



# COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 357  
del 10 AGO. 2017

**OGGETTO:** Convenzione per l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione del parcheggio pubblico interrato di piazza Giacomo Matteotti. Atto integrativo per revisione piano economico e finanziario.

L'anno duemila dieci il giorno dieci alle ore 15,45  
del mese di Ago nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle  
adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il	Sindaco	iuf. Federico Piccitto	
Sono presenti i signori Assessori:			
1) geom. Massimo Iannucci		Presenti	Assenti
2) dr. Stefano Martorana		Si'	
3) dr. Antonio Zanotto		Si'	
4) sig.ra Sebastiana Disca		Si'	
5) prof. Gianluca Leggio		Si'	

Assiste il Segretario Generale dott. Vito Vittorio Scolofine

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.

## LA GIUNTA MUNICIPALE

-Vista la proposta, di pari oggetto n.87372 /Sett. V del 10 - 08 - 2017

-Visti i pareri favorevoli sulla proposta espressi ai sensi della L.R. 11/12/1991 n.48 e successive modifiche:

- per la regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio;
- per la regolarità contabile, dal Responsabile del Servizio di Ragioneria;
- sotto il profilo della legittimità, dal Segretario Generale del Comune;

- Ritenuto di dovere provvedere in merito;

- Visto l'art 15, <sup>e 12, 2° comma</sup> della L.R. n. 44/91 e successive modifiche ed integrazioni;

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

## DELIBERA

- 1) Approvare la proposta di deliberazione indicata in premessa per farne parte integrante e sostanziale e farla propria;
- 2) Dichiarare le presenti delibere fiane immediatamente esecutive ai sensi dell'art. 12, 2° comma, della L.R. n. 44/91, con tutti i necessari e palesi

## PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il  
11 AGO. 2017 fino al 26 AGO. 2017 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

11 AGO. 2017

IL MESSO COMUNALE  
IL MESSO NOTIFICATORE  
(*Sulennia Francesco*)

**Certificato di immediata esecutività della delibera**

Certifico che la deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del 2° Comma dell'Art.12 della L.R. n.44/91.

Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art.16 della L.R. n.44/91.

10 AGO. 2017

IL SEGRETARIO GENERALE

**IL SEGRETARIO GENERALE**

*Dott. Vito V. Scalogna*

Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la deliberazione è stata trasmessa in copia ai capi gruppo consiliari, ai sensi del 4° Comma dell'Art.15 della L.R. n.44/91.

Certifico che entro dieci giorni dall'affissione all'Albo è/non è stata formulata richiesta di sotoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art.15 della L.R. 44/91, così come sostituito con l'Art.4 della L.R. 23/97.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 11 AGO. 2017 al 26 AGO. 2017 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li

IL MESSO COMUNALE

**Certificato di avvenuta pubblicazione della delibera**

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 11 AGO. 2017 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal

senza opposizione/con opposizione  
11 AGO. 2017 Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

**Certificato di avvenuta esecutività della delibera**

Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno della pubblicazione.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

**CITTÀ DI RAGUSA**

Per Copia conforme da servire per uso amministrativo.

Ragusa, li 11 AGO. 2017

IL SEGRETARIO GENERALE

L'Istruttore Direttivo C. S.

*Domenica Amato*



Parte integrante e sostanziale alla  
Delibera di Giunta Municipale  
N° 357 del 10 AGO. 2017.

## COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

Prot n. 87372 /Sett.

del 10.08.2017

### Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

**OGGETTO:** Convenzione per l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione del parcheggio pubblico interrato di piazza Giacomo Matteotti. Atto integrativo per revisione piano economico e finanziario.

Il sottoscritto Ing. Michele Scarpulla Dirigente del Settore V propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione

### LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che:

- l'Amministrazione comunale, a seguito di procedura ad evidenza pubblica secondo il modello di progetto di finanza disciplinato dagli artt. 37 bis e ss. Della legge n.109/94 e s.m.i. come recepiti nella regione Sicilia, ha affidato in concessione la progettazione, costruzione e gestione del parcheggio interrato di p.zza Matteotti per n.250 stalli di sosta all'impresa REPIN S.r.l. divenuta successivamente una società di progetto denominata SI.SO.STA. S.p.A., con atto pubblico n.29827 di rep. del 25.02.2009 r.to fiscalmente il 04.03.2009 al n.32/serie 1^. L'investimento proposto ammontava ad € 5.565.800 con il diritto di gestione per una durata di anni 33 ed al fine di equilibrare il piano economico e finanziario che necessitava di un corrispettivo l'Amministrazione ha qualificato lo stesso con la gestione aggiuntiva dei parcheggi di Carmine Putie e piazza Stazione allora in fase di esecuzione con finanziamenti pubblici. Secondo le previsioni del PEF l'impegno del Comune è stato quello di consegnare i suddetti due parcheggi entro i 24 mesi successivi mentre nella realtà, per fatti oggettivamente non imputabili all'Ente il parcheggio di Carmine Putie di 140 stalli di sosta è stato consegnato nel mese di maggio del 2011 in ritardo di tre mesi, mentre quello di piazza Stazione, per il ritardato e ridotto finanziamento del completamento dell'opera è stato consegnato solo nel mese di maggio del 2014 con una dotazione di stalli di sosta ridotta a 250 rispetto i 450 previsti per essere stati completati due piani sotterranei anziché quattro. La messa in esercizio del parcheggio di piazza Matteotti realizzato da SI.SO.STA. è stata intrapresa nel mese di novembre del 2012 anch'essa in ritardo rispetto le iniziali previsioni.
- I ritardi dell'avvio della gestione dei parcheggi e la ridotta capacità di parcheggio Stazione hanno comportato, assieme ad altre circostanze, un minore flusso di cassa rispetto le iniziali previsioni del pef per cui, tra la fine del 2014 ed il 2015 la concessionaria ha messo in mora l'Amministrazione richiedendo una revisione del PEF al fine di ristabilire gli equilibri finanziari con l'acquisizione di ulteriori servizi aggiuntivi ovvero un corrispettivo finanziario per ripianare le perdite

ad essa non imputabili nei termini e modalità previste dall'art.25 dell'atto di concessione. Nel contempo la concessionaria, sentita l'Amministrazione nel corso di vari incontri, trasmetteva una propria proposta di revisione del piano con nota n.77009 del 15.10.2014 con la richiesta di assegnazione di nuovi servizi quali il parcheggio a raso di c.da Tabuna, di largo Sanpaolo e l'assegnazione degli stalli di superficie cosiddette "strisce blu" alla scadenza dell'appalto in corso. Gli uffici, da un primo esame rigettavano tale ipotesi ritenendo eccessive ed ingiustificate – in termini quantitativi - le richieste, per cui proponevano all'Amministrazione di nominare un consulente economico e finanziario stante la mancanza di adeguati profili professionali interni. Con determina dirigenziale n.3078 del 31.12.2015 veniva affidato tale incarico professionale allo studio "Iniziativa Cube s.r.l." diretto dal dott. Ivo Allegro di comprovata esperienza nel campo dei progetti di finanza sotto l'aspetto economico e finanziario con l'obiettivo di pervenire ad una proposta di riequilibrio dell'Amministrazione da sottoporre alla concessionaria.

Fatto presente che nello studio preliminare il consulente ha esaminato i seguenti aspetti eccepiti dal concessionario comportanti il disequilibrio del PEF:

- Ritardata consegna del parcheggio Stazione;
- Riduzione capienza del parcheggio Stazione;
- Ritardata consegna del parcheggio Carmine Putie;
- Mancata apposizione del divieto di sosta su via Alberto dalla Chiesa (art.10 convenzione);
- Ritardato completamento dei lavori e ritardato avvio della gestione del parcheggio di p.zza Matteotti;
- Aumento dell'IVA rispetto a quanto previsto nel PEF asseverato;
- Riduzione del tasso di inflazione;
- Maggior costo del capitale in relazione al maggiore apporto di mezzi propri da parte del proponente per effetto dell'incremento del fabbisogno derivante dagli elementi anzidetti.

Ricordato che per ciascuno degli elementi anzidetti si è provveduto a verificare la legittimità della richiesta avanzata dal concessionario ed a stimare l'impatto occorrente sull'equilibrio economico finanziario complessivo della concessione in termini di riduzione che ne viene determinata sul Valore Attuale Netto (VAN) di progetto come quantificato nel Piano Economico Finanziario originario. Gli approfondimenti si ritrovano nell'allegato Piano di riequilibrio Economico e Finanziario nella sua stesura finale versione aprile 2017 da sottoporre al concessionario mediante la sottoscrizione di una convenzione modificativa ed integrativa di quella originaria.

Stimato il disequilibrio finanziario determinato dai suddetti fattori è stato prospettato e stimato l'impatto di differenti alternative proposte dall'Amministrazione per garantire il riequilibrio del piano.

Considerato che le forme di riequilibrio del PEF di prassi sono:

- Incremento tariffario (modifica delle tariffe orarie e dei canoni di abbonamento);
- Prolungamento della durata della concessione;
- Corresponsione di un contributo pubblico di qualsiasi natura (affidamento servizi aggiuntivi ovvero contributo in denaro atti a riequilibrare il deficit per i minori flussi di cassa accusati).

Dato Atto che l'Amministrazione ha dato mandato agli uffici di formulare delle compensazioni con l'affidamento dei servizi aggiuntivi alcuni dei quali sopra menzionati per i quali il consulente, a seguito di incontri periodici con l'Amministrazione ed il concessionario ha prodotto varie proposte di riequilibrio , a gennaio del 2016, giugno 2016 e ottobre 2016 l'ultima delle quali prevedeva l'affidamento della gestione di 80 stalli di superficie (via dalla Chiesa e p.zza Nassirya) a compensazione della mancata apposizione del divieto di sosta in via dalla Chiesa, l'affidamento di 80 stalli di sosta a largo San Paolo Ragusa Ibla e di 280 stalli in c.da Tabuna con l'impegno altresì del concessionario dell'istituzione di un servizio navetta gratuito

per il collegamento dei vari parcheggi. Non prevedendo tale ipotesi l'affidamento dei servizi di parcheggio a raso contraddistinto dalle "strisce blu" già posto a gara dall'Amministrazione; l'unico - a giudizio del concessionario – atto a garantire flussi di cassa certi trattandosi di gestione di servizi a pagamento consolidati negli anni passati, lo stesso non ha accettato tale proposta comportante peraltro ulteriori investimenti per il servizio di bus navetta con ulteriore aggravio sul PEF.

Preso atto della mancata condivisione delle varie proposte l'Amministrazione ha dato mandato al consulente finanziario di prospettare un nuovo riequilibrio del piano che tenesse conto delle osservazioni avanzate dal concessionario da riequilibrare secondo una delle formule di riequilibrio sopra enunciate intervenendo, nel contempo, su quei fattori di disequilibrio affinché non continuassero a produrre disavanzi per il resto della durata della concessione. A seguito degli incontri del 13/03/2017 e del 12/04/2017 esclusa la possibilità da parte del concessionario di intervenire in rialzo sulle tariffe nonché prolungare oltre la durata della concessione, le parti hanno concordato definitivamente sulla proposta di riequilibrio versione aprile 2017 allegata al presente atto che prevede il riequilibrio del piano iniziale con l'erogazione di un contributo in denaro alla data di avvio della concessione che riportato all'attualità ammonta ad € 1.083.672.

Quanto sopra premesso e considerato:

- che, per ragioni normative richiamate dal comando dei VV.UU., non è stato possibile da parte dell'Ente ottemperare alle obbligazioni di cui al punto 4 dell'art.10 della convenzione circa il divieto assoluto del parcheggio a raso nella p.zza Matteotti, p.zza Del Popolo, p.zza Caduti di Nassirya e nelle vie Majorana e Generale Dalla Chiesa, una delle cause di revisione del PEF perché interferente la capacità di parcheggio dei parcheggi interrati.

