

Piano Economico - Finanziario Parcheggio H Stazione di Parma



Studio di fattibilità economica relativo alla concessione in uso decennale di n.223 posti auto pubblici interrati previsti nel 1 Stralcio del P.R.U. "Stazione FS - ex Boschi".



ALLEGATO 3

Stu Area Stazione S.p.A
Direzione e coordinamento
Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A
Sede: V.le Giovanni Falcone, 30/A- 43121 PARMA
Tel. +3905211680111 Fax +39 0521 1680153
Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236
C.F. e Partita Iva 02280810348
Numero Registro Imprese : 02280810348
e-mail:info@stureastazione.it

INTRODUZIONE

La realizzazione di parcheggi pubblici adiacenti e a servizio della nuova Stazione di Parma è prevista solo nel 1° Stralcio del P.R.U.. Il parcheggio, già in funzione dal 13 dicembre 2015, è disposto su due livelli interrati, per un totale di 223 posti auto e 16.680 mq.

Accessibile da via Europa, asse di penetrazione alla città, il parcheggio consentirà agli utenti della Stazione Ferroviaria un maggior livello di fruibilità del nuovo polo intermodale.

Il Piano Industriale di STU Area Stazione (art. 182 bis L.F.) prevede la concessione in uso decennale della totalità dei posti auto ad uso pubblico, al fine di realizzare un ricavo utile alla Società stessa. A questo scopo, pertanto, si è resa necessaria la stima prudenziale di un possibile ordine di ricavi derivanti dalla concessione, allo scopo di verificare la fattibilità economica di quanto previsto nel Piano e imprescindibile alla redazione del bando di gara per l'affidamento della concessione.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA METODOLOGIA UTILIZZATA NELL' ELABORAZIONE DEL P.E.F.

La fonte principale di ricavo di un parcheggio ad uso pubblico è data dalle tariffe della sosta a rotazione. Ciascun veicolo che entra nel parcheggio e vi sosta per un determinato periodo di tempo, è tenuto a pagare il relativo importo sulla base delle tariffe previste. La previsione relativa all'importo dei ricavi viene qui fatta sulla base di una tariffa oraria media - stabilita in funzione delle effettive tariffe orarie che sono attualmente applicate nei parcheggi limitrofi (Toschi, DUC, ecc...) - e dei parametri di occupazione previsti in relazione alla domanda di sosta ed al numero di posti auto presenti nel parcheggio.

CALCOLO INDICE DI ROTAZIONE, OCCUPAZIONE E TARIFFE

Sui 223 posti disponibili all'interno della struttura, 176 si sono quindi ipotizzati destinati alla rotazione con un **indice pari a 1,8 volte il numero dei posti**, con una distribuzione sull'80% di essi (si è considerato un 20% di non rotazione in termini cautelativi). Da specificare inoltre che, dei 223 posti disponibili, due saranno destinati al Comune di Parma per la sosta gratuita e 6, comunque a pagamento, ai portatori di handicap.

Si sono assunte inoltre le ipotesi di disporre:

- 16% di abbonamenti (mediamente distribuiti su settimanali per pendolari e mensili/annuali);
- 5% di utilizzo dell'ingresso e uscita entro i 20 minuti (quindi gratuito), tenuto anche conto che la Viabilità Stazione consente il "kiss&ride" a raso su strada perciò molto del traffico cosiddetto "veloce" non andrà ad incidere sulla rotazione del parcheggio.

Si presume che la domanda possa indirizzarsi essenzialmente verso la sosta medio - lunga, prettamente focalizzata quindi all'utilizzo del mezzo ferroviario, sarà poi specifica facoltà del gestore stipulare contratti di abbonamento, con le diverse periodicità (anche pluriennali) ritenute adeguate. A questo proposito si sono adottate le seguenti percentuali di occupazione:

- 9% per la 1ª ora (particolari utenze Stazione e chi non riesce a uscire nei 20 minuti);
- 12% + 14% per la 2ª e 3ª ora a scalare (particolarmente utilizzata quando ci fosse l'uso degli uffici e/o esercizi commerciali);
- 18% + 17% per la 4ª e la 5ª ora (utilizzata principalmente da chi utilizza il mezzo ferroviario in giornata);
- il restante 10% è minimale poiché non competitivo con altre soluzioni.

Si sono così calcolati i ricavi giornalieri, e di conseguenza annuali e decennali applicando una tariffa pari ad 1,40 €/ora a scalare (+1,40 € ogni ora successiva fino ad un massimo di 10 ore), per un totale annuo calcolato sul 90% dei giorni (si reputa che l'effetto "Stazione" con i venerdì/sabato e domenica sera sia tale da sconfiggere un drastico calo che si potrebbe avere calcolando a zero tutti i festivi e tenendo in più presente che il Comune di Parma si avvale della facoltà di richiedere l'utilizzo della struttura a titolo gratuito per tre giorni l'anno).

STIMA DEI COSTI

I costi a cui la gestione del parcheggio è soggetta sono diversi:

- **costi di esercizio**: la stima è stata svolta sulla base di costi di parcheggi interrati con attività similari utilizzando il parametro del costo per posto auto su altre realizzazioni, e quindi stimato in 600 €/posto auto anno, per un totale di 133.800 €/anno. Tale voce comprende i costi delle pulizie, delle piccole manutenzioni ordinarie e degli altri servizi, di esazione pedaggi, delle assicurazioni e le spese generali ed amministrative;
- **costi di manutenzione**: anche in questo caso, sulla base di esperienze similari sono stati, in via prudenziale, preventivati due interventi di manutenzione straordinaria: il primo al 5° anno di funzionamento della struttura (1% del costo di costruzione = € 4.601.280,74) pari ad € 46.000,00 ed il secondo al 9° anno (2% del costo di costruzione = € 4.601.280,74) pari ad € 92.000, per un totale decennale di € 138.000,00.

A questi vanno ad aggiungersi:

- € 30.000,00 per l'iniziale installazione della segnaletica di indirizzamento al parcheggio;
- € 40.000 di imposte varie IMU, TARI, etc.;
- € 1.200.000,00 che l'aggiudicatario del bando dovrà corrispondere a STU Area Stazione come canone di cessione (come da Piano Industriale) nei primi tre anni di concessione;
- € 240.000 di oneri finanziari, quindi interessi per anticipo canone calcolati sul capitale fisso di € 1.200.000,00 tenendo conto del pagamento rateale dei primi tre anni, con un tasso di interesse prescelto pari al 5%.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente esposto si ipotizzano ricavi per euro 3.900.000 circa nell'arco dei 10 anni che scomputato delle spese che il concessionario dovrà sostenere determina un **marginale stimato su base decennale**, e arrotondato rispetto a quanto esposto in tabella allegata, di **€ 410.000,00**. Da qui la conferma della verifica della fattibilità della richiesta a bando di 1.200.000,00 € come canone decennale anticipato, corrisposto nelle prime tre annualità.

ALLEGATI:

- Tabella di determinazione dei ricavi (Allegato 4)