



COSTRUZIONI CIVILI E INDUSTRIALI

Repin S.r.l.
Via Duca Degli Abruzzi, 180
- 95126 Catania
Tel. e Fax 095 7110000 -
095 7221176
www.repin.it



Keynesia S.r.l.
Sede operativa:
Piazza Stesicoro, 29-
- 95124 Catania
Tel. 095 2500338 -
Fax 095 2500091
info@keynesia.com

ENTE CONCEDENTE

COMUNE DI RAGUSA

OGGETTO

PARCHEGGIO INTERRATO "MATTEOTTI" PER 250 POSTI AUTO – PIAZZA G. MATTEOTTI, RAGUSA
(ART. 37 BIS LEGGE 11 FEBBRAIO 1994 N. 109)

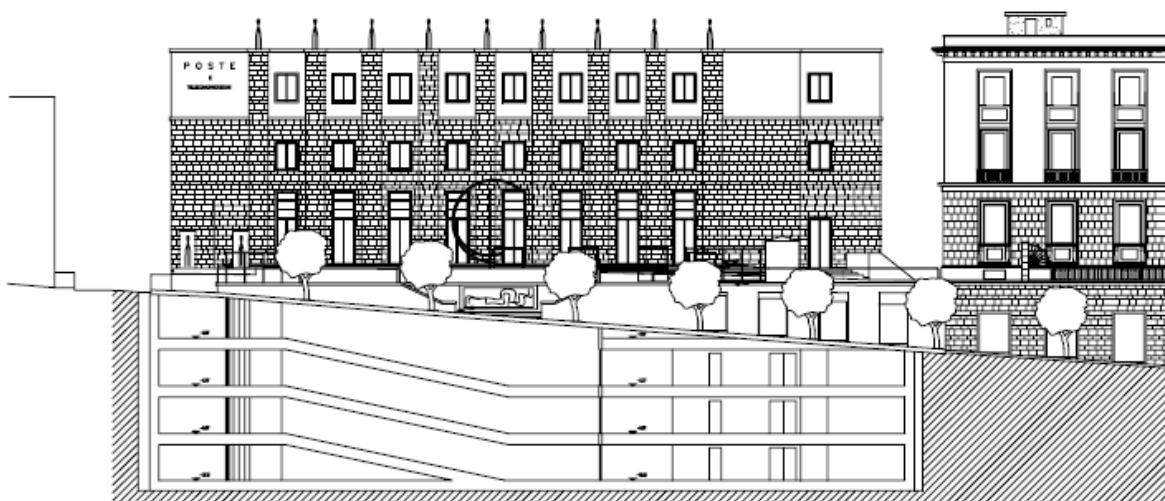
ELABORATO N. 2 STUDIO DI FATTIBILITÀ'

PROMOTORE

REPIN S.R.L.

OGGETTO

PARCHEGGIO INTERRATO "MATTEOTTI" PER 250 POSTI AUTO
PIAZZA G. MATTEOTTI, RAGUSA



CHECK	APPROVATO	IL TECNICO	COORDINAMENTO
			KEYNESIA srl

REV.	N. ELABORATO	DESCRIZIONE	NOME FILE	DATA	PAGINA
0	2	STUDIO DI FATTIBILITÀ'	Elaborato 2.doc	05.10.07	1 di 11



COSTRUZIONI CIVILI E INDUSTRIALI

Repin S.r.l.
Via Duca Degli Abruzzi, 180
- 95126 Catania
Tel. e Fax 095 7110000 -
095 7221176
www.repin.it



Keynesia S.r.l.
Sede operativa:
Piazza Stesicoro, 29-
- 95124 Catania
Tel. 095 2500338 -
Fax 095 2500091
info@keynesia.com

ENTE CONCEDENTE

COMUNE DI RAGUSA

OGGETTO

PARCHEGGIO INTERRATO "MATTEOTTI" PER 250 POSTI AUTO – PIAZZA G. MATTEOTTI, RAGUSA
(ART. 37 BIS LEGGE 11 FEBBRAIO 1994 N. 109)

Indice

<u>Indice.....</u>	<u>2</u>
<u>1. INTRODUZIONE.....</u>	<u>3</u>
<u>2. CONTESTO SOCIO – ECONOMICO.....</u>	<u>3</u>
<u>3. COLLOCAZIONE E FUNZIONALITÀ DEL PARCHEGGIO</u>	<u>5</u>
<u>4. LA DOMANDA</u>	<u>7</u>
<u>7. CONCLUSIONI.....</u>	<u>10</u>

REV.	N. ELABORATO	DESCRIZIONE	NOME FILE	DATA	PAGINA
0	2	STUDIO DI FATTIBILITA'	Elaborato 2.doc	05.10.07	2 di 11

 REPIN s.r.l. COSTRUZIONI CIVILI E INDUSTRIALI	Repin S.r.l. <i>Via Duca Degli Abruzzi, 180</i> <i>- 95126 Catania</i> <i>Tel. e Fax 095 7110000 -</i> <i>095 7221176</i> <i>www.repin.it</i>	 Keynesia PROJECT FINANCING	Keynesia S.r.l. <i>Sede operativa:</i> <i>Piazza Stesicoro, 29-</i> <i>- 95124 Catania</i> <i>Tel. 095 2500338 -</i> <i>Fax 095 2500091</i> <i>info@keynesia.com</i>
---	---	--	---