Ritenuto:

- di concedere, quale forma compensativa alla superiore circostanza la gestione a pagamento di n.68 stalli di sosta come individuati dall'Amministrazione con delibera di G.M. n. 25 del 19.01.2017;
- che per l'attività di cui al punto precedente necessita concedere al personale della concessionaria l'abilitazione di ausiliare del traffico per il personale indicato dal concessionario, secondo le vigenti normative del settore, opzione già prevista all'art.10 comma 4 della convenzione;
- che per meglio regolare le attività di cui all'art.4 della convenzione circa l'onere manutentivo dei tre impianti affidati in gestione necessita che la concessionaria predisponga per tutta la durata della concessione un piano delle manutenzioni programmate ed investimenti coerenti alle previsioni del PEF;
- che per meglio monitorare l'attività gestionale è opportuno che il concessionario, annualmente e a consuntivo del proprio bilancio, produca una relazione annuale sull'andamento dell'attività gestionale e dell'aggiornamento del piano tariffario contenuto entro le previsioni massime della convenzione;

Preso atto, altresì, che l'avvio della gestione per i singoli parcheggi decorre rispettivamente:

- parcheggio Matteotti: novembre 2012
- parcheggio del Tribunale: maggio 2011
- parcheggio Stazione: maggio 2014
- la durata di gestione pari a 33 anni avrebbe termine come segue:
  - parcheggio Matteotti: novembre 2045
  - parcheggio del Tribunale: maggio 2044
  - parcheggio Stazione: maggio 2047;

Ritenuto tuttavia di unificare la scadenza della concessione a tutto il mese di maggio del 2046 tenendo conto della media ponderata della dotazione di stalli di sosta per singolo parcheggio;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'art. della L.R. n.44/91;

Ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

- 1) Le premesse e considerazioni di cui sopra fanno parte integrante del presente provvedimento;
- 2) Approvare l'allegato schema di convenzione aggiuntiva unitamente al Piano Economico e Finanziario (PEF) revisionato dando atto che per le parti non modificate continua ad avere effetto, per tutta la durata della concessione, la convenzione del 25.02.2009 n. 25827 di rep. r.ta fiscalmente a Ragusa il 04.03.2009 al n.32 serie 1° comprensivo di PEF asseverato (allegati C1 e C2);
- 3) Riconoscere alla concessionaria SI.SO.STA. S.p.A., per effetto del PEF riequilibrato, un contributo in denaro alla data di avvio della concessione che riportato all'attualità ammonta ad € 1.083.672 che trova la disponibilità di risorse finanziarie al cap. 1958 bil.2017 codice 10.05.1.03.0215.012;
- 4) Dare atto che tale somma ricomprende il rimborso delle spese sostenute dal concessionario per lo spostamento degli impianti tecnologici durante la costruzione del parcheggio Matteotti che per convenzione erano a carico del concedente nonché quelle altresì sostenute per gli adeguamenti degli impianti di automazione dei parcheggi del Tribunale e di p.zza Stazione stimati complessivamente in € 160.000,00;
- 5) di concedere, quale forma compensativa per la disapplicazione della clausola di cui all'art. 10 comma 4, relativamente al divieto di parcheggio nelle aree confinanti i parcheggi, la gestione a pagamento di n.68 stalli di sosta nei medesimi siti come individuati dall'Amministrazione con delibera di G.M. n.25 del 19:01:2017;
- 6) di abilitare, a richiesta della concessionaria, il personale per le attività di ausiliario del traffico secondo le vigenti normative del settore, opzione già prevista nel medesimo art. 10 comma 4 della convenzione;
- 7) acquisire dal concessionario entro il termine di 60gg dalla decorrenza della convenzione aggiuntiva il piano delle manutenzioni programmate per i tre parcheggi affidati in gestione coerentemente alla dotazione finanziaria di cui al PEF riequilibrato da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione;
- 8) Dare atto che a seguito della revisione del PEF allegato al presente atto l'art. 4, inerente la durata della concessione di anni 33 decorrenti dalla data del collaudo provvisorio dei singoli parcheggi fissata a novembre del 2045 per il parcheggio Matteotti ,a maggio 2044 per quello di Carmine Putie e a maggio 2047 per p.zza Stazione viene unificata e fissata a tutto il mese di maggio 2046 tenendo conto della media ponderata della dotazione di stalli di sosta per singolo parcheggio;
- 9) Dare mandato al Dirigente del settore ai contratti la sottoscrizione della convenzione aggiuntiva;
- 10) Dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva per dirimere nella immediatezza un contenzioso intrapreso dal concessionario, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 44/92.

## Parere di Regolarità Tecnica

10 AGO. 2017

Ai sensi degli artt. 49 e 147- bis del D.Lgs.267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sulla proposta di deliberazione in oggetto. Si attesta altresì, che la deliberazione:

 comporta non comporta

Riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Ragusa, 10.08.2017

Il Dirigente

## Parere di Regolarità Contabile

Ai sensi degli artt. 49 e 147- bis del D.Lgs.267/2000, e per quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento di Contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n. CAP.

Prenotazione di impegno n. 99/17 CAP. 1952

Ragusa, 10.08.2017

Il Dirigente del Servizio Finanziario

## Visto Contabile

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Ragusa, Il Dirigente del Servizio Finanziario

## Parere di legittimità

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità.

Ragusa, 10 AGO. 2017



Il Segretario Generale

Dott. Vito V. Scalogni

Motivazione dell'eventuale parere contrario:

 Da dichiarare di immediata esecuzione

## Allegati - Parte integrante:

- 1) Boffe sì convenzione aggiuntiva.
- 2) Piano economico finanziario integrale.

Ragusa, 10.08.2017

Il Responsabile del Procedimento

Il Capo Settore

Visto l'Assessore al ramo

**COMUNE DI RAGUSA**

Parte integrante e sostanziale alla  
Delibera di Giunta Municipale

N° 357 del 10 AGO. 2017

N. di Repertorio.

Convenzione per l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione del parcheggio pubblico interrato di piazza Giacomo Matteotti. Atto integrativo per revisione piano economico e finanziario.

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciassette il giorno .....del mese.....  
nei locali della Segreteria Generale del Comune di Ragusa.

Avanti a me dr. Vito Vittorio Scalonna, Segretario Generale del Comune  
suddetto sono comparsi

*Ab*

**DA UNA PARTE**

Il dott. Rosario Spata, nato a Ragusa il 6 novembre 1964 e domiciliato ai fini del presente atto presso la Casa comunale, che interviene in questo atto quale Dirigente del Settore Contratti del Comune di Ragusa e legale rappresentante in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Ragusa con sede in Ragusa, C.F. e partita IVA 00180270886, nel prosieguo denominato il "Comune"

**E DALL'ALTRA**

Il geom. Salvatore Finocchiaro, nato a Catania il 13 giugno 1950, il quale interviene nel presente atto quale presidente della società SISOSTA s.r.l. con sede in Catania viale Ulisse 22, ove risiede per la carica, numero di iscrizione al registro delle imprese della Camera di Commercio di Catania 04702060874, appresso denominata per brevità il "Concessionario".

Premesso :

Che Il Comune di Ragusa, a seguito di procedura ad evidenza pubblica con D.D. n.2279 del 16.10.2008 ha affidato all'impresa Repin s.r.l., divenuta in seguito società di progetto denominata SISOSTA S.p.A., la concessione per la progettazione, costruzione e gestione del parcheggio interrato di piazza Matteotti secondo il modello del progetto di finanza allora disciplinato dagli artt. 37 bis e seguenti della legge n. 109/1994 come recepiti e modificati nel testo vigente in Sicilia;

Che l'atto di concessione è stato sottoscritto tra le parti il 25.02.2009 con scrittura pubblica n.29827 di rep. r.to fiscalmente il 04.03.2009 al n.32 serie 1^ e successivi atti pubblici integrativi e di rettifica n.29954 di Repertorio del 21/7/2010 e n.29975 di Repertorio del 13/10/2010;

Che con il superiore atto il Comune ha affidato alla SISOSTA. S.p.A. la progettazione, costruzione del parcheggio Matteotti con il diritto di gestione per una durata di anni 33 decorrenti dall'entrata in esercizio dello stesso con i collaudi provvisori;

Che per il mantenimento dell'equilibrio del pef è stato altresì attribuito al concessionario il diritto di gestione dei parcheggi Carmine Putie e piazza Stazione anch'essi per la durata di anni 33 decorrenti dai collaudi provvisori e consegna degli stessi da perfezionare entro il termine massimo di mesi 24 dalla data di convenzione;

Considerato:

Che per circostanze oggettive non imputabili al concedente i parcheggi di Carmine Putie e p.zza Stazione sono stati consegnati al concessionario in ritardo rispetto alle previsioni originarie rispettivamente di mesi tre il primo e di tre anni e mesi tre il secondo oltre ad una ridotta capacità di parcheggio

per la riduzione dei finanziamenti erogati al Comune;

Che tali fattori, unitamente ad altri elementi, sono stati causa di disequilibrio del piano economico e finanziario per cui è insorta la necessità di ricorrere alla revisione dello stesso ai sensi degli artt.24 e 25 della convenzione, espressamente richiesta dal concessionario sin dal mese di ottobre del 2014; Che, sulla base di indicazioni date dal concedente, aveva prodotto un proprio piano di riequilibrio con la previsione di acquisire dei servizi aggiuntivi per ripianare il deficit finanziario o in alternativa di un contributo finanziario;



#### TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

D'accordo tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

**art.1)** La convenzione sottoscritta tra le parti il 25.02.2009 con scrittura pubblica n.29827 di rep. r.to fiscalmente il 04.03.2009 al n.32 serie 1<sup>a</sup> unitamente agli allegati C1 e C2 (pef e modalità di gestione del servizio) fanno parte integrante e sostanziale del presente atto aggiuntivo ad ogni effetto di legge con esclusione di quelle parti espressamente modificate ed integrate con il presente atto;

**art.2)** L'allegato piano economico e finanziario riequilibra quello inizialmente previsto per le cause riconosciute dall'Amministrazione con un contributo in denaro alla data di avvio della concessione che riportato all'attualità ammonta ad € 1.083.672,00 dando atto che i fattori di squilibrio sin qui realizzatisi si intendono azzerati in uno alla stipula del presente atto non potendo essi più costituire titolo per pretendere alcunchè per il resto della durata della concessione;

**art.3)** Con l'importo di cui al precedente articolo sono compensati i costi

sostenuti dalla concessionaria per lo spostamento degli impianti tecnologici durante la costruzione del parcheggio Matteotti che per convenzione erano a carico del concedente (art.10 punto 4 della convenzione) nonché quelle altresì sostenute per gli adeguamenti degli impianti di automazione dei parcheggi del Tribunale e di p.zza Stazione stimati complessivamente in € 160.000,00;

art.4) A parziale modifica dell'art.10 punto 4 della convenzione all'obbligo della inibizione assoluta di parcheggio nelle vie circostanti le infrastrutture affidate in concessione, si conviene che l'Amministrazione inibisca la sosta su p.zza Gramsci di fronte alla stazione ferroviaria e comunque nelle zone limitrofe ai parcheggi, mediante la collocazione di paletti in ferro o fioriere e si conviene altresì che gli stalli di sosta, pari a n.68, già individuati con la delibera di G.M. n.25 del 19.01.2017 - a titolo compensativo- vengano affidati alla concessionaria nei termini descritti nell'all.3 della suddetta delibera;

art.5) Per effetto dell'articolo precedente modificare la facoltà in obbligo per il Comune di abilitare – nei termini e modi della normativa di settore - al servizio di ausiliario del traffico il personale di cui la concessionaria farà richiesta, per le attività di sorveglianza e rimozione dei veicoli siti nelle aree circostanti ai tre parcheggi in violazione alle norme del codice della strada dando la possibilità che tale personale possa interfacciarsi con gli organi di Polizia Municipale per l'accertamento delle violazioni al divieto di sosta nelle aree limitrofe ai parcheggi;

art.6) Le parti danno atto che le manutenzioni ordinarie relative ai tre parcheggi sono a carico del concessionario così come anche la manutenzione

straordinaria per il parcheggio di p.zza Matteotti mentre per i restanti due parcheggi lo è relativamente alla parte impiantistica restando a carico del concedente la manutenzione straordinaria per le sole parti edili;

art.7) Al fine di meglio monitorare l'attività posta a carico del concessionario già determinata all'art.14 della convenzione si concorda che entro 60 gg dalla sottoscrizione del presente atto la concessionaria produca un piano delle manutenzioni, già previsto dal codice degli appalti, per tutti i tre parcheggi oggetto di concessione in coerenza al pef riequilibrato, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione. Per dare contezza al concedente dell'attività gestionale è necessario che il concessionario, annualmente e a consuntivo del proprio bilancio, produca una relazione annuale sull'andamento dell'attività gestionale e l'eventuale aggiornamento del piano tariffario contenuto entro le previsioni massime della convenzione;

art.8) Dare atto che a seguito della revisione del pef allegato al presente atto, l'art.4 inerente la durata della concessione di anni 33, decorrenti dalla data del collaudo provvisorio dei singoli parcheggi, determinata a novembre del 2045 per il parcheggio Matteotti ,a maggio 2044 per quello di Carmine Putie e a maggio 2047 per p.zza Stazione atteso che con il verbale di collaudo provvisorio l'avvio di gestione per il parcheggio Matteotti si è registrato a novembre del 2012, per il parcheggio Carmine Putie a maggio 2011 e per il parcheggio di p.zza Stazione a maggio 2014. Si ritiene opportuno uniformare la scadenza contrattuale per i tre parcheggi e, sulla base di una media ponderale, la scadenza del contratto di concessione viene fissata al mese di maggio del 2046;

art.9) Tutte le spese per la stipula del presente atto sono poste a carico della

concessionaria, senza diritto di rivalsa nei confronti del concedente, tutte le imposte e tasse compreso quelle di registrazione;

**art.10)** Forma parte integrante del presente atto il piano economico e finanziario di riequilibrio redatto a cura del Comune di Ragusa che si allega sub "A";

**art.11)** Il Comune procederà al pagamento del contributo di cui all'art.2 in tre rate di pari importo e precisamente: per 1/3 alla sottoscrizione dell'atto, la seconda rata entro e non oltre il 1° ottobre 2017 e la terza rata entro e non oltre il 1° novembre 2017;

**art.12)** Il concessionario con la sottoscrizione del presente atto e l'incasso del contributo di riequilibrio al pef dichiara espressamente di rinunciare alle azioni legali precedentemente intraprese volte alla risoluzione del contratto per il mancato riequilibrio del pef nonché quelle per il recupero delle somme di cui al precedente art.3;

**art.13)** Le parti danno atto che per quanto non espressamente modificato con l'odierna convenzione aggiuntiva, conservano piena efficacia le disposizioni dell'originario atto convenzionale.

