

RELAZIONE DI STIMA

Valore concessione dell'area di parcheggio sita in località Demanio

Trattasi di un'area di proprietà comunale da destinarsi a parcheggio custodito a pagamento la cui estensione è pari a mq. 2000 ed è situata in località Demanio, nel Comune di Maiori.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA:

Il criterio di stima adoperato tiene conto dei proventi ricavabili da un parcheggio a pagamento.

Da ricerche effettuate si è ricavato che una procedura normalmente utilizzata è quella che prevede l'utilizzo della seguente formula:

$$R = N \times T \times H \times D$$

dove

R = Ricavi giornalieri

T = Tariffa oraria

N = Numero presunto di stalli auto disponibili

H = Numero di ore

D = Coefficiente di riempimento

Nel caso in esame si suppone un utilizzo costante, dell'area di parcheggio, nell'arco dei giorni lavorativi, per cui si ipotizza un utilizzo pieno per **4 (quattro) giorni lavorativi alla settimana** (presuntivamente dal giovedì alla domenica), giudicando ininfluenza l'eventuale utilizzo parziale nei restanti giorni feriali.

Si ritiene, pertanto, di modificare parzialmente il criterio di stima con l'utilizzo della seguente formula:

$$R = T \times G \times N$$

dove

R = Ricavi giornalieri

T = Tariffa media

G = Giorni con utilizzo al 100%

N = Numero presunto di stalli auto disponibili

Si ipotizza:

- Una tariffa "T" pari a **€ 12,00**
- Un utilizzo al 100% per 4 giorni alla settimana "G" per un totale di **209 giorni per un**

anno ovvero $4 \times 4,34524^1 \times 12,0329^2 = 209,14$

- Numero stalli auto disponibili “N” pari a 70 (settanta).

¹ Numero di settimane in un anno bisestile: **4,34524**

² Numero di mesi in un anno bisestile: **12,0329**

Dai suddetti dati si ricava che:

R = 12 x 209 x 70 = € 175.560,00.

Si arrotonda la somma per eccesso e per semplicità di calcolo a **€ 176.000,00 annui.**

Ai sensi dell’art. 179 del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 – Soglia e metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni – l’importo annuo stimato della concessione è pari a € 176.000,00 circa oltre I.V.A. al 22%, per un introito complessivo derivante dalla gestione del servizio in oggetto, di durata triennale, di **€ 528.000,00 I.V.A. esclusa.**

Il valore finale che costituisce il valore della concessione dell’area destinata a parcheggio sita in località Demanio, per la durata complessiva di 3 (tre) anni, ammonta pertanto a **€ 528.000,00 I.V.A. esclusa.**

Contrariamente alla stima degli incassi (o ricavi) è necessario, ulteriormente, prevedere anche l’ammontare degli oneri (o costi), anch’essi stimati, affinché sia possibile determinare l’ammontare del canone concessorio che l’impresa aggiudicatrice dovrà versare alla Stazione appaltante ossia al Comune di Maiori.

In dettaglio, l’ammontare dei costi, c.d. operativi, che il concessionario dovrà necessariamente sostenere per la gestione e realizzazione del servizio oggetto della presente procedura, sono riassunti nell’allegato denominato “*Stima costi e ricavi concessione parcheggio località Demanio*”, che costituisce parte integrante ed essenziale della presente relazione, tenendo conto, appunto, di spese relative al personale, spese generali ed utile di impresa .

Pertanto, tali costi operativi sono stimati annualmente in **€ 129.400,00**, mentre l’utile di impresa è stimato essere il **5%** del ricavo presunto, pari a **€ 8.800,00** annui.

Tenuto conto dei dati precedentemente menzionati (proventi e oneri) di cui all’allegato denominato “*Stima costi e ricavi concessione parcheggio località Demanio*”, è d’uopo determinare il valore da porre quale base d’asta della procedura di affidamento in concessione della gestione dell’area di parcheggio a pagamento sita in località Demanio.

La somma, quindi, da considerare quale base d’asta ovvero il canone concessorio annuale che l’impresa aggiudicataria dovrà versare al Comune di Maiori (in veste di Stazione appaltante) è determinata dalla **differenza** tra il ricavo presunto annuo pari a € 176.000,00, il totale dei costi annui presunti pari a € 129.400,00 ed il totale dell’utile di

impresa maturato pari a € 8.800,00 ossia **€ 37.800.00 annui al netto di iva al 22%.**

Il valore finale che costituisce la base d'asta del canone concessorio dell'area destinata a parcheggio sita in località Demanio, per la durata complessiva di 3 (tre) anni, ammonta a **€ 113.400.00 I.V.A. esclusa.**