ENTE CONCEDENTE	COMUNE DI RAGUSA
OGGETTO	PARCHEGGIO INTERRATO "MATTEOTTI" PER 250 POSTI AUTO – PIAZZA G. MATTEOTTI, RAGUSA (ART. 37 BIS LEGGE 11 FEBBRAIO 1994 N. 109)

1. INTRODUZIONE

Nel mese di Giugno del 2004 l'Amministrazione Comunale di Ragusa ha pubblicato un avviso pubblico relativo all'attivazione delle procedure di *project financing*, previste dall'articolo 37-bis della legge Merloni 109/94 (e successive modifiche ed integrazioni, nel testo vigente in Sicilia) per l'attuazione di due parcheggi sostitutivi della sosta su strada su aree di proprietà comunale.

L'iniziativa s'inquadra nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2004-2006 della Città di Ragusa, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 07/05/2004.

Attraverso il seguente documento, s'intende presentare il risultato delle analisi svolte dal soggetto proponente, mirate ad analizzare la fattibilità del parcheggio sotterraneo di Piazza Matteotti, ed ad indirizzare coerentemente le scelte di carattere tecnico (posizionamento e dimensionamento della struttura) e gestionale (destinazione degli stalli, sistema di tariffazione), garantendo altresì una più corretta previsione dei flussi di ricavi futuri e, quindi, un'attendibile valutazione della "bancabilità" complessiva dell'operazione.

2. CONTESTO SOCIO – ECONOMICO

Per valutare le possibilità di successo dell'iniziativa progettuale, è importante analizzare, anzitutto, il contesto socio – economico della città e della provincia di Ragusa, al fine di comprendere se esso abbia o meno le caratteristiche di un "ambiente abilitante": ciò significa verificare la presenza di variabili esogene favorevoli ad un positivo insediamento del parcheggio ed al suo successivo sviluppo commerciale.

DATI DEMOGRAFICI

La città di Ragusa conta 68.956 abitanti¹, che la pongono al 7º posto in Sicilia ed al 67º in Italia per popolazione residente. Nel territorio provinciale sono presenti altri due grossi centri di dimensioni quasi analoghe al capoluogo, e assai vicini ad esso: Vittoria (55.000 abitanti, posta a 25 km da Ragusa) e Modica (53.000 abitanti, distante appena 13 km).

L'analisi di tutti i principali indicatori demografici² (densità abitativa³, quoziante di natalità e di mortalità, nuove iscrizioni anagrafiche, ecc.) vede Ragusa costantemente ai primissimi posti in Sicilia ed in ottima posizione anche a livello italiano, dove occupa la 30º posizione.

Il positivo andamento di questi dati, peraltro, non è un fenomeno solo contingente: Ragusa è la provincia siciliana con il maggior tasso di crescita della popolazione negli ultimi 30 anni (dato confermato anche nel periodo 1991-2001).

In ultimo, nella città di Ragusa vivono circa 26.000 famiglie, di cui il 24% è composto da una sola persona, il 26 % da due, il 21 % da tre, il 23% da quattro e il 6% da cinque o più persone.

¹ Fonte: censimento 2001, ISTAT.

² Vedi "Indagine sulla qualità della vita", Sole 24Ore, 2003.

³ Pari a 183,85 abitanti per kmq.

REV.	N. ELABORATO	DESCRIZIONE	NOME FILE	DATA	PAGINA
0	2	STUDIO DI FATTIBILITÀ	Elaborato 2.doc	05.10.07	3 di 11

ENTE CONCEDENTE	COMUNE DI RAGUSA
OGGETTO	PARCHEGGIO INTERRATO "MATTEOTTI" PER 250 POSTI AUTO – PIAZZA G. MATTEOTTI, RAGUSA (ART. 37 BIS LEGGE 11 FEBBRAIO 1994 N. 109)

IMPRENDITORIALITA' E MERCATO DEL LAVORO

Da anni ormai Ragusa si è affermata per la sua grande vivacità imprenditoriale, non solo a livello siciliano e meridionale: si pensi che, nella citata indagine del "Sole 24Ore", la provincia figura al terzo posto assoluto per numero di nuove iscrizioni di imprese alla Camera di Commercio, in rapporto alle cessazioni⁴.

Il cosiddetto "modello - Ragusa" trova la sua massima espressione nel comparto agro-alimentare: la Provincia⁵ è al terzo posto in Italia per produzione linda vendibile dell'agricoltura, con il 47 % della produzione ortofrutticola e florilegia sotto serra. Pur con una popolazione pari solo al 6% della Sicilia, Ragusa produce il 19,6% del reddito agricolo regionale ed il 60% della produzione lattiero - casearia.

Ma non vanno dimenticati altri poli di eccellenza quali la produzione di materiali lapidei⁶ (marmi e graniti), la chimica (polietilene e materiali plastici per l'agricoltura⁷), il terziario (a Ragusa ha sede l'ultima grande banca di proprietà interamente siciliana, la BAPR) nonché ovviamente il turismo (la città ed il suo barocco sono riconosciuti e tutelati dall'Unesco come "patrimonio dell'umanità").