Richiesto io Segretario Generale ricevo il presente contratto che pubblico dandone lettura alle parti, che lo dichiarano conforme alla volontà espressami.

Scritto a dattilografia da persona di mia fiducia in pagine ..... e righi ..... fin qui di carta, resa legale, in formato elettronico, in forma pubblica amministrativa, viene firmato dalle parti mediante firma digitale.

**IL DIRIGENTE**

**L'IMPRESA**

IL SEGRETARIO GENERALE

b

Parte integrante e sostanziale alla  
Delibera di Giunta Municipale  
N° 357 del 10 AGO. 2017

COMUNE DI RAGUSA



**Piano Economico-Finanziario**

*Proposta ai sensi degli artt. 37 bis e seguenti della legge n. 109/1994 per  
una iniziativa di Project Financing*

relativo a:

**"Convenzione per l'affidamento della concessione  
della progettazione definitiva ed esecutiva,  
costruzioni e gestione del parcheggio pubblico  
interrato in Piazza Matteotti"**

Soggetto Concessionario:  
**SISOSTA S.R.L.**



## INDICE DEGLI ARGOMENTI

<b>1. PREMESSA .....</b>	
<b>2. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO.....</b>	
<b>2.1 Descrizione dell'intervento .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Capex .....</b>	<b>3</b>
<b>3. MAIN ASSUMPTION DEL PIANO.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Principali assumption del piano.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2 Sales .....</b>	<b>5</b>
<b>3.3 Opex.....</b>	<b>7</b>
<b>4. RISULTATI DEL PIANO .....</b>	
<b>4.1 Conto economico previsionale.....</b>	<b>10</b>
<b>4.2 Stato Patrimoniale.....</b>	<b>13</b>
<b>4.3 Cash flow statement.....</b>	<b>15</b>



## 1 PREMESSA

In data 4 marzo 2009 è stata sottoscritta, tra il Concedente Comune di Ragusa ed il Concessionario Repin S.r.l., la Convenzione per "l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione del parcheggio pubblico interrato in Piazza Giacomo Matteotti" per la durata di 33 anni dall'entrata in esercizio del parcheggio con i collaudi provvisori.

La Concessione anzidetta prevedeva inoltre che, per il mantenimento dell'equilibrio del Piano Economico Finanziario (nel seguito PEF) fosse altresì attribuito al Concessionario il diritto di gestione dei parcheggi Carmine Putie e p.zza Stazione anch'essi per la durata di 33 anni a partire dai collaudi provvisori e con consegna degli stessi da perfezionare entro il termine massimo di mesi 24 dalla data di convenzione.

Da marzo 2009 ad oggi si sono manifestati una serie di eventi che hanno influenzato i presupposti e le condizioni di base della Concessione.

In particolare per circostanze non imputabili al Concedente i parcheggi di Carmine Putie e p.zza Stazione sono stati consegnati al concessionario in ritardo rispetto le previsioni originarie, rispettivamente di tre mesi il primo e di tre anni e tre mesi il secondo, oltre ad essersi verificati ulteriori eventi distorsivi delle condizioni originarie.

Tali fattori sono stati causa di disequilibrio del piano economico e finanziario per cui è insorta la necessità di ricorrere alla revisione dello stesso ai sensi degli artt. 24 e 25 della convenzione, espressamente richiesta dal concessionario.

Le parti hanno condiviso che l'impatto complessivo degli eventi implicanti la necessità di riequilibrio in termini di riduzione del Van di progetto è pari a **€ 766.888**, come da prospetto che segue.

	Ritardata consegna Stazione	Ritardata consegna Carmine Putie	Mancata apposizione divieto via dalla Chiesa	Aumento dell'iva	Maggior costo del capitale	
VAN CONCESSIONE	1.865.67 8	1.865.67 8	1.865.678	1.865.67 8	1.865.67 8	<b>1.865.678</b>
VAN DA RIEQUILIBRIO	1.445.53 2	1.859.70 9	1.805.979	1.803.63 3	1.613.57 7	<b>1.098.790</b>
DIFFERENZA VAN	<b>420.146</b>	<b>5.969</b>	<b>59.699</b>	<b>62.045</b>	<b>252.101</b>	<b>766.888</b>

*Tabella 1 – Entità del riequilibrio*

Le parti hanno inoltre previsto che ulteriori stalli di sosta, pari a n. 68, già individuati con la delibera di G.M. n.25 del 19.01.2017 vengano affidati al Concessionario a compensazione della mancata inibizione degli stalli di sosta di cui all'art.10 comma 4



Il presente piano economico-finanziario riequilibra, quindi, quello inizialmente previsto.

Nel caso specifico le parti, tra le possibili forme di riequilibrio maggiormente diffuse nella prassi, hanno ritenuto di voler propendere per un **riequilibrio in denaro**, coerente con lo **squilibrio quantificato** da maggiorarsi coerentemente all'effettivo momento del riequilibrio.

Il disavanzo di € 766.888<sup>2</sup>, quindi, è capitalizzato fino alla data di prevista corresponsione del riequilibrio, al tasso di riferimento del piano. Il valore alla data è, quindi, sulla base del numero di giorni da considerare ai fini della capitalizzazione (come di seguito calcolati), pari ad **€ 1.083.672**.

<b>2009</b>	<b>26/02/2009</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>308</b>
<b>2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>365</b>
<b>2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>365</b>
<b>2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>366</b>
<b>2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>365</b>
<b>2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>365</b>
<b>2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>365</b>
<b>2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>366</b>
<b>2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/07/2017</b>	<b>212</b>
<b>GIORNI TOTALI</b>			<b>3.077</b>

*Tabella 2 – Parametri per la capitalizzazione del riequilibrio*

Tale importo ha una valenza anche compensativa dei costi sostenuti dal Concessionario per lo spostamento degli impianti tecnologici durante la costruzione del parcheggio Matteotti che per convenzione erano a carico del Concedente nonché quelle altresì sostenute per gli adeguamenti degli impianti di automazione dei parcheggi del Tribunale e di p.zza Stazione stimati complessivamente in € 160.000.

<sup>2</sup> Ai fini del piano il contributo previsto per il riequilibrio è trattato come ricavo di competenza e riscontato per l'intera durata del piano.



## **2 CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

### **2.1 Descrizione dell'intervento**

L'intervento prevede l'affidamento alla Sisosta S.r.l. delle attività di progettazione, costruzione e gestione di un parcheggio multipiano interrato nel centro del Comune di Ragusa, in Piazza Giacomo Matteotti di n. 250 stalli auto. L'intervento prevede inoltre l'affidamento al Concessionario del diritto di godimento su due analoghe strutture interrate rispettivamente in corrispondenza Piazza Stazione/Ospedale (la cui configurazione finale prevede n. 250 stalli auto) e via Majorana/via Nadelli (la cui configurazione finale prevede n. 110 stalli auto).

Le parti hanno inoltre previsto che si gli stalli di sosta, pari a n. 68, già individuati con la delibera di G.M. n.25 del 19.01.2017 - a titolo compensativo - vengano affidati al Concessionario nei termini descritti nell'allegato 3 della suddetta delibera.

La durata della concessione inizialmente prevista era di 33 anni, decorrenti dalla data del collaudo, provvisorio dei singoli parcheggi, determinata a novembre del 2045 per il parcheggio Matteotti; a maggio 2044 per quello di Carmine Putie e a maggio 2047 per p.zza Stazione, atteso che con il verbale di collaudo provvisorio l'avvio di gestione per il parcheggio Matteotti si è registrato a novembre del 2012, per il parcheggio Carmine Putie a maggio 2011 e per il parcheggio di p.zza Stazione a maggio 2014.

Tuttavia in fase di integrazione della Concessione si è ritenuto opportuno uniformare la scadenza contrattuale per i tre parcheggi e, sulla base di una media ponderata, la scadenza del contratto di concessione viene fissata al mese di maggio del 2046.

### **2.2 Capex**

L'investimento complessivo previsto negli anni 2009-2011 è pari a € 5.330.751, di cui:

- Costruzioni: € 3.891.162 (opere del parcheggio pari a € 3.599.592 e sistemazioni P.zza Matteotti € 291.570);
- Impianti: € 602.012;
- altre spese: € 575.402;
- spese tecniche: € 262.175.

Gli esborsi complessivi, comprensivi dell'iva sugli investimenti (pari a € 572.623), sono pari a € 5.903.374.

Il prospetto che segue riepiloga le principali componenti del costo di realizzazione dell'investimento in commento.

COSTI DI REALIZZAZIONE	2009	2010	2011	TOTALE
COSTRUZIONI	2009	2010	2011	TOTALE
Opere del parcheggio	993.051	2.093.323	513.218	3.599.592



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
**"Convenzione per l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzioni e gestione del parcheggio pubblico interrato in Piazza Matteotti"**

**SISOSTA S.R.L.**

COSTI DI REALIZZAZIONE	2009	2010	2011	TOTALE
Sistemazioni superficiali P.zza Matteotti	-	90.000	201.570	291.570
<b>TOTALE COSTRUZIONI</b>	<b>993.051</b>	<b>2.183.323</b>	<b>714.788</b>	<b>3.891.162</b>
IMPIANTI TECNOLOGICI	2009	2010	2011	TOTALE
<b>IMPIANTI GENERALI</b>	-	-	-	-
<b>IMPIANTI SPECIALI</b>	-	200.000	329.700	529.700
<i>Impianti elettrici, idraulici e meccanici</i>		200.000	329.700	529.700
<b>IMPIANTI MECCANICI</b>	<b>36.156</b>	<b>14.462</b>	<b>21.694</b>	<b>72.312</b>
<i>Impianti di gestione</i>	36.156	14.462	21.694	72.312
<b>TOTALE IMPIANTI TECNOLOGICI</b>	<b>36.156</b>	<b>214.462</b>	<b>351.394</b>	<b>602.012</b>
ALTRE SPESE	2009	2010	2011	TOTALE
Imprevisti			147.174	147.174
Spese per la presentazione della proposta	66.196		-	66.196
Consulenze gestionali e finanziarie	75.000		-	75.000
Investimento pubblicitario iniziale	18.000		42.000	60.000
Spese pubblicazione bando, commissione agg. e RUP	110.032		-	110.032
Arredi, dotazione informatica e divise	76.050		40.950	117.000
<b>TOTALE ALTRE SPESE</b>	<b>345.278</b>		<b>230.124</b>	<b>575.402</b>
SPESE TECNICHE	2009	2010	2011	TOTALE
% totale su costo costruzioni	6,74%			
Distribuzione % annua del costo	100,00%			100,00%
<b>TOTALE SPESE TECNICHE</b>	<b>262.175</b>			<b>262.175</b>
RIEPILOGO COSTO INVESTIMENTI	2009	2010	2011	TOTALE
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>993.051</b>	<b>2.183.323</b>	<b>714.788</b>	<b>3.891.162</b>
<b>IMPIANTI TECNOLOGICI</b>	<b>36.156</b>	<b>214.462</b>	<b>351.394</b>	<b>602.012</b>
<b>ALTRE SPESE</b>	<b>345.278</b>		<b>230.124</b>	<b>575.402</b>
<b>SPESE TECNICHE</b>	<b>262.175</b>			<b>262.175</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.636.660</b>	<b>2.397.785</b>	<b>1.296.306</b>	<b>5.330.751</b>
RIEPILOGO IVA SU INVESTIMENTI	2009	2010	2011	TOTALE
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>99.305</b>	<b>218.332</b>	<b>71.479</b>	<b>389.116</b>
<b>IMPIANTI TECNOLOGICI</b>	<b>7.231</b>	<b>22.892</b>	<b>37.309</b>	<b>67.432</b>
<b>ALTRE SPESE</b>	<b>47.049</b>		<b>16.590</b>	<b>63.639</b>
<b>SPESE TECNICHE</b>	<b>52.435</b>			<b>52.435</b>
<b>TOTALE IVA</b>	<b>206.021</b>	<b>241.225</b>	<b>125.378</b>	<b>572.623</b>

**Tabella 3 – Riepilogo costi di costruzione**

La copertura dell'investimento avviene attraverso:

1. mezzi propri, in misura pari al 15,63% dell'investimento corrispondente a € 833.237;
2. la parte rimanente attraverso debito finanziario.



