6.720,00	16.740,00	21.600,00	27.900,00	28.800,00	31.620,00	33.480,00	27.000,00	18.600,00	7.200,00	7.440,00			
TOTALE INCASSI GESTIONE ASCENSORE			919,67	875,41	1.491,39	1.790,16	2.177,46	2.232,79	2.406,15	2.520,49	2.122,13	1.605,74	904,92	919,67	19.965,98	B	
INCREMENTO PER MAGGIOR NUMERO DI POSTI AUTO (VOCE D - TABELLA 2)															9.512,00		
TOTALE GESTIONE ANNUA															172.141,00	C	

TABELLA 4															
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO VARIANTE A PARITA' DI RISULTATI CON ABBONAMENTI ED APPLICAZIONE DI TARIFFA AGEVOLATA- RICAVI AL 3° ANNO DI GESTIONE															
RICAVI DI GESTIONE PARCHEGGIO ORARIO		Tariffa h	Percentuale di occupazione calcolata su 10 ore al giorno e 20 giorni al mese												
	N.		G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	
Tariffa da applicare per la conservazione delle previsioni del PEF	181,70														
Posti auto a rotazione P.T. (meno un posto auto per carro f.)	14	1,95	10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%	
Abbonamenti (prezzo al lordo di iva) abbonamenti piani superiori	Tariffa mensile 50	120,00 98,36													
			10%	10%	60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	60%	10%	10%	
La tariffa oraria è al netto di iva 22%		50													
Previsione di incassi mensili abbonamenti e rotazione															
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Posti auto a rotazione P.T.			1.638,00	1.638,00	4.914,00	7.371,00	9.828,00	13.104,00	13.104,00	13.104,00	11.466,00	9.828,00	4.095,00	4.914,00	
abbonamenti 1			491,80	491,80	2.950,82	3.934,43	3.934,43	3.934,43	3.934,43	3.934,43	3.934,43	2.950,82	491,80	491,80	
abbonamenti 2/3			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE INCASSI GESTIONE PARCHEGGIO			2.129,80	2.129,80	7.864,82	11.305,43	13.762,43	17.038,43	17.038,43	17.038,43	15.400,43	12.778,82	4.586,80	5.405,80	126.479,41
RICAVI ASCENSORE		Tariffa													
La tariffa oraria è al netto di iva 22% (media tra res. E non res.)			G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	
Tariffa lorda transito residenti	1	0,82	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	
Tariffa lorda transito non residenti	2	1,64	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	
Tariffa lorda ascensore merce	0,075	0,06	7.440,00	6.720,00	16.740,00	21.600,00	27.900,00	28.800,00	31.620,00	33.480,00	27.000,00	18.600,00	7.200,00	7.440,00	
TOTALE INCASSI GESTIONE ASCENSORE			919,67	875,41	1.491,39	1.790,16	2.177,46	2.232,79	2.406,15	2.520,49	2.122,13	1.605,74	904,92	919,67	19.965,98
RIDUZIONE DEGLI INCASSI ANNUALI PER EFFETTO DELLA RIDUZIONE DI TARIFFAZIONE CONVENZIONATA															- 25.695,61
TOTALE GESTIONE ANNUA															146.445,39

3 - Equilibrio del PEF.

Al fine di ripristinare il corretto equilibrio del PEF già approvato ed alla luce di quanto già evidenziato nei paragrafi precedenti si propone di riequilibrare i risultati del Piano economico e finanziario approvato mediante semplice cessione dei diritti di proprietà su una superficie utile di parcheggio pari alla somma dei maggiori costi e minori ricavi (attualizzata al tasso del 1,0348%) opportunamente depurata dei maggiori ricavi ottenuti per effetto dell'aumento dei posti auto (v. Tabella 3).