Sul fronte del mercato del lavoro, Ragusa è, insieme a Siracusa, la città siciliana con il più basso tasso di disoccupazione, inferiore al 13% nel 2002, secondo l'indagine del "Sole 24Ore"; a livello nazionale, essa occupa la 79° posizione.

Lo sviluppo economico di Ragusa si fonda su modello assai peculiare per la realtà siciliana e meridionale in generale: la presenza di un tessuto imprenditoriale ricco di realtà di piccole e medie dimensioni, gestite in maniera corretta⁸, fortemente coesa⁹, che negli anni sono riuscite a preservarsi dalle infiltrazioni del crimine organizzato e ad affermarsi, in Italia ed all'estero, malgrado l'inadeguatezza delle infrastrutture (si pensi all'assenza di collegamenti autostradali) che caratterizza il territorio provinciale.

TENORE DI VITA E TEMPO LIBERO

Secondo la citata indagine del "Sole 24Ore", Ragusa si dimostra la provincia siciliana con il più alto tenore di vita (63° in Italia).

In particolare, ai fini della nostra analisi di fattibilità, appare estremamente significativo il primato nella generazione di "ricchezza prodotta¹⁰" ed il terzo posto per "risparmi bancari", segno che Ragusa si caratterizza come oasi felice in Sicilia per reddito, risparmi e consumi, con una forbice tra i redditi delle classi agiate e quelli delle classi povere che è tra le più basse del Meridione.

Coerente con l'alto tenore di vita è l'offerta di servizi legati al tempo libero, per i quali Ragusa si colloca al 2° posto in Sicilia dopo Palermo ed al 73° nazionale¹¹.

⁴ A livello regionale, Ragusa è al secondo posto per numero di imprese (9,25 ogni 100 abitanti).

⁵ Fonte: sito Internet del Comune di Ragusa.

⁶ La Provincia è al terzo posto in Italia dopo Verona e Carrara.

⁷ Il 60% della produzione dell'isola proviene da imprese operanti nella provincia di Ragusa.

⁸ Ragusa è al quarto posto in Italia per minor numero di truffe e al sesto per minor numero di fallimenti.

⁹ Il tasso di sindacalizzazione dei lavoratori è il terzo in Italia.

¹⁰ Il valore aggiunto pro-capite è di circa 14.400 €

¹¹ In particolare, la provincia eccelle in Sicilia per numero di associazioni artistiche, culturali e ricreative, palestre ed offerta enogastronomia di qualità.

REV.	N. ELABORATO	DESCRIZIONE	NOME FILE	DATA	PAGINA
0	2	STUDIO DI FATTIBILITÀ'	Elaborato 2.doc	05.10.07	4 di 11

 REPIN s.r.l. COSTRUZIONI CIVILI E INDUSTRIALI	Repin S.r.l. Via Duca Degli Abruzzi, 180 - 95126 Catania Tel. e Fax 095 7110000 - 095 7221176 www.repin.it	 Keynesia PROJECT FINANCING	Keynesia S.r.l. Sede operativa: Piazza Stesicoro, 29- - 95124 Catania Tel. 095 2500338 - Fax 095 2500091 info@keynesia.com
---	--	--	--

ENTE CONCEDENTE	COMUNE DI RAGUSA
OGGETTO	PARCHEGGIO INTERRATO "MATTEOTTI" PER 250 POSTI AUTO – PIAZZA G. MATTEOTTI, RAGUSA (ART. 37 BIS LEGGE 11 FEBBRAIO 1994 N. 109)

PARCO VEICOLARE

Al 31/12/2002¹², nella provincia di Ragusa risultavano immatricolati 225.863 veicoli, pari al 6% dell'intero parco veicolare siciliano. E' interessante notare che, rispetto alle tre principali province (Palermo, Catania e Messina), a Ragusa si nota un maggior peso dei veicoli per il trasporto merci, coerentemente con sua la forte vocazione imprenditoriale.

Restringendo l'analisi alle sole autovetture, (in numero di circa 175.000¹³), si nota che:

- il 45% di esse ha cilindrata inferiore ai 1.200 cc, il 38% è compreso tra 1.200 e 1.800 cc ed il 17% è superiore ai 1.800 cc: in nessuna provincia siciliana si verifica un peso così rilevante per le auto di grossa cilindrata;
- la distribuzione per anno di immatricolazione è in linea con il trend siciliano: si tratta di un parco veicolare "vecchio", in cui prevalgono nettamente le auto immatricolate prima del 1990 (il 34 % del totale), mentre quelle più nuove (relative al 2001 e 2002) rappresentano solo il 9%

Se si raffronta il numero di nuove immatricolazioni del 2002 alla popolazione maggiorenne, emerge tuttavia che la provincia di Ragusa è al secondo posto in Sicilia, dopo Palermo: in particolare, nella città¹⁴ si sono riscontrate 3.615 immatricolazioni di nuove vetture, quindi una ogni 7 famiglie¹⁵.