### **3 MAIN ASSUMPTION DEL PIANO**

#### *3.1 Principali assumption del piano*

In termini generali, nello sviluppo del piano finanziario sono state effettuate le assunzioni di base di seguito elencate:

- tasso di indicizzazione dei prezzi pari al 2,0% annuo;
- aliquote imposte sul reddito:
  - Ires = 27,0% fino al 2016 e poi 24%;
  - Irap = 4,82%.
- Iva: Aumento dal 20% al 21% a settembre 2011 e dal 21% al 22% da ottobre 2013;
- tasso di attualizzazione: 5,12%.
- fonti di finanziamento, come indicato nelle precedenti pagine alla sezione 2.2.

#### *3.2 Sales*

I ricavi sono pari a pari a regime ad oltre 1,2 mln di cui:

- Parcheggio Matteotti: €/000 486,7;
- Parcheggio Stazione Auto: €/000 554,03;
- Parcheggio Stazione moto: €/000 21,2;
- Parcheggio Carmine auto: €/000 189,4.

I ricavi anzidetti sono determinati già al netto della quota di minori ricavi connessa con la mancata apposizione del divieto di sosta su via Alberto dalla Chiesa che ha determinato una conseguente riduzione della domanda di sosta fino al 2016.



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
**"Convenzione per l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzioni e gestione del parcheggio pubblico interrato in Piazza Matteotti"**

**SISOSTA S.R.L.**

DATI DI INPUT RICAVI GESTIONALI	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
IPOTESI RICAVI GESTIONALI	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>BENI DESTINATI ALLA GESTIONE DIRETTA</b>													
<b>Parcheggio Matteotti</b>													
Ricavi lordi previsti da piano	-	76.671,00	185.086,00	190.308,00	200.607,50	204.619,50	227.332,50	486.765,00	486.765,00	486.765,00	515.970,00	515.970,00	515.970,00
Minori ricavi per mancata inibizione sosta	-	9.871,25	9.871,25	10.149,76	10.699,07	10.913,04	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi netti	-	66.799,75	175.214,75	180.158,24	189.908,43	193.706,46	227.332,50	486.765,00	486.765,00	486.765,00	515.970,00	515.970,00	515.970,00
<b>Parcheggio stazione Auto</b>													
Quantità totali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi lordi previsti da piano	-	-	-	-	-	88.715,00	221.787,50	253.724,50	554.013,00	565.113,00	570.765,00	611.060,00	611.060,00
Minori ricavi per mancata inibizione sosta	-	-	-	-	-	3.379,62	8.449,05	-	-	-	-	-	-
Ricavi netti	-	-	-	-	-	85.335,38	213.338,45	253.724,50	554.033,00	565.113,00	570.765,00	611.060,00	611.060,00
<b>Parcheggio stazione moto</b>													
Ricavi netti	-	4.725,00	9.450,00	9.450,00	10.017,00	10.017,00	10.017,00	21.236,00	21.236,00	21.236,00	22.510,00	22.510,00	22.510,00
<b>Parcheggio carmine auto</b>													
Ricavi lordi previsti da piano	-	24.034,00	64.021,00	74.490,50	77.780,00	80.405,00	89.509,00	189.445,00	192.048,00	192.048,00	201.203,00	203.570,00	203.570,00
Minori ricavi per mancata inibizione sosta	-	7.760,12	7.760,12	9.029,15	9.427,88	9.746,06	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi netti	-	16.273,88	56.260,88	65.461,35	68.352,12	70.658,94	89.509,00	189.445,00	192.048,00	192.048,00	201.203,00	203.570,00	203.570,00
<b>RICAVI TOTALI</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>BENI DESTINATI ALLA GESTIONE DIRETTA</b>													
Parcheggio Matteotti	-	66.800	175.215	180.158	189.908	193.706	227.333	486.765	486.765	486.765	515.970	515.970	515.970
Parcheggio stazione Auto	-	-	-	-	-	85.335	213.338	253.725	554.033	565.113	570.765	611.060	611.060
Parcheggio stazione moto	-	4.725	9.450	9.450	10.017	10.017	10.017	21.236	21.236	21.236	22.510	22.510	22.510
Parcheggio camine auto	-	16.274	56.261	65.461	68.352	70.659	89.509	189.445	192.048	192.048	201.203	203.570	203.570
<b>TOTALE BENI DESTINATI ALLA GESTIONE DIRETTA</b>	<b>87.799</b>	<b>240.926</b>	<b>255.070</b>	<b>353.613</b>	<b>487.721</b>	<b>-</b>	<b>580.583</b>	<b>1.251.479</b>	<b>1.265.162</b>	<b>1.270.814</b>	<b>1.350.743</b>	<b>1.353.110</b>	<b>1.353.110</b>
y to y	-	174.41%	5.87%	38.63%	37.91%	-	19.04%	115.50%	1.09%	0.45%	6.29%	0.15%	0.00%
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>87.799</b>	<b>240.926</b>	<b>255.070</b>	<b>353.613</b>	<b>487.721</b>	<b>-</b>	<b>580.583</b>	<b>1.251.479</b>	<b>1.265.162</b>	<b>1.270.814</b>	<b>1.350.741</b>	<b>1.353.110</b>	<b>1.353.110</b>
y to y	-	174.41%	5.87%	38.63%	37.91%	-	19.04%	115.50%	1.09%	0.45%	6.29%	0.15%	0.00%

**Tabella 4 – Previsioni di ricavo anni 2010-2022**

DATI DI INPUT RICAVI GESTIONALI	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
IPOTESI RICAVI GESTIONALI	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>BENI DESTINATI ALLA GESTIONE DIRETTA</b>												
<b>Parcheggio Matteotti</b>												
Ricavi lordi previsti da piano	546.928,00	546.928,00	546.928,00	579.774,00	579.774,00	579.774,00	614.528,00	614.528,00	614.528,00	651.500,00	651.500,00	651.500,00
Minori ricavi per mancata inibizione sosta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi netti	546.928,00	546.928,00	546.928,00	579.774,00	579.774,00	579.774,00	614.528,00	614.528,00	614.528,00	651.500,00	651.500,00	651.500,00
<b>Parcheggio stazione Auto</b>												
Quantità totali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi lordi previsti da piano	647.724,00	647.724,00	647.724,00	686.587,00	686.587,00	686.587,00	727.782,00	727.782,00	727.782,00	771.449,00	771.449,00	771.449,00
Minori ricavi per mancata inibizione sosta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi netti	647.724,00	647.724,00	647.724,00	686.587,00	686.587,00	686.587,00	727.782,00	727.782,00	727.782,00	771.449,00	771.449,00	771.449,00
<b>Parcheggio stazione moto</b>												
Ricavi netti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Parcheggio carmine auto</b>												
Ricavi lordi previsti da piano	23.861,00	23.861,00	23.861,00	25.292,00	25.292,00	25.292,00	26.810,00	26.810,00	26.810,00	28.419,00	28.419,00	28.419,00
Minori ricavi per mancata inibizione sosta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi netti	23.861,00	23.861,00	23.861,00	25.292,00	25.292,00	25.292,00	26.810,00	26.810,00	26.810,00	28.419,00	28.419,00	28.419,00
<b>RICAVI TOTALI</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>
<b>BENI DESTINATI ALLA GESTIONE DIRETTA</b>												
Parcheggio Matteotti	546.928	546.928	546.928	579.774	579.774	579.774	614.528	614.528	614.528	651.500	651.500	651.500
Parcheggio stazione Auto	647.724	647.724	647.724	686.587	686.587	686.587	727.782	727.782	727.782	771.449	771.449	771.449
Parcheggio stazione moto	23.861	23.861	23.861	25.292	25.292	25.292	26.810	26.810	26.810	28.419	28.419	28.419
Parcheggio carmine auto	213.275	215.785	215.785	226.071	228.732	228.732	239.636	242.456	242.456	254.014	257.003	257.003
<b>TOTALE BENI DESTINATI ALLA GESTIONE DIRETTA</b>	<b>1.431.788</b>	<b>1.434.298</b>	<b>1.434.298</b>	<b>1.517.724</b>	<b>1.520.385</b>	<b>1.520.385</b>	<b>1.608.756</b>	<b>1.611.576</b>	<b>1.611.576</b>	<b>1.705.382</b>	<b>1.708.371</b>	<b>1.708.371</b>
y to y	5.81%	0.18%	0.00%	5.82%	0.18%	0.00%	5.81%	0.18%	0.00%	5.82%	0.18%	0.00%

**Tabella 5 – Previsioni di ricavo anni 2023-2034**



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
**"Convenzione per l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzioni e gestione del parcheggio pubblico interrato in Piazza Matteotti"**

**SISOSTA S.R.L.**

DATI DI INPUT RICAVI GESTIONALI		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
IPOTESI RICAVI GESTIONALI		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
<b>BENI DESTINATI ALLA GESTIONE DIRETTA</b>													
<b>Parcheggio Matteotti</b>													
Ricavi lordi previsti da piano	690.484,00	690.484,00	690.484,00	731.913,00	731.913,00	731.913,00	775.828,00	775.828,00	775.828,00	822.378,00	822.378,00	342.657,50	
Minori ricavi per mancata inibizione sosta													
Ricavi netti	690.484,00	690.484,00	690.484,00	731.913,00	731.913,00	731.913,00	775.828,00	775.828,00	775.828,00	822.378,00	822.378,00	342.657,50	
<b>Parcheggio stazione Auto</b>													
Quantità totale													
Ricavi lordi previsti da piano	817.737,00	817.737,00	817.737,00	866.801,00	866.801,00	866.801,00	918.809,00	918.809,00	918.809,00	973.937,00	1.032.374,00	430.156,00	
Minori ricavi per mancata inibizione sosta													
Ricavi netti	817.737,00	817.737,00	817.737,00	866.801,00	866.801,00	866.801,00	918.809,00	918.809,00	918.809,00	973.937,00	1.032.374,00	430.156,00	
<b>Parcheggio stazione moto</b>													
Ricavi netti	30.124,00	30.124,00	30.124,00	31.931,00	31.931,00	31.931,00	33.847,00	35.878,00	35.878,00	25.354,00	25.354,00	10.564,17	
<b>Parcheggio carmine auto</b>													
Ricavi lordi previsti da piano	269.255,00	272.423,00	272.423,00	285.410,00	288.768,00	288.768,00	302.534,00	320.687,00	324.460,00	248.842,00	248.842,00	103.684,17	
Minori ricavi per mancata inibizione sosta													
Ricavi netti	269.255,00	272.423,00	272.423,00	285.410,00	288.768,00	288.768,00	302.534,00	320.687,00	324.460,00	248.842,00	248.842,00	103.684,17	
<b>RICAVI TOTALI</b>													
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
<b>BENI DESTINATI ALLA GESTIONE DIRETTA</b>													
<b>Parcheggio Matteotti</b>	690.484	690.484	690.484	731.913	731.913	731.913	775.828	775.828	775.828	822.378	822.378	342.658	
<b>Parcheggio stazione Auto</b>	817.737	817.737	817.737	866.801	866.801	866.801	918.809	918.809	918.809	973.937	1.032.374	430.156	
<b>Parcheggio stazione moto</b>	30.124	30.124	30.124	31.931	31.931	31.931	33.847	35.878	35.878	25.354	25.354	10.564	
<b>Parcheggio carmine auto</b>	269.255	272.423	272.423	285.410	288.768	288.768	302.534	320.687	324.460	248.842	248.842	103.684	
<b>TOTALE BENI DESTINATI ALLA GESTIONE DIRETTA</b>	<b>1.807.500</b>	<b>1.810.768</b>	<b>1.810.768</b>	<b>1.916.055</b>	<b>1.919.413</b>	<b>1.919.413</b>	<b>2.031.018</b>	<b>2.051.202</b>	<b>2.054.975</b>	<b>2.070.511</b>	<b>2.126.948</b>	<b>887.062</b>	
	<i>y/y</i>	<i>5,91%</i>	<i>0,18%</i>	<i>0,00%</i>	<i>5,81%</i>	<i>0,18%</i>	<i>0,00%</i>	<i>5,81%</i>	<i>0,95%</i>	<i>0,16%</i>	<i>0,76%</i>	<i>2,82%</i>	<i>-58,33%</i>
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>1.807.500</b>	<b>1.810.768</b>	<b>1.810.768</b>	<b>1.916.055</b>	<b>1.919.413</b>	<b>1.919.413</b>	<b>2.031.018</b>	<b>2.051.202</b>	<b>2.054.975</b>	<b>2.070.511</b>	<b>2.128.948</b>	<b>887.062</b>	
	<i>y/y</i>	<i>5,81%</i>	<i>0,16%</i>	<i>0,00%</i>	<i>5,61%</i>	<i>0,18%</i>	<i>0,00%</i>	<i>5,91%</i>	<i>0,95%</i>	<i>0,16%</i>	<i>0,76%</i>	<i>2,82%</i>	<i>-58,33%</i>