I risultati di tale analisi sono riportati nella tabella riepilogativa che segue:

TABELLA DI COMPENSAZIONE PEF

A - TOTALE DIFFERENZA COSTO DI REALIZZAZIONE (v. Tabella A)	311.217,76
B - Differenza sui ricavi di concessione	
Minor ricavo annuo v. Tabella 4	25.695,61
a detrarre maggior ricavo per aumento dei posti auto (voce D Tabella 2)	- 9.512,00
Totale minor ricavo annuo	16.183,61
Minor ricavo di concessione trentennale	485.508,20
Attualizzazione al tasso 1,0,348% su base trentennale)	359.109,95
C - Differenza totale	
1 - Maggiori costi di costruzione	311.217,76
2 - Minori ricavi di concessione attualizzati - tasso 1,0348%	359.109,95
Totale incremento corrispettivo	670.327,71
D - Trasformazione dell'incremento di mq da cedere in diritto di proprietà	
	€/mq
	mq
	5.350,00
	125,29

Tale analisi determina quindi in maniera univoca la superficie totale da cedere in diritto di proprietà al fine di equilibrare il Piano economico e finanziario per effetto dei maggiori costi di costruzione e per potere effettuare una tariffa di abbonamento che abbia i requisiti di " tariffa agevolata" per la cittadinanza.

Poiché la variante in corso d'opera prevede aumenti di superfici (principalmente sulle fasce perimetrali) che investono anche piccole porzioni di posti auto esistenti, al fine di ottimizzare la individuazione di tali superfici in coerenza con le analisi prima riportate sul

bilanciamento del PEF, si propone di seguito l'elenco delle superfici da cedere in diritto di proprietà, individuate coerentemente ai grafici allegati alla variante in corso d'opera ed al grafico di individuazione delle superfici pubblico private che si allega alla presente relazione.

4 - Determinazione degli elementi di equilibrio del PEF.

INDIVIDUAZIONE DELLE SUP. AGGIUNTIVE PUBBLICHE E PRIVATE				
		Privato	Pubblico	Totale
4° interrato	Box 19	14,01		14,01
	Box 20	6,50		6,50
	Box 15	2,40		2,40
	Box 14	2,85		2,85
3° interrato	Box 18	14,01		14,01
	Box 15	2,40		2,40
	Box 14	2,85		2,85
2° interrato	Box 17	14,01		14,01
	Box 14	2,00		2,00
	Box 13	2,85		2,85
1° interrato	Box 15	14,01		14,01
	Box 14	2,00		2,00
	Box 13	2,85		2,85
Piano terra	Box 1	2,00		2,00
	Posto auto 15		14,01	14,01
1° fuori terra	Posto auto 19		2,85	2,85
	Posto auto 20		2,00	2,00
	Posto auto 21		14,01	14,01
2° fuori terra	posto auto 3+4	28,95	- 28,95	-
	Posto auto 10		2,85	2,85
	Posto auto 11		2,00	2,00
	Posto auto 12		14,01	14,01
3° fuori terra	Posto auto 8		2,85	2,85
	Posto auto 9		2,00	2,00
	Posto auto 10		14,01	14,01
4° fuori terra	Posto auto 2		2,85	2,85
	Posto auto 2		2,00	2,00
	Posto auto 13		14,01	14,01
5° fuori terra	Box 3	2,85		2,85
	Box 4	2,00		2,00
TOTALE		118,54	60,50	179,04

La tabella mostra come dei 179,04 mq di superficie di parcheggio utile realizzati in più per effetto della variante in corso d'opera 118,54 mq (leggermente inferiore alla cifra determinata nella Tabella di compensazione del PEF pari a 121,61 mq) sono da destinare al riequilibrio del PEF e 60,50 restano in proprietà della P.A. Di questa superficie, una porzione pari a 28,965 mq viene individuata tra quelle già in proprietà alla P.A. (posta al 2° piano fuori terra ai posti auto 3 e 4) e non tra quelle realizzate ex novo, senza peraltro modificare le quantità complessive.

La Tavola grafica A-17.1_rev.01 ed allegata alla presente descrive in maniera dettagliata quanto riportato nella ultima tabella.

Positano, lì 23/11/2020

Il concessionario