Il parco autovetture del 2002, come risultato dell'effetto di nuove immatricolazioni e radiazioni al PRA¹⁶ risulta in leggero calo (- 0,56%), risultato comunque positivo se si guarda al trend siciliano dove solo Palermo sperimenta una, seppur lieve, crescita (+ 0,29%).

3. COLLOCAZIONE E FUNZIONALITÀ DEL PARCHEGGIO

Le possibilità di successo di un'iniziativa imprenditoriale sono strettamente legate alla capacità di soddisfare al meglio le esigenze dei propri clienti potenziali con la gamma dei prodotti / servizi offerti.

Detto che, nelle nostre città, la domanda di sosta emerge, sempre più, come un bisogno primario per i cittadini, perché un parcheggio possa dispiegare appieno le proprie potenzialità economiche e sociali, è necessaria:

- una collocazione "strategica"
- un'impostazione funzionale ed un'offerta strutturati in modo da soddisfare le esigenze dei propri utenti di riferimento.

Il parcheggio in esame sarà realizzato sotto la piazza Matteotti, che si caratterizza come *location* assai attrattiva, in quanto:

- essendo collocata in una posizione "polare" del centro storico di Ragusa superiore, rappresenta un importantissimo nodo per le infrastrutture della città ed il traffico veicolare ad esse connesso

¹² Fonte: www.aci.it. Le tipologie rilevate sono autovetture, autocarri, autobus, autoveicoli speciali, motocarri, motocicli, rimorchi e semirimorchi, trattori stradali o motrici, altri.

¹³ Nella sola città se ne contano 46.263: ogni nucleo familiare possiede quindi 1,8 automobili

¹⁴ Sono disponibili dati disaggregati anche per Modica (1.683 nuove immatricolazioni) e Vittoria (1.769).

¹⁵ Anche relativamente alle nuove immatricolazioni, viene rispettato il trend che vede Ragusa al primo posto in Sicilia per percentuale di macchine di cilindrata più grossa (oltre i 1.800 cc).

¹⁶ Nel 2002 esse sono state 7.934 nella provincia di Ragusa, pari al 5% circa del parco veicolare al 31.12.01.

REV.	N. ELABORATO	DESCRIZIONE	NOME FILE	DATA	PAGINA
0	2	STUDIO DI FATTIBILITÀ'	Elaborato 2.doc	05.10.07	5 di 11

 REPIN s.r.l. COSTRUZIONI CIVILI E INDUSTRIALI	Repin S.r.l. <i>Via Duca Degli Abruzzi, 180 - 95126 Catania Tel. e Fax 095 7110000 - 095 7221176 www.repin.it</i>	 Keynesia PROJECT FINANCING	Keynesia S.r.l. <i>Sede operativa: Piazza Stesicoro, 29- - 95124 Catania Tel. 095 2500338 - Fax 095 2500091 info@keynesia.com</i>
---	---	--	--

ENTE CONCEDENTE	COMUNE DI RAGUSA
OGGETTO	PARCHEGGIO INTERRATO "MATTEOTTI" PER 250 POSTI AUTO – PIAZZA G. MATTEOTTI, RAGUSA (ART. 37 BIS LEGGE 11 FEBBRAIO 1994 N. 109)

- ospita numerosi uffici pubblici di grande importanza quali il Palazzo di Città, la Prefettura, le Poste centrali, la Banca d'Italia
- nelle immediate vicinanze si trovano due importanti filiali bancarie (BAPR e BDS), tre alberghi, la sede della facoltà universitaria di lingue e numerosi studi professionali privati
- sorge in prossimità della principale zona commerciale di Ragusa, che si snoda intorno a Via Roma

La realizzazione di un parcheggio interrato appare senz'altro opportuna, se non necessaria, vista la centralità di piazza Matteotti nei flussi viari cittadini e la presenza di numerosi poli di attrazione per gli utenti potenziali. Già oggi, d'altronde, la zona circostante appare pesantemente ingolfata dal numero di macchine in transito ed in sosta, fenomeno che assume dimensioni preoccupanti nelle ore diurne dei giorni lavorativi.

La contestuale sistemazione superficiale consentirà, inoltre, di restituire al cittadino la fruibilità della piazza, oggi ingombra di macchine in sosta: in tal modo verranno massimizzate le esternalità positive del parcheggio, vero e proprio "volano" che alimenta il processo di valorizzazione della zona.

Dal punto di vista funzionale, nelle ore mattutine dei giorni feriali il parcheggio dovrà operare quasi esclusivamente a servizio dei lavoratori e degli utenti degli uffici presenti nella zona.

Ai primi sarà opportuno offrire abbonamenti mensili a tariffe agevolate, che coprano l'usuale orario di lavoro. Il numero di tali abbonamenti va attentamente definito in sede di pianificazione economico – finanziaria, al fine di non appesantire la dinamica dei flussi di cassa generati da una struttura di dimensioni così limitate.

Gli utenti "occasionali", invece, fruiranno delle tariffe orarie a rotazione. Vista la particolare tipologia di poli di attrazione presenti, appare importante prevedere una tariffazione *ad hoc* per soste pari o inferiori alla mezz'ora: in tal modo sarà possibile incentivare l'utente che ha ultimato le proprie operazioni a spostarsi, favorendo la rotazione con altri, a vantaggio sia del cittadino che dell'economicità della gestione.