**Tabella 6 – Previsioni di ricavo anni 2035-2046**

### 3.3 Opex

Per quanto attiene ai costi di gestione, le principali componenti sono relative a:

- **personale:** totale 17 addetti di cui:
  - Addetti al parcheggio, n. 12 unità (8 per Stazione e Carmine e 4 per Matteotti)
  - Addetti sede con mansioni di segreteria e coordinamento, n. 5 unità
- **Manutenzione ordinaria:** con un'incidenza pari al 3,2% dei ricavi previsti, per gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle strutture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli Impianti tecnologici esistenti;
- **Materiali di consumo:** con un'incidenza pari al 3,2% dei ricavi previsti, per l'acquisto di tutti i materiali di consumo legati all'esercizio dell'attività;
- **Servizi per la produzione:** con un'incidenza pari al 10,2% dei ricavi, con riferimento a tutti i costi legati alle utenze (elettricità, gas, acqua, telefono), alle polizze ed al servizio di pulizia dei locali;
- **Costi generali di produzione:** con un'incidenza del 1,7% sui ricavi;
- **Servizi amministrativi:** pari a € 12.400 per anno a regime;
- **Spese per servizi generali:** pari a € 17.000 per anno a regime;
- **Pubblicità:** € 12.000 a regime;
- **Emolumenti CDA:** € 8.000 a regime.

Sono inoltre previsti costi inerenti:



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
**"Convenzione per l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione del parcheggio pubblico interrato in Piazza Matteotti"**

**SISOSTA S.R.L.**

- ammortamenti – determinati in misura proporzionale alla durata della concessione (33 anni) a partire dall'anno di avvio della gestione della struttura;
- oneri finanziari

COSTI GESTIONALI	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>COSTI DI GESTIONE</b>														
Servizi di gestione														
Materiali per il servizio	-	-	2.810	7.710	8.162	11.316	15.607	18.579	40.047	40.485	40.666	43.224	43.300	43.300
Servizi per la produzione	-	-	8.955	24.574	26.017	36.069	49.748	59.219	127.651	129.047	129.623	137.776	138.017	138.017
Costi generali	373	373	1.493	4.096	4.336	6.011	8.291	9.870	21.275	21.508	21.604	22.963	23.003	23.003
Servizi amministrativi	3.000	3.000	12.000	12.240	12.485	12.734	12.989	13.249	13.514	13.784	14.060	14.341	14.628	14.920
<b>TOTALE SERVIZI DI GESTIONE</b>	<b>8.373</b>	<b>8.373</b>	<b>25.258</b>	<b>48.620</b>	<b>51.000</b>	<b>66.130</b>	<b>86.635</b>	<b>100.917</b>	<b>202.487</b>	<b>204.824</b>	<b>205.953</b>	<b>218.303</b>	<b>218.948</b>	<b>219.240</b>
Utenze														
Spese e utenze generali	2.000	2.000	8.000	17.000	17.340	17.687	18.041	18.401	18.769	19.145	19.528	19.918	20.317	20.723
<b>TOTALE UTENZE</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>8.000</b>	<b>17.000</b>	<b>17.340</b>	<b>17.687</b>	<b>18.041</b>	<b>18.401</b>	<b>18.769</b>	<b>19.145</b>	<b>19.528</b>	<b>19.918</b>	<b>20.317</b>	<b>20.723</b>
Consulenze														
Pubblicità	2.000	2.000	5.000	12.000	12.240	12.485	12.734	3.000	3.060	3.121	3.184	3.247	3.312	3.378
Emolumenti CDA	1.000	1.000	1.000	8.000	8.160	8.323	8.490	8.659	8.833	9.009	9.189	9.373	9.561	9.752
<b>TOTALE CONSULENZE</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>6.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.400</b>	<b>20.806</b>	<b>21.224</b>	<b>11.659</b>	<b>11.893</b>	<b>12.130</b>	<b>12.373</b>	<b>12.611</b>	<b>12.873</b>	<b>13.130</b>
Manutenzione ordinaria														
Percentuale su valore degli impianti														
<b>COSTI TOTALI DI GESTIONE</b>	<b>8.373</b>	<b>8.373</b>	<b>54.008</b>	<b>91.325</b>	<b>95.903</b>	<b>113.940</b>	<b>141.507</b>	<b>143.978</b>	<b>271.157</b>	<b>276.554</b>	<b>278.520</b>	<b>294.066</b>	<b>252.137</b>	<b>288.393</b>
<b>PERSONALE</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
n. addetti	1.00	2.00	12.00	13.00	13.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
Costo medio addetto	20.194	20.194	23.751	21.924	21.924	16.766	18.107	18.445	18.445	18.445	19.555	19.920	19.920	19.920
<b>COSTO TOTALE DEL PERSONALE</b>	<b>21.194</b>	<b>40.383</b>	<b>1.018</b>	<b>2.015</b>	<b>23.018</b>	<b>76.521</b>	<b>117.818</b>	<b>21.1560</b>	<b>11.560</b>	<b>113.560</b>	<b>132.443</b>	<b>338.645</b>	<b>338.645</b>	<b>338.645</b>
<b>MANUTENZIONI STRAORDINARIE</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Valore opere non trasferite	5.330.751													
Costo % su opere non trasferite	0,75%													
<b>COSTO MANUTENZIONI STRAORDINARIE</b>	<b>50.894</b>													

**Tabella 7 – Costi operativi anni 2009-2022**

COSTI GESTIONALI	2021	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>COSTI DI GESTIONE</b>												
Servizi di gestione												
Materiali per il servizio	45.817	45.898	45.898	48.567	48.652	48.652	51.480	51.570	51.570	54.572	54.668	54.668
Servizi per la produzione	146.042	146.298	146.298	154.808	155.079	155.079	164.093	164.381	164.381	173.949	174.254	174.254
Costi generali	24.340	24.383	24.383	25.801	25.847	25.847	27.349	27.397	27.397	28.991	29.042	29.042
Servizi amministrativi	15.219	15.523	15.834	16.150	16.473	16.803	17.139	17.482	17.831	18.188	18.553	18.923
<b>TOTALE SERVIZI DI GESTIONE</b>	<b>231.419</b>	<b>232.102</b>	<b>232.413</b>	<b>245.327</b>	<b>246.052</b>	<b>246.381</b>	<b>260.061</b>	<b>260.830</b>	<b>261.179</b>	<b>275.701</b>	<b>276.516</b>	<b>276.887</b>
Utenze												
Spese e utenze generali	21.137	21.560	21.991	22.431	22.880	23.337	23.804	24.280	24.766	25.261	25.766	26.282
<b>TOTALE UTENZE</b>	<b>21.137</b>	<b>21.560</b>	<b>21.991</b>	<b>22.431</b>	<b>22.880</b>	<b>23.337</b>	<b>23.804</b>	<b>24.280</b>	<b>24.766</b>	<b>25.261</b>	<b>25.766</b>	<b>26.282</b>
Consulenze												
Pubblicità	3.446	3.515	3.585	3.657	3.730	3.805	3.881	3.958	4.038	4.118	4.201	4.285
Emolumenti CDA	9.947	10.146	10.349	10.556	10.767	10.982	11.202	11.426	11.654	11.888	12.125	12.368
<b>TOTALE CONSULENZE</b>	<b>13.393</b>	<b>13.661</b>	<b>13.934</b>	<b>14.213</b>	<b>14.497</b>	<b>14.787</b>	<b>15.083</b>	<b>15.384</b>	<b>15.692</b>	<b>16.006</b>	<b>16.326</b>	<b>16.653</b>
Manutenzione ordinaria												
Percentuale su valore degli impianti												
<b>COSTI TOTALI DI GESTIONE</b>	<b>311.767</b>	<b>313.721</b>	<b>314.135</b>	<b>281.971</b>	<b>332.081</b>	<b>333.158</b>	<b>350.428</b>	<b>352.065</b>	<b>301.637</b>	<b>371.540</b>	<b>373.276</b>	<b>374.489</b>
<b>PERSONALE</b>	<b>2021</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>
n. addetti	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00
Costo medio addetto	21.120	21.514	21.514	21.514	22.810	23.235	23.235	23.235	24.634	25.094	25.094	25.094
<b>COSTO TOTALE DEL PERSONALE</b>	<b>359.038</b>	<b>365.716</b>	<b>365.736</b>	<b>365.736</b>	<b>387.762</b>	<b>394.995</b>	<b>394.995</b>	<b>394.995</b>	<b>418.782</b>	<b>426.595</b>	<b>426.595</b>	<b>426.595</b>
<b>MANUTENZIONI STRAORDINARIE</b>	<b>2021</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>
Valore opere non trasferite												
Costo % su opere non trasferite												
<b>COSTO MANUTENZIONI STRAORDINARIE</b>	<b>121.848</b>											

**Tabella 8 – Costi operativi anni 2023-2034**



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
**"Convenzione per l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione del parcheggio pubblico interrato in Piazza Matteotti"**

**SISOSTA S.R.L.**

COSTI GESTIONALI	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
<b>COSTI DI GESTIONE</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>	<b>2045</b>	<b>2046</b>
Servizi di gestione												
Materiali per il servizio	57.843	57.945	57.945	61.314	61.421	61.421	64.993	65.638	65.759	66.256	68.126	28.386
Servizi per la produzione	184.375	184.698	184.698	195.438	195.780	195.780	207.164	209.223	209.607	211.192	217.153	90.480
Costi generali	30.729	30.783	30.783	32.573	32.630	32.630	34.527	34.870	34.935	35.199	36.192	15.080
Servizi amministrativi	19.301	19.687	20.081	20.483	20.892	21.310	21.736	22.171	22.614	23.067	23.528	9.999
<b>TOTALE SERVIZI DI GESTIONE</b>	<b>292.249</b>	<b>293.113</b>	<b>293.507</b>	<b>309.807</b>	<b>310.724</b>	<b>311.141</b>	<b>328.420</b>	<b>331.903</b>	<b>332.916</b>	<b>335.714</b>	<b>344.999</b>	<b>143.946</b>
Utenze												
Spese e utenze generali	26.807	27.343	27.890	28.448	29.017	29.597	30.189	30.793	31.409	32.037	32.678	13.888
<b>TOTALE UTENZE</b>	<b>26.807</b>	<b>27.343</b>	<b>27.890</b>	<b>28.448</b>	<b>29.017</b>	<b>29.597</b>	<b>30.189</b>	<b>30.793</b>	<b>31.409</b>	<b>32.037</b>	<b>32.678</b>	<b>13.888</b>
Consulenze												
Pubblicità	4.370	4.458	4.547	4.638	4.731	4.825	4.922	5.020	5.121	5.223	5.328	2.264
Emolumenti CDA	12.615	12.867	13.125	13.387	13.655	13.928	14.207	14.491	14.781	15.076	15.378	6.596
<b>TOTALE CONSULENZE</b>	<b>16.986</b>	<b>17.325</b>	<b>17.672</b>	<b>18.025</b>	<b>18.386</b>	<b>18.754</b>	<b>19.129</b>	<b>19.511</b>	<b>19.901</b>	<b>20.299</b>	<b>20.705</b>	<b>8.800</b>
Manutenzione ordinaria	57.843	57.945	61.314	61.421	61.421			65.638	65.759	66.256	68.126	28.386
Percentuale su valore degli impianti												
<b>COSTI TOTALI DI GESTIONE</b>	<b>393.885</b>	<b>397.782</b>	<b>397.014</b>	<b>417.594</b>	<b>419.548</b>	<b>420.914</b>	<b>377.738</b>	<b>447.645</b>	<b>449.985</b>	<b>454.307</b>	<b>466.509</b>	<b>195.020</b>
PERSONALE	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
n. addetti	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	9,00	3,75
Costo medio addetto	26.604	27.104	27.104	27.104	28.733	29.548	29.548	16.766	16.766	16.766	18.035	18.035
<b>COSTO TOTALE DEL PERSONALE</b>	<b>452.262</b>	<b>460.772</b>	<b>460.772</b>	<b>460.772</b>	<b>488.468</b>	<b>502.311</b>	<b>502.311</b>	<b>285.017</b>	<b>285.017</b>	<b>285.017</b>	<b>162.319</b>	<b>67.633</b>
MANUTENZIONI STRAORDINARIE	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Valore opere non trasferite												
Costo % su opere non trasferite												
<b>COSTO MANUTENZIONI STRAORDINARIE</b>	<b>380.799</b>							<b>281.602</b>				

**Tabella 9 – Costi operativi anni 2035-2046**



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
**"Convenzione per l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzioni e gestione del parcheggio pubblico interrato in Piazza Matteotti"**

**SISOSTA S.R.L.**

## 4 RISULTATI DEL PIANO

Nelle pagine che seguono viene riportato il piano economico-finanziario relativo agli anni di realizzazione (da 1 a 3) ed ai successivi anni di gestione.