Nel pomeriggio l'entità e la tipologia di utenti potenziali appaiono parzialmente diversi dalla mattina, vista la chiusura al pubblico di molti uffici. In particolare, la rotazione oraria opererà prevalentemente a servizio della zona commerciale di Via Roma e degli studi professionali presenti nella zona.

Il "comportamento d'acquisto" degli utenti in queste ore sarà quindi differente: in particolare, non è plausibile attendersi¹⁷ le elevate e costanti percentuali di occupazione e di rotazione sperimentate durante tutto l'arco della mattinata.

Se si intende massimizzare l'impatto "sociale" del parcheggio, è opportuno ipotizzare un'estensione dell'orario di funzionamento della struttura oltre le ore diurne dei giorni feriali. A tal fine, è necessario che il parcheggio acquisisca una caratterizzazione funzionale tale da consentirgli di attrarre un congruo bacino di utenti anche nelle ore notturne, nelle domeniche

¹⁷ Tali considerazioni dovranno essere recepite dalle previsioni economico – finanziarie,

REV.	N. ELABORATO	DESCRIZIONE	NOME FILE	DATA	PAGINA
0	2	STUDIO DI FATTIBILITÀ'	Elaborato 2.doc	05.10.07	6 di 11

ENTE CONCEDENTE	COMUNE DI RAGUSA
OGGETTO	PARCHEGGIO INTERRATO "MATTEOTTI" PER 250 POSTI AUTO – PIAZZA G. MATTEOTTI, RAGUSA (ART. 37 BIS LEGGE 11 FEBBRAIO 1994 N. 109)

e negli altri giorni festivi¹⁸: in caso contrario, l'economicità della gestione del privato concessionario risulterebbe fortemente compromessa.

Da un lato, il parcheggio deve assumere un ruolo di struttura al servizio dei residenti¹⁹ della zona, a cui va destinato un buon numero di stalli in abbonamento, con tariffe fortemente competitive.

Dall'altro, visto che nella zona non sono presenti poli di attrazione di carattere culturale o ricreativo in numero tale da giustificare un volume significativo di utenti a rotazione, sembra necessario attivare per il Matteotti una funzionalità da "parcheggio scambiatore", sfruttando le sinergie tra Ragusa Superiore ed Ibla. Ciò implica che chi, un domani, intenderà recarsi ad Ibla²⁰ (i turisti nelle ore diurne, i frequentatori di pub, ristoranti, enoteche, ecc. in quelle notturne) potrà lasciare la propria vettura presso il parcheggio "Matteotti" e sfruttare un servizio di collegamento rapido per accedervi e successivamente essere riportato a Ragusa superiore.

La capacità degli utenti di apprezzare ed usufruire di questo servizio, condizione indispensabile per generare buoni flussi di cassa in periodi altrimenti poco redditizi, sarà legata a doppio filo alla qualità del servizio stesso (rapidità di collegamento, frequenza delle corse, orario coperto) ed all'eventuale prezzo aggiuntivo da pagare. E', quindi, opportuna una stretta cooperazione tra Amministrazione Comunale di Ragusa e gestore del parcheggio nella progettazione e strutturazione di dettaglio del servizio.

4. LA DOMANDA

Per valutare la fattibilità dell'iniziativa dal punto di vista economico (redditività potenziale), è necessario spostare l'ottica dell'analisi dalle caratteristiche qualitative a quelle più tipicamente quantitative della domanda.

Come primo step, si è proceduto ad individuare l'area di influenza del parcheggio, intesa come l'insieme di strade più direttamente a contatto con il "Matteotti": si presume, infatti, che saranno i residenti e gli altri fruitori abituali dei posti auto già disponibili in queste strade a costituire il bacino di utenza potenziale della nuova struttura.

A tale scopo si è preso in considerazione l'insieme delle zone già evidenziate dal Piano Urbano del Traffico della città di Ragusa, quindi:

- ZONA 4 – Via Matteotti, Via Sant'Anna, Via Roma, Via G.B. Odierna; con criticità espressa dal piano nella misura del 29.82%
- ZONA 5 – Via Rapisardi, Via Sant'Anna, Via G. Matteotti, Via G. B. Odierna; con criticità espressa dal piano nella misura del 43.24%
- ZONA 6 – Via S. Vito, Via Sant'Anna, Via G. Matteotti, Via G. B. Odierna; con criticità espressa dal piano nella misura del 35.25%

¹⁸ Per quanto attiene il sabato, si ritiene che la vicinanza alla zona commerciale possa comunque garantire un buon afflusso di utenti.

¹⁹ Qualora non si ritenga opportuno – viste le ridotte dimensioni del parcheggio – offrire abbonamenti che consentono libertà di ingresso / uscita durante le 24 ore, 365 giorni l'anno, è consigliabile garantire delle agevolazioni almeno ai residenti che utilizzano normalmente la macchina durante l'orario di lavoro (quindi valide la sera / notte, i sabati, le domeniche, i giorni festivi ma non dalle 8.30 alle 19.30 dei giorni feriali).

²⁰ Ove l'accesso ed il parcheggio sono vietati ai non residenti.

REV.	N. ELABORATO	DESCRIZIONE	NOME FILE	DATA	PAGINA
0	2	STUDIO DI FATTIBILITÀ	Elaborato 2.doc	05.10.07	7 di 11

 REPIN s.r.l. COSTRUZIONI CIVILI E INDUSTRIALI	Repin S.r.l. <i>Via Duca Degli Abruzzi, 180 - 95126 Catania Tel. e Fax 095 7110000 - 095 7221176 www.repin.it</i>	 Keynesia PROJECT FINANCING	Keynesia S.r.l. <i>Sede operativa: Piazza Stesicoro, 29- - 95124 Catania Tel. 095 2500338 - Fax 095 2500091 info@keynesia.com</i>
---	---	--	--

ENTE CONCEDENTE	COMUNE DI RAGUSA
OGGETTO	PARCHEGGIO INTERRATO "MATTEOTTI" PER 250 POSTI AUTO – PIAZZA G. MATTEOTTI, RAGUSA (ART. 37 BIS LEGGE 11 FEBBRAIO 1994 N. 109)

- ZONA 7 – Via G. B. Odierna, Via Roma, Via A. Diaz, Via San Vito; con criticità espressa dal piano nella misura del 14.51%

Per queste aree si è riscontrato, tramite osservazione e monitoraggio puntuale da parte degli uffici comunali preposti:

Auto in sosta regolare ²¹	n. 1337
Auto in sosta irregolare	n. 587
TOTALE	n. 1924

I dati fanno riferimento all'intervallo diurno dei giorni feriali, e non sono quindi applicabili ai festivi e pre-festivi, coerentemente con le osservazioni del capitolo 3.

Per completezza di analisi, si ritiene opportuno inserire nel conteggio anche un numero forfetario²² di posti auto (pari a 50), relativo alla domanda che grava sulle zone esterne al perimetro individuato. Si tratta, ad esempio, delle zone del quartiere Cappuccini o del quartiere Carmine che vengono normalmente utilizzate per la sosta delle auto, per raggiungere poi pedonalmente gli uffici del centro.

I dati raccolti consentono di stimare un deficit di posti auto nella zona di influenza pari a **837** posti auto, derivante da:

- Auto osservate in sosta irregolare = 587
- Posti auto attualmente assorbiti fuori perimetro = 50
- Eliminazione sosta in Piazza Matteotti²³ = 50
- Riduzione degli stalli in zone blu adiacenti²⁴ = 150

Nella zona di influenza, in definitiva, la domanda di sosta è già oggi decisamente superiore all'offerta (costituita dalle strisce blu e da una piccola autorimessa con una ricettività inferiore ai 50 posti auto).

Quel che più importa per la nostra analisi di fattibilità, il deficit rilevato è ampiamente superiore alla capienza prevista del "Matteotti" (250 posti auto): con una corretta strutturazione dell'offerta (in termini di servizi erogati e tariffe applicate), il soggetto gestore potrà quindi garantire percentuali di occupazione del parcheggio molto elevate, in special modo nelle ore mattutine dei giorni feriali.

Si consideri, peraltro, che una struttura interrata gode di un forte vantaggio competitivo nei confronti del parcheggio a raso, in quanto caratterizzata da una forte componente di servizio all'utente, in termini di:

²¹ Utenti che fruiscono delle strisce blu, ad una tariffa di 0,52 € / ora.

²² Per questi posti si è trascurato il calcolo analitico per difetto, in modo da compensare l'approssimazione possibile dei dati contenuti nel piano.

²³ La sistemazione superficiale, con il ripristino delle aree verdi, comporta ovviamente l'eliminazione dell'area oggi dedicata a sosta di autovetture.

²⁴ Tale riduzione consentirà, ad esempio, di introdurre arredo urbano, razionalizzare la viabilità, garantire una maggiore continuità dei percorsi pedonali, agevolare le cosiddette "utenze deboli", aumentare i parametri di sicurezza nella sosta su strada (assicurando più visibilità, maggiori margini di manovra, facilità di accesso/recesso).

REV.	N. ELABORATO	DESCRIZIONE	NOME FILE	DATA	PAGINA
0	2	STUDIO DI FATTIBILITÀ	Elaborato 2.doc	05.10.07	8 di 11

ENTE CONCEDENTE	COMUNE DI RAGUSA
OGGETTO	PARCHEGGIO INTERRATO "MATTEOTTI" PER 250 POSTI AUTO – PIAZZA G. MATTEOTTI, RAGUSA (ART. 37 BIS LEGGE 11 FEBBRAIO 1994 N. 109)

- Maggiore sicurezza contro eventuali furti o danneggiamenti
- Adeguatezza degli spazi di parcheggio e manovra
- Risparmio di tempo speso nella ricerca del posto (e certezza dello stesso, per gli abbonati)
- Protezione contro gli agenti atmosferici (grandine, pioggia ma anche, per Ragusa in particolare, sole)
- Minori incombenze "amministrative" (es. ricerca ed acquisto del talloncino di sosta, necessità di intervento nel caso la sosta si prolunghi oltre il preventivato, multe e rimozioni)
- Disponibilità di posti di cortesia per donne e disabili
- Sfruttamento dei vantaggi offerti dalla tecnologia (segnalética aggiornata nelle vie limitrofe e in quelle di accesso alla città, pagamento con carta di credito, prenotazione del posto, visualizzazione occupazione tramite Internet).