### 4.1 Conto economico previsionale

CONTO ECONOMICO																	
VALORE DELLA PRODUZIONE	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021				
VALORE DI VENDITA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
TOTALE VALORE DI VENDITA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
y to y	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Ricavo di competenza su contributo	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181				
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	20.181	20.181	261.107	275.251	373.794	367.902	600.764	1.271.660	1.283.543	1.290.995	1.370.924	1.373.291	1.371.271				
COSTI DI GESTIONE	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021				
Servizi di gestione	3.373	3.373	25.258	48.620	51.000	66.130	86.635	100.917	202.487	204.824	205.953	218.303	218.948	219.240			
Utenze	2.000	2.000	8.000	17.000	17.340	17.687	18.041	18.401	18.769	19.145	19.528	19.918	20.317	20.723			
Consultenze	3.000	3.000	6.000	20.000	20.400	20.808	21.224	21.659	11.893	12.130	12.373	12.621	12.873	13.130			
Mantenzione ordinaria	-	-	14.750	7.710	8.162	11.316	15.607	-	40.047	40.485	40.666	43.224	-	43.300			
Costo del personale	20.194	40.388	285.016	285.016	285.016	307.818	313.560	313.560	332.443	338.645	338.645	338.645	-	-			
TOTAL COSTI DI GESTIONE	22.567	48.761	178.547	313.919	300.955	480.325	444.598	536.757	550.144	610.961	632.711	590.782	639.034	-			
y to y	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
MARGINE OPERATIVO LORDO	8.386	26.580	-	117.239	106.568	27.152	54.577	156.226	684.504	635.199	680.031	738.213	782.509	718.253			
y to y	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
AMMORTAMENTI	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021				
Ammortamento investimento	-	-	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076			
Ammortamento manutenzioni straordinarie	-	-	-	14.211	14.211	14.211	14.211	55.328	55.328	55.328	55.328	69.550	69.550	-			
TOTALE AMMORTAMENTI	-	-	148.076	162.287	162.287	162.287	162.287	203.405	203.405	203.405	203.405	212.527	212.527	217.677			
REDDITO OPERATIVO	-	8.186	24.580	279.526	258.955	189.450	101.710	47.178	481.499	491.795	476.628	514.809	564.832	520.626			
y to y	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
GESTIONE FINANZIARIA	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021				
Oneri finanziari su indebitamento di M/L (-)	-	-	-	639.350	229.784	219.408	207.336	194.597	181.148	166.948	151.951	136.108	119.368	101.677			
Proventi finanziari (+)	4.780	2.859	295	-	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
Oneri finanziari su indebitamento di breve (-)	-	-	-	21.525	46.846	71.851	90.477	117.132	115.622	118.095	119.303	118.589	125.895	126.549			
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	4.780	2.839	-	660.776	276.510	291.160	297.714	311.529	256.670	284.943	271.154	254.597	243.163	228.126			
RISULTATO ANTE IMPOSTE	-	3.606	25.771	-	540.302	545.485	480.609	401.424	358.807	184.829	206.811	205.474	280.213	319.719	292.501		
y to y	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
IRES	-	-	-	613.234	1372.84%	148.22%	-41.99%	-11.89%	-16.48%	-10.62%	151.51%	11.91%	-0.67%	36.37%	14.10%	-8.51%	
IRAP	-	472	569	-	265	774	4.606	9.838	12.840	38.322	38.818	38.997	42.100	43.550	41.417	-	
Importe	-	472	569	-	265	774	4.606	9.838	12.840	38.322	38.818	38.997	42.100	43.550	41.417	-	
Utile/ perdita	-	4.079	25.260	-378.825	940.566	545.260	485.216	411.262	371.647	146.507	158.013	166.477	236.111	276.169	231.084	-	
y to y	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Utile/ perdita progressiva	-	4.079	30.310	-409.193	1.149.750	1.149.619	2.381.335	2.791.496	3.164.143	3.017.616	1.849.603	2.643.126	2.643.015	2.158.846	1.917.762	-	-

**Tabella 10 – Conto Economico anni 2009-2022**

**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
**"Convenzione per l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzioni e gestione del parcheggio pubblico interrato in Piazza Matteotti"**

**SISOSTA S.R.L.**

CONTO ECONOMICO ANNI 2023-2034													
VALORE DELLA PRODUZIONE		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Ricavo di competenza su contributo	y to y	5,81%	0,18%	0,00%	5,82%	0,18%	0,00%	5,81%	0,18%	0,00%	5,82%	0,18%	0,00%
<b>TOTALE VALORE DI PRODUZIONE</b>	<b>20.181</b>	<b>20.181</b>											
<b>COSTI DI GESTIONE</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	
Servizi di gestione	231.419	232.102	232.413	245.327	246.052	246.381	260.061	260.830	261.179	275.701	276.516	276.887	
Utenze	21.137	21.560	21.991	22.431	22.880	23.337	23.804	24.280	24.766	25.261	25.766	26.282	
Consulenze	13.393	13.661	13.934	14.213	14.497	14.787	15.083	15.384	15.692	16.006	16.326	16.653	
Manutenzione ordinaria	45.817	45.898	45.898	-	48.652	48.652	51.480	51.570	-	54.572	54.668	54.668	
Costo del personale	359.038	365.736	365.736	365.736	387.762	394.995	394.995	394.995	418.782	426.595	426.595	426.595	
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>	<b>676.557</b>	<b>679.972</b>	<b>681.077</b>	<b>715.241</b>	<b>728.153</b>	<b>745.423</b>	<b>747.060</b>	<b>720.419</b>	<b>794.135</b>	<b>795.471</b>	<b>801.064</b>	<b>801.064</b>	
MARGINE OPERATIVO	y to y	5,63%	1,22%	0,15%	-4,75%	11,14%	1,15%	2,37%	0,22%	-3,57%	10,79%	0,22%	0,15%
<b>TOTALE MARGINE OPERATIVO</b>	<b>78.165</b>	<b>775.522</b>	<b>774.508</b>	<b>890.199</b>	<b>820.714</b>	<b>812.414</b>	<b>833.514</b>	<b>884.696</b>	<b>911.338</b>	<b>927.418</b>	<b>928.581</b>	<b>927.468</b>	
Ammortamenti	y to y	5,81%	-0,72%	-0,13%	-14,94%	-7,80%	-1,01%	8,75%	0,13%	3,01%	1,77%	0,14%	-0,13%
<b>AMMORTAMENTI</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	
Ammortamento investimento	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	
Ammortamento manutenzioni straordinarie	69.550	69.550	69.550	64.370	64.370	64.370	64.370	64.370	78.366	78.366	78.366	78.366	
<b>TOTALE AMMORTAMENTI</b>	<b>217.622</b>	<b>217.622</b>	<b>217.622</b>	<b>212.446</b>	<b>212.446</b>	<b>212.446</b>	<b>212.446</b>	<b>212.446</b>	<b>225.442</b>	<b>225.442</b>	<b>226.442</b>	<b>226.442</b>	
REDDITO OPERATIVO	y to y	557.896	456.881	677.753	1608.278	599.968	671.068	672.252	684.896	700.986	701.219	701.026	
GESTIONE FINANZIARIA	y to y	8,24%	-1,00%	-0,18%	21,71%	-10,25%	-1,37%	11,85%	0,18%	1,88%	2,35%	0,18%	-0,17%
Oneri finanziari su indebitamento di M/L (-)	-	82.977	-	63.206	-	43.366	-	22.322	-	-	-	-	-
Provventi finanziari (+)	-	100	-	100	-	100	-	100	-	100	-	100	-
Oneri finanziari su indebitamento di breve (-)	-	125.008	-	141.757	-	141.076	-	140.438	-	131.750	-	130.224	-
<b>TOTALE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>204.883</b>	<b>184.342</b>	<b>152.650</b>	<b>151.650</b>	<b>150.174</b>	<b>123.090</b>	<b>118.109</b>	<b>126.145</b>	<b>116.691</b>	<b>110.817</b>	<b>103.523</b>	<b>103.523</b>	
RESULTATO ANTE IMPOSTA	y to y	-9,87%	-1,45%	-10,02%	-11,76%	-19,06%	-1,16%	-5,40%	-4,13%	6,91%	-7,50%	-5,04%	-6,59%
RES	y to y	21,59%	-0,74%	5,53%	38,27%	-7,47%	-1,42%	16,63%	1,14%	0,83%	4,57%	1,22%	3,03%
IRAP	-	-	-	-	-	95.613	-	112.763	-	131.515	-	133.018	-
Imposte	-	44.468	-	44.519	-	44.470	-	50.296	-	48.009	-	47.957	-
Utile/perdita	-	44.468	-	44.519	-	44.470	-	50.296	-	143.622	-	160.720	-
Utile/perdita	y to y	11.185	-	108.514	-	328.069	-	464.707	-	333.005	-	109.124	-
Utile/perdita	y to y	23,94%	-0,66%	6,34%	-31,68%	-28,35%	-7,17%	18,10%	1,29%	0,47%	4,92%	1,37%	1,18%
Utile/perdita progr.	-	1298.063	-	969.995	-	505.158	-	172.192	-	136.932	-	501.011	-

**Tabella 11 – Conto Economico anni 2023-2034**

**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

"Convenzione per l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzioni e gestione del parcheggio pubblico interrato in Piazza Matteotti"