E', quindi, ipotizzabile che il parcheggio "Matteotti" possa attrarre anche una buona fetta degli attuali fruitori delle strisce blu: ciò offre un'ulteriore conferma della fattibilità della proposta progettuale in esame.

L'attuale, drammatica, situazione della zona, in cui si riscontra una notevolissima "fame" di spazi per la sosta, potrebbe lasciar presagire un rapido raggiungimento di elevati tassi di occupazione del parcheggio. Tuttavia, anche sulla scorta di precedenti esperienze del settore, si ritiene prudentiale prevedere un congruo e fisiologico lasso di tempo²⁵, perché il parcheggio vada "a regime", necessario per consentire al cittadino di comprenderne le funzionalità ed i reali benefici.

Per quanto attiene le ore notturne ed i giorni festivi / prefestivi, non sono state effettuare rilevazioni puntuali della domanda di sosta. Ciò nonostante, si noti che:

- tutta l'area del centro storico di Ragusa superiore è priva di parcheggi per residenti, visto che sono presenti solo edifici storici privi di piani interrati
- la creazione di un servizio di bus-navetta²⁶ che collega la piazza con Ragusa Ibla genererebbe, in maniera indotta, una domanda di sosta ad oggi non ancora presente.

In tal senso, pur in assenza di dati quantitativi a supporto, si ritiene di poter considerare opportuna l'ipotesi di estendere l'orario di servizio del parcheggio, incrementando i benefici sociali che esso genera, senza compromettere l'economicità della gestione.

A margine di queste considerazioni, attraverso delle interviste con il gestore dell'unica autorimessa operante nella zona, si è cercato di stimare il tempo medio di permanenza in sosta degli utenti potenziali del parcheggio "Matteotti".

Le evidenze di questa indagine sono:

- la mattina (fino alle 14.30 circa), prevale nettamente la sosta di brevissima durata (il 60% degli utenti si ferma solo per ½ ora, il 25% per un'ora o solo il 15% per due ore o più)

²⁵ Stimato in 5 anni dall'apertura della struttura al pubblico.

²⁶ Ovviamente, visto che le strisce blu sono gratuitamente fruibili in quelle fasce orarie, è necessario creare dei meccanismi sinergici che non penalizzino, ma anzi incentivino la sosta nella struttura interrata: ad esempio, potrebbe essere opportuno offrire gratuitamente (o a prezzi molto agevolati) il servizio di collegamento con Ibla a chi presenta il ticket di ingresso del parcheggio "Matteotti".

REV.	N. ELABORATO	DESCRIZIONE	NOME FILE	DATA	PAGINA
0	2	STUDIO DI FATTIBILITÀ'	Elaborato 2.doc	05.10.07	9 di 11

 REPIN s.r.l. COSTRUZIONI CIVILI E INDUSTRIALI	Repin S.r.l. <i>Via Duca Degli Abruzzi, 180 - 95126 Catania Tel. e Fax 095 7110000 - 095 7221176 www.repin.it</i>	 Keynesia PROJECT FINANCING	Keynesia S.r.l. <i>Sede operativa: Piazza Stesicoro, 29- - 95124 Catania Tel. 095 2500338 - Fax 095 2500091 info@keynesia.com</i>
---	---	--	--

ENTE CONCEDENTE	COMUNE DI RAGUSA
OGGETTO	PARCHEGGIO INTERRATO "MATTEOTTI" PER 250 POSTI AUTO – PIAZZA G. MATTEOTTI, RAGUSA (ART. 37 BIS LEGGE 11 FEBBRAIO 1994 N. 109)

- il pomeriggio, coerentemente con la chiusura al pubblico di molti uffici, il tempo di stazionamento si allunga (il 10% degli utenti parcheggia per ½ ora, il 50% per un'ora, il 40% per due ore o più).

Malgrado non siano frutto di una rilevazione “scientifica”, questi dati possono costituire un utile punto di partenza per la pianificazione economico – finanziaria: è, tuttavia, consigliabile confrontarli con altre esperienze progettuali simili, al fine di depurarli dalla loro intrinseca componente di soggettività²⁷.

7. CONCLUSIONI

Al termine di questo documento, come chiosa delle informazioni presentate, si intende fornire un giudizio sintetico in merito alla fattibilità del parcheggio “Matteotti”, intesa come capacità di inserirsi positivamente nel contesto di riferimento, attrarre e fidelizzare un congruo numero di utenti, impostare politiche gestionali e tariffarie tali da garantire un costante flusso di rientri nel tempo di concessione e rendere, in ultima analisi, l’iniziativa economicamente e socialmente vantaggiosa per l’investitore privato, l’Amministrazione Comunale, la collettività.