**SISOSTA S.R.L.**

CONTO ECONOMICO												
VALORE DELLA PRODUZIONE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
VENDITA	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015
VALORE DI VENDITA	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015
y to y	5,81%	0,18%	0,00%	5,81%	0,18%	0,00%	5,81%	0,99%	0,18%	0,76%	2,82%	58,33%
Ricavo di competenza su contributo	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181	20.181
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.177.781	1.190.943	1.180.549	1.016.736	1.039.594	1.119.594	1.151.190	1.071.381	1.015.156	2.010.622	2.149.129	907.243
COSTI DI GESTIONE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Servizi di gestione	292.249	293.113	293.507	309.807	310.724	311.141	328.420	331.903	332.916	335.714	344.999	143.946
Utenze	26.807	27.343	27.890	28.448	29.017	29.597	30.189	30.793	31.409	32.037	32.678	13.888
Consulenze	16.986	17.325	17.672	18.025	18.386	18.754	19.129	19.511	19.901	20.299	20.705	8.800
Mantenzione ordinaria	57.843	-	57.945	61.314	61.421	61.421	-	65.638	65.759	66.256	68.126	28.386
Costo del personale	452.262	460.772	460.772	460.772	488.468	502.311	285.017	285.017	162.319	67.633	-	-
TOTALE COSTI DI GESTIONE	846.142	879.554	857.788	878.356	908.016	923.221	880.049	732.867	735.002	759.924	628.028	262.653
y to y	5,63%	-5,62%	7,42%	2,30%	3,39%	1,67%	-4,68%	-16,72%	0,29%	0,59%	14,95%	-59,23%
MARGINE OPERATIVO LORDO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
y to y	5,84%	5,17%	-5,74%	8,70%	-2,49%	-1,47%	15,23%	14,29%	0,12%	0,84%	12,50%	57,60%
AMMORTAMENTI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ammortamento investimento	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076	148.076
Ammortamento manutenzioni straordinarie	78.366	76.160	76.160	76.160	76.160	76.160	46.934	46.934	46.934	46.934	46.934	46.934
TOTALE AMMORTAMENTI	225.437	224.216	224.216	224.216	224.216	224.216	195.010	195.010	195.010	195.010	195.010	195.010
REDDITO OPERATIVO	755.192	808.159	748.927	833.634	807.342	792.133	976.140	1.143.511	1.145.144	1.156.358	1.325.291	449.580
y to y	7,73%	7,01%	-7,33%	11,31%	-3,15%	-1,83%	23,23%	17,15%	0,14%	0,98%	14,61%	-66,08%
GESTIONE FINANZIARIA	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Oneri finanziari su indebitamento di M/L (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Proventi finanziari (+)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	3.650	8.610	14.372
Oneri finanziari su indebitamento di breve (-)	93.777	99.191	89.854	70.462	69.326	51.338	43.912	8.477	-	-	-	-
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	15.677	29.091	19.784	70.382	69.226	51.210	43.812	8.397	3.650	8.610	14.372	15.268
y to y	-9,42%	5,78%	-9,42%	-21,51%	-1,61%	-25,99%	-14,49%	-80,88%	-143,57%	135,88%	66,92%	6,22%
RISULTATO ANTE IMPOSTE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
IRAP	+ 58.199	- 61.162	- 58.308	- 62.390	- 62.458	- 62.392	- 71.261	- 68.855	- 68.934	- 69.474	- 71.703	- 24.930
Importe	- 216.963	+ 231.339	- 216.509	- 245.576	- 239.606	- 240.207	- 295.020	- 341.287	- 344.644	- 349.067	- 393.222	- 136.493
Utile/perdita	- 144.551	+ 477.730	- 442.664	- 517.696	- 498.510	- 500.688	- 637.303	- 793.846	- 804.150	- 815.902	- 946.441	- 328.354
y to y	11,19%	7,46%	-7,34%	16,95%	-3,71%	0,44%	27,29%	24,56%	3,30%	1,36%	16,00%	-85,31%
Utile/perdita progressiva	2.871.639	3.350.369	3.793.033	4.310.729	4.809.239	5.309.927	5.947.735	6.741.082	7.545.211	8.361.133	9.307.574	9.635.728

**Tabella 12 – Conto Economico anni 2035-2046**



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
**"Convenzione per l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzioni e gestione del parcheggio pubblico interrato in Piazza Matteotti"**

**SISOSTA S.R.L.**

#### 4.2 Stato Patrimoniale

STATO PATRIMONIALE A LIQUIDITA' ED ESIGIBILITA'	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	CRESCENTI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>ATTIVO</b>														
Investimento lordo	1.636.660	4.034.445	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751
Fondo amm.to di fine periodo	-	-	148.076	296.153	444.229	593.306	740.382	888.459	1.036.535	1.184.611	1.332.688	1.480.764	1.628.841	1.776.917
Investimento netto	1.636.660	4.034.445	5.182.675	5.034.998	4.888.522	4.738.443	4.590.369	4.442.293	4.294.216	4.146.140	3.998.063	3.849.987	3.701.910	3.553.834
Manutenzione straordinaria	-	-	-	56.844	56.844	56.844	56.844	333.485	333.485	333.485	333.485	333.485	333.485	333.485
Fondo amm.to di fine periodo	-	-	-	14.211	28.422	42.633	56.844	112.172	167.500	222.829	278.157	333.485	403.035	472.586
Manutenzione straordinaria netta	-	-	-	42.633	28.422	14.211	-	221.313	165.985	110.656	55.328	-	278.202	206.651
<b>TOTALE PATRIMONIO LIQUIDO</b>	1.636.660	4.034.445	5.182.675	5.034.998	4.888.522	4.738.443	4.590.369	4.442.293	4.294.216	4.146.140	3.998.063	3.849.987	3.701.910	3.553.834
<b>PIANTE</b>														
<b>TOTALE PIANTE</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTALE ATTIVO</b>														
<b>PASSIVO</b>														
<b>DET. MONDO NETTO</b>														
Capitale sociale	648.553	768.442	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257
Riserva facoltativa	-	4.079	30.369	409.193	1.376.894	2.020.300	2.605.977	3.017.238	3.386.885	3.330.989	3.267.747	3.304.263	3.679.032	2.811.236
Prestito subordinato	163.666	403.445	533.076	533.076	533.076	479.768	426.461	373.153	319.846	266.518	213.230	199.923	106.615	53.308
Risultato d'esercizio	-	4.079	26.290	378.825	940.566	546.260	485.216	411.262	371.647	146.307	168.033	166.477	238.111	276.169
(Dividendi)	-	-	-	-	27.134	97.147	100.461	-	-	-	86.611	104.791	102.593	8.373 - 163.644
Risultato netto	-	4.079	26.290	378.825	967.700	643.407	585.677	411.262	371.647	57.896	63.242	63.484	125.231	267.795
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	840.283	4.854.077	5.177.481	4.503.787	1.681.641	2.838.552	2.120.006	1.564.570	1.381.042	1.112.101	896.614	712.506	650.018	391.845
<b>DET. DI CREDITO</b>														
Debiti finanziari M/L termine	1.082.256	2.811.853	3.509.298	3.609.927	3.438.991	3.257.679	3.065.361	2.861.370	2.644.996	2.415.488	2.172.030	1.913.834	1.629.945	1.349.431
<b>TOTALE DET. DI CREDITO</b>	1.082.256	2.811.853	3.509.298	3.609.927	3.438.991	3.257.679	3.065.361	2.861.370	2.644.996	2.415.488	2.172.030	1.913.834	1.629.945	1.349.431
<b>DETTI VERSO L'ERARIO</b>														
Iva a debito	-	-	-	1.463	4.015	4.251	5.894	8.129	9.676	20.858	31.085	21.180	22.512	22.552
Debili tributari	472	87	-	-	470	3.832	5.232	3.003	25.482	496	179	3.103	1.450	-
<b>TOTALE DETTI VERSO L'ERARIO</b>	472	87	1.463	4.015	4.251	9.725	13.348	12.576	46.340	22.582	21.153	25.518	49.001	27.552
<b>DETTI COMMERCIALI</b>														
Debili per spese di gestione	161.154	170.936	181.312	192.318	203.391	216.374	229.508	243.439	258.215	273.889	290.514	308.148	326.853	346.693
Debili vs dipendenti	1.513	3.107	21.924	21.924	21.924	21.924	23.678	24.120	24.120	24.120	25.573	26.050	26.050	26.050
<b>TOTALE DETTI COMMERCIALI</b>	161.154	170.936	181.312	192.318	203.391	216.374	229.508	243.439	258.215	273.889	290.514	308.148	326.853	346.693
<b>DETTI UTI IN CONTO CAPITALE</b>														
Risconti passivi su contributi	746.707	726.525	706.344	686.163	665.982	645.800	625.619	605.438	585.257	565.075	544.894	524.713	504.532	484.350
<b>TOTALE PASSIVO</b>	2.600.283	4.854.077	5.377.481	4.503.787	3.887.641	2.858.552	2.200.006	1.564.570	1.381.042	1.112.203	896.614	712.506	650.018	391.845

**Tabella 13 – Stato Patrimoniale anni 2009-2022**



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
**"Convenzione per l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzioni e gestione del parcheggio pubblico interrato in Piazza Matteotti"**

**SISOSTA S.R.L.**

STATO PATRIMONIALE A LIQUIDITÀ ED ESIGIBILITÀ												
CRESCENTI	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>ATTIVO</b>												
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Investimento lordo	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751
Fondo amm.to dl fine periodo	-1.924.993	-2.073.070	-2.221.146	-2.369.223	-2.517.299	-2.665.376	-2.813.452	-2.961.528	-3.109.605	-3.257.681	-3.405.758	-3.553.834
Investimento netto	3.405.758	3.257.681	3.109.605	2.961.528	2.813.452	2.665.376	2.517.299	2.369.223	2.221.146	2.073.070	1.924.993	1.776.917
Manutenzione straordinaria	681.237	681.237	681.237	1.003.085	1.003.085	1.003.085	1.003.085	1.003.085	1.394.915	1.394.915	1.394.915	1.394.915
Fondo amm.to dl fine periodo	-542.136	-611.687	-681.237	-745.607	-809.976	-874.346	-938.715	-1.003.085	-1.081.451	-1.159.817	-1.238.183	-1.316.549
Manutenzione straordinaria netta	139.301	69.550	-	257.478	193.109	128.739	64.370	-	313.464	235.098	156.732	78.366
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI NETTE</b>	<b>3.511.552</b>	<b>3.187.737</b>	<b>3.019.605</b>	<b>2.961.528</b>	<b>2.813.452</b>	<b>2.665.376</b>	<b>2.517.299</b>	<b>2.369.223</b>	<b>2.221.146</b>	<b>2.073.070</b>	<b>1.924.993</b>	<b>1.776.917</b>
<b>RIMANENZE</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>
<b>TOTALE RIMANENZE</b>												
<b>CREDITI</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>
Iva a credito	5.196	5.220	5.237	7.382	19.450	5.553	5.840	5.868	8.293	21.291	6.221	6.241
Altri crediti (tributari)	-	-	49	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE CREDITI</b>	<b>5.196</b>	<b>5.220</b>	<b>5.237</b>	<b>7.382</b>	<b>19.450</b>	<b>5.553</b>	<b>5.840</b>	<b>5.868</b>	<b>8.293</b>	<b>21.291</b>	<b>6.221</b>	<b>6.241</b>
<b>DISPOZITIVI</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>
Disponibilità liquide	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Titoli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indebitamento vs banche a breve	-3.333.552	-3.780.189	-3.762.024	-3.745.005	-3.513.335	-3.472.627	-3.285.079	-3.149.570	-3.363.871	-3.111.764	-2.955.113	-2.760.619
<b>TOTALE LIQUIDITÀ</b>	<b>-3.333.552</b>	<b>-3.780.189</b>	<b>-3.762.024</b>	<b>-3.745.005</b>	<b>-3.513.335</b>	<b>-3.472.627</b>	<b>-3.285.079</b>	<b>-3.149.570</b>	<b>-3.363.871</b>	<b>-3.111.764</b>	<b>-2.955.113</b>	<b>-2.760.619</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>31.630.111</b>	<b>417.737</b>	<b>627.133</b>	<b>498.617</b>	<b>506.725</b>	<b>652.940</b>	<b>677.570</b>	<b>754.479</b>	<b>800.969</b>	<b>804.887</b>	<b>847.166</b>	<b>875.095</b>
<b>PASSIVO</b>												
<b>ATTIVO NETTO</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>
Capitale sociale	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257
Riserva facoltativa	-2.723.796	-2.563.760	-2.471.501	-2.303.973	-1.839.176	-1.871.419	-1.922.301	-1.933.284	-1.969.441	-1.998.880	-1.989.202	-2.005.838
Prestito subordinato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato d'esercizio (Dividendi)	311.185	308.514	328.069	464.797	333.005	309.124	365.079	369.783	371.529	389.791	395.147	399.827
Residuo netto	-151.149	-216.255	-160.540	-	-365.249	-360.006	-376.062	-405.940	-400.968	-380.113	-411.783	-411.204
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11.730.503</b>	<b>11.634.244</b>	<b>11.707.745</b>	<b>11.005.919</b>	<b>11.038.162</b>	<b>11.089.044</b>	<b>11.100.027</b>	<b>11.136.184</b>	<b>11.165.723</b>	<b>11.156.945</b>	<b>11.172.501</b>	<b>11.183.935</b>
<b>LINEE DI CREDITO</b>												
Debiti finanziari M/L termine	1.041.283	714.430	367.737	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE LINEE DI CREDITO</b>	<b>1.041.283</b>	<b>714.430</b>	<b>367.737</b>									
<b>DEBITI VERSO L'ESTERNO</b>												
Iva a debito	23.863	23.905	23.905	25.295	25.340	25.340	26.813	26.860	26.860	28.423	28.473	28.473
Debiti tributari	42.335	51	-	50.247	93.326	17.098	22.179	1.561	2.862	7.283	1.771	1.401
<b>TOTALE DEBITI VERSO L'ESTERNO</b>	<b>66.198</b>	<b>23.956</b>	<b>23.905</b>	<b>75.543</b>	<b>118.665</b>	<b>42.437</b>	<b>48.371</b>	<b>24.420</b>	<b>29.721</b>	<b>35.706</b>	<b>30.244</b>	<b>29.874</b>
<b>DEBITI COMMERCIALI</b>												
Debiti per spese di gestione	367.737	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti vs dipendenti	27.618	28.134	28.134	28.134	29.828	30.384	30.384	30.384	32.214	32.815	32.815	-
<b>TOTALE DEBITI COMMERCIALI</b>	<b>32.815</b>											
Riacconti passivi su controllati	461.169	461.988	473.867	468.575	381.444	363.761	343.081	322.900	302.719	282.538	262.356	242.175

**Tabella 14 – Stato Patrimoniale anni 2023-2034**



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
**"Convenzione per l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzioni e gestione del parcheggio pubblico interrato in Piazza Matteotti"**

**SISOSTA S.R.L.**

STATO PATRIMONIALE A LIQUIDITA' ED ESCIGUITA'		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
<b>ATTIVI</b>		1.015	1.016	1.017	1.018	1.019	1.020	1.021	1.022	1.023	1.024	1.025	1.026
<b>IMMOBILI DIRETTAMENTE CONNESI ALL'ESERCIZIO</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimento lordo		5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751	5.330.751
Fondo amm.to di fine periodo		-3.701.910	-3.849.987	-3.998.063	-4.146.140	-4.294.216	-4.442.293	-4.590.369	-4.738.445	-4.886.522	-5.034.598	-5.182.675	-5.330.751
Investimento netto		1.628.841	1.480.764	1.332.688	1.184.611	1.036.535	888.459	740.382	592.306	444.229	296.153	148.076	0
Manutenzione straordinaria		1.394.915	1.775.714	1.775.714	1.775.714	1.775.714	2.057.316	2.057.316	2.057.316	2.057.316	2.057.316	2.057.316	2.057.316
Fondo amm.to di fine periodo		-1.394.915	-1.471.075	-1.547.235	-1.623.394	-1.699.554	-1.775.714	-1.822.648	-1.869.581	-1.916.515	-1.963.449	-2.010.382	-2.057.316
Manutenzione straordinaria netta		304.639	228.479	152.320	76.160	-	234.668	187.735	140.801	93.867	46.934	-	-
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI NETTE</b>		1.628.841	1.775.714	1.332.688	1.184.611	1.036.535	888.459	740.382	592.306	444.229	296.153	148.076	0
<b>IMMOBILI IN VALORE NETTO</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE ATTIVI FINITI</b>		1.628.841	1.775.714	1.332.688	1.184.611	1.036.535	888.459	740.382	592.306	444.229	296.153	148.076	0
<b>IMMOBILI IN VALORE NETTO</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE ATTIVI FINITI</b>		1.628.841	1.775.714	1.332.688	1.184.611	1.036.535	888.459	740.382	592.306	444.229	296.153	148.076	0
<b>DETTOGLI</b>		1.015	1.016	1.017	1.018	1.019	1.020	1.021	1.022	1.023	1.024	1.025	1.026
<b>IVA A CREDITO</b>		6.565	8.803	24.263	6.960	6.992	7.015	8.642	7.464	7.500	7.572	7.775	3.250
Altri crediti (tributari)		-	-	14.830	-	5.970	-	-	-	-	-	-	256.729
<b>TOTALE DEBITI PASSIVI</b>		6.565	8.803	24.263	6.960	6.992	7.015	8.642	7.464	7.500	7.572	7.775	3.250
<b>DEBITI PASSIVI</b>		1.015	1.016	1.017	1.018	1.019	1.020	1.021	1.022	1.023	1.024	1.025	1.026
Disponibilità liquide		20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Titoli		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indebitamento vs banche a breve		-2.500.723	-2.645.084	-2.396.119	-1.878.995	-1.848.693	-1.369.015	-1.170.990	-	226.061	-	710.035	1.702.018
<b>TOTALE LIQUIDITÀ</b>		-2.474.773	-2.645.084	-2.376.119	-1.818.993	-1.818.693	-1.349.015	-1.150.990	-206.001	-710.035	-1.712.018	-1.714.351	-3.033.194
<b>TOTALE PASSIVO</b>		845.318	830.877	824.385	515.104	703.016	451.541	167.297	581.444	1.322.565	2.119.610	3.077.138	3.313.174
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		1.015	1.016	1.017	1.018	1.019	1.020	1.021	1.022	1.023	1.024	1.025	1.026
Capitale sociale		833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257	833.257
Riserva facoltativa		-2.017.216	-1.984.672	-1.945.946	-1.904.896	-1.807.935	-1.747.127	-1.712.753	-1.228.763	-434.916	369.233	1.185.135	2.131.576
Prestito subordinato		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato d'esercizio (Dividendi)		444.552	477.730	442.664	517.696	498.510	500.688	637.308	793.846	804.150	815.902	946.441	328.354
Risultato netto		-412.008	-439.004	-401.614	-420.735	-437.702	-466.314	-153.318	-	-	-	-	-
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		-1.151.415	-1.112.689	-1.011.639	-974.578	-913.870	-879.496	-395.506	-396.341	1.102.490	2.018.392	2.964.833	3.233.187
<b>DINEFINIMENTO</b>		1.015	1.016	1.017	1.018	1.019	1.020	1.021	1.022	1.023	1.024	1.025	1.026
Debiti finanziari M/L termine		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE DINEFINIMENTO</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>DEBITI VERSO L'ERARIO</b>		1.015	1.016	1.017	1.018	1.019	1.020	1.021	1.022	1.023	1.024	1.025	1.026
Iva a debito		30.127	30.179	30.179	31.934	31.990	31.990	33.850	34.187	34.250	34.509	35.482	14.784
Debiti tributari		19.187	14.376	-	230.746	-	234.238	54.813	46.267	3.357	4.422	44.155	-
<b>TOTALE DEBITI VERSO L'ERARIO</b>		49.314	47.552	30.179	262.680	31.990	263.228	66.661	50.454	37.667	36.331	79.838	16.784
<b>DEBITI COMMERCIALI</b>		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Debiti per spese di gestione		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti vs dipendenti		34.789	35.444	35.444	35.444	37.574	38.639	38.639	21.924	21.924	21.924	12.486	5.203
<b>TOTALE DEBITI COMMERCIALI</b>		34.789	35.444	35.444	35.444	37.574	38.639	38.639	21.924	21.924	21.924	12.486	5.203
CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE		221.994	201.813	181.631	161.450	141.269	121.088	100.906	80.725	60.544	40.363	20.181	0
Risconti passivi su contributi		221.994	201.813	181.631	161.450	141.269	121.088	100.906	80.725	60.544	40.363	20.181	0
<b>TOTALE PASSIVO</b>		845.318	830.877	824.385	515.104	703.016	451.541	167.297	581.444	1.322.565	2.119.610	3.077.138	3.313.174

**Tabella 15 – Stato Patrimoniale anni 2035-2046**

#### 4.3 Cash flow statement

Nelle pagine che seguono si riporta il cash flow statement di sintesi dell'iniziativa per il periodo in esame, con evidenza del contributo in denaro di € 1.083.672,00 da corrispondersi da parte del Concedente per garantire il riequilibrio del piano.

**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
**"Convenzione per l'affidamento della concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzioni e gestione del parcheggio pubblico interrato in Piazza Matteotti"**

**SISOSTA S.R.L.**

CASH FLOW STATEMENT												
CASH FLOW ANTE IMPOSTE												
Investimento	1.636.660	- 2.397.785	- 1.296.306	- 56.844	-	-	-	276.641	0	-	0	347.752
Margine operativo Lordo	- 28.567	- 48.761	- 251.225	- 137.420	- 126.849	- 47.344	- 38.396	136.045	664.722	679.018	659.851	718.032
Liquidazione TFR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	718.072
Contributo per il riequilibrio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.083.672
<b>TOTALE CASH FLOW ANTE IMPOSTE</b>	<b>1.605.227</b>	<b>- 2.447.491</b>	<b>- 1.548.197</b>	<b>- 194.264</b>	<b>- 126.849</b>	<b>- 47.344</b>	<b>- 38.396</b>	<b>140.996</b>	<b>1.752.384</b>	<b>1.675.018</b>	<b>1.659.251</b>	<b>1.718.032</b>
Imposte	-	-	945	- 666	-	-	-	1.244	8.438	- 15.070	- 15.841	- 63.804
<b>OPERATING FREE CASH FLOW</b>	<b>1.605.227</b>	<b>- 2.447.491</b>	<b>- 1.548.197</b>	<b>- 194.264</b>	<b>- 126.849</b>	<b>- 47.344</b>	<b>- 38.396</b>	<b>140.996</b>	<b>1.752.384</b>	<b>1.675.018</b>	<b>1.659.251</b>	<b>1.718.032</b>
RATIOS DI VALUTAZIONE												
VAN DI PROGETTO	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tasso di attualizzazione	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%
Operating free cash flow total	- 1.605.227	- 2.447.491	- 1.548.197	- 194.264	- 126.849	- 47.344	- 38.396	140.996	1.752.384	1.675.018	1.659.251	1.718.032
Operating free cash flow netto	- 1.605.227	- 2.447.491	- 1.548.197	- 194.264	- 126.849	- 47.344	- 38.396	140.996	1.752.384	1.675.018	1.659.251	1.718.032
VAN DI PROGETTO	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

**Tabella 16 – Cash flow anni 2009-2022**

CASH FLOW STATEMENT												
CASH FLOW ANTE IMPOSTE												
Investimento	-	-	-	-	-	321.848	0	0	0	0	391.830	-
Margine operativo Lordo	760.983	755.341	754.326	870.017	800.542	792.232	863.333	864.516	891.157	907.247	908.500	907.287
Liquidazione TFR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributo per il riequilibrio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE CASH FLOW ANTE IMPOSTE</b>	<b>760.983</b>	<b>755.341</b>	<b>754.326</b>	<b>870.017</b>	<b>800.542</b>	<b>792.232</b>	<b>863.333</b>	<b>864.516</b>	<b>891.157</b>	<b>907.247</b>	<b>908.500</b>	<b>907.287</b>
Imposte	-	-	86.803	- 44.570	-	-	100.543	236.948	- 177.817	- 205.078	- 186.020	- 190.183
<b>OPERATING-FREE CASH FLOW</b>	<b>760.983</b>	<b>755.341</b>	<b>754.326</b>	<b>870.017</b>	<b>800.542</b>	<b>792.232</b>	<b>863.333</b>	<b>864.516</b>	<b>891.157</b>	<b>907.247</b>	<b>908.500</b>	<b>907.287</b>
RATIOS DI VALUTAZIONE												
VAN DI PROGETTO	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Tasso di attualizzazione	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%
Operating free cash flow tot ale	760.983	668.538	709.756	548.169	699.999	555.284	685.516	659.438	313.307	717.064	706.613	709.141
Operating free cash flow nett o	760.983	668.538	709.756	548.169	699.999	555.284	685.516	659.438	313.307	717.064	706.613	709.141

**Tabella 17 – Cash flow anni 2023-2034**

CASH FLOW STATEMENT												
CASH FLOW ANTE IMPOSTE												
Investimento	-	-	380.799	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Margine operativo Lordo	961.453	1.012.214	952.982	1.037.689	1.011.397	996.188	1.150.969	1.318.940	1.319.973	1.331.187	1.500.120	624.409
Liquidazione TFR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-617.778
Contributo per il riequilibrio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE CASH FLOW ANTE IMPOSTE</b>	<b>961.453</b>	<b>671.415</b>	<b>952.982</b>	<b>1.037.689</b>	<b>1.011.397</b>	<b>996.188</b>	<b>1.318.940</b>	<b>1.319.973</b>	<b>1.331.187</b>	<b>1.500.120</b>	<b>624.409</b>	<b>6.632</b>
Imposte	-	-	199.177	- 236.350	- 245.715	-	476.321	-	474.445	-	349.833	- 387.554
<b>OPERATING-FREE CASH FLOW</b>	<b>762.276</b>	<b>395.265</b>	<b>707.267</b>	<b>1.037.689</b>	<b>535.076</b>	<b>996.188</b>	<b>394.922</b>	<b>968.507</b>	<b>932.419</b>	<b>983.186</b>	<b>1.146.631</b>	<b>430.746</b>
RATIOS DI VALUTAZIONE												
VAN DI PROGETTO	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Tasso di attualizzazione	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%	5,12%
Operating free cash flow tot ale	762.276	395.265	707.267	1.037.689	535.076	996.188	394.922	968.507	932.419	983.186	1.146.631	430.746
Operating free cash flow nett o	762.276	395.265	707.267	1.037.689	535.076	996.188	394.922	968.507	932.419	983.186	1.146.631	430.746

**Tabella 18 – Cash flow anni 2035-2046**