La struttura presenta, a nostro avviso, i seguenti punti di forza:

1. **Ambiente favorevole.** Le condizioni socio-economiche e culturali del contesto di riferimento appaiono ideali per l’insediamento di un parcheggio a pagamento:
 - i. Centralità della piazza e “strategicità” per i flussi veicolari della città
 - ii. Città e provincia in costante crescita demografica
 - iii. Alto tenore di vita in città e nella provincia
 - iv. Presenza di un notevole patrimonio artistico ed architettonico, in grado di attrarre rilevanti flussi turistici
2. **Domanda ed offerta.** Le caratteristiche quali-quantitative del bacino di utenza appaiono coerenti con il dimensionamento previsto per il parcheggio e la gamma di prodotti offerti (rotazione oraria, abbonamenti “diurni feriali”, abbonamenti “notturni, festivi e prefestivi”):
 - i. Presenza di rilevanti poli di attrazione nelle ore della mattina (Comune, Prefettura, Banca d’Italia, Poste ecc.) e del pomeriggio (Università, zona commerciale, studi professionali, ecc.)
 - ii. Possibilità di sfruttare l’“indotto” dei locali e ristoranti siti a Ragusa Ibla per la rotazione oraria serale
 - iii. Differenziazione dei “bisogni” degli utenti (accesso agli uffici pubblici, shopping, attività ricreative, residenza)
 - iv. Deficit attuale nettamente superiore alla capienza prevista
 - v. Massiccio ricorso alla sosta vietata nelle ore diurne dei giorni feriali
 - vi. Elevatissimi tassi di rotazione previsti nei giorni feriali
 - vii. Parco veicolare in forte rinnovamento, con rilevante peso assunto da macchine di grossa cilindrata (in linea con il *target* del parcheggio coperto)

²⁷ Il campione analizzato non può essere considerato come esaustivo o rappresentativo al 100% della realtà in esame.

REV.	N. ELABORATO	DESCRIZIONE	NOME FILE	DATA	PAGINA
0	2	STUDIO DI FATTIBILITÀ	Elaborato 2.doc	05.10.07	10 di 11

 REPIN s.r.l. COSTRUZIONI CIVILI E INDUSTRIALI	Repin S.r.l. <i>Via Duca Degli Abruzzi, 180 - 95126 Catania Tel. e Fax 095 7110000 - 095 7221176 www.repin.it</i>	 Keynesia PROJECT FINANCING	Keynesia S.r.l. <i>Sede operativa: Piazza Stesicoro, 29- - 95124 Catania Tel. 095 2500338 - Fax 095 2500091 info@keynesia.com</i>
---	---	--	--

ENTE CONCEDENTE	COMUNE DI RAGUSA
OGGETTO	PARCHEGGIO INTERRATO "MATTEOTTI" PER 250 POSTI AUTO – PIAZZA G. MATTEOTTI, RAGUSA (ART. 37 BIS LEGGE 11 FEBBRAIO 1994 N. 109)

- 3. Scarso livello di concorrenzialità del mercato.** Il parcheggio sembra potersi inserire con successo nel contesto competitivo della zona
- i. Possibilità di attrarre parte degli attuali utenti delle strisce blu con una proposta competitiva per tariffe e servizi offerti
 - ii. Garages ed autorimesse quasi assenti nella zona

A nostro avviso, la zona presenta tutte le condizioni che giustificano la realizzazione di un parcheggio multipiano della capienza prevista, e che consentiranno, con un'opportuna impostazione gestionale, di raggiungere buoni risultati in termini di saturazione degli stalli e di rientri economico-finanziari.

Per completare l'analisi si ritiene di dover esplicitare alcuni "punti di attenzione", che richiedono un tempestivo intervento e monitoraggio da parte dei soggetti a vario titolo interessati al successo dell'iniziativa, primi tra tutti, ovviamente, il soggetto gestore e l'Amministrazione Comunale di Ragusa.

- A. E' necessario che il Comune e gli organi di stampa avviano un'opera di sponsorizzazione del parcheggio, inteso come mezzo per migliorare il rapporto della popolazione con la città (ciò vale in special modo nei primi anni, in cui maggiori saranno i disagi e gli impatti sul traffico del cantiere)
- B. L'Amministrazione Comunale deve impegnarsi ad approntare il servizio di collegamento rapido con Ibla, dialogando costruttivamente con il concessionario nella definizione dei livelli di servizio e dei relativi prezzi, al fine di generare una domanda per la rotazione anche nei periodi non "di picco" (ore notturne, giorni festivi)
- C. Per consentire al privato di affrontare al meglio il periodo iniziale di costruzione ed avviamento del parcheggio e, soprattutto, per renderlo parte attiva del cambiamento culturale necessario all'affermazione dello stesso, va valutata l'ipotesi che l'Amministrazione Comunale affidi al concessionario del "Matteotti" anche la gestione del servizio rimozione nella zona di influenza del parcheggio.

Con questi accorgimenti, la struttura potrà realmente dispiegare tutte le proprie potenzialità: oltre agli evidenti vantaggi per l'investitore privato, ciò rappresenta un innegabile beneficio per il Comune, in quanto alla fine del periodo di concessione potrà riacquistare il possesso di un'opera economicamente e funzionalmente avviata che possa fungere, altresì, da "volano" per alimentare ulteriormente il trend di crescita dell'intera area.

REV.	N. ELABORATO	DESCRIZIONE	NOME FILE	DATA	PAGINA
0	2	STUDIO DI FATTIBILITÀ	Elaborato 2.doc	05.10.07	11 di 11