

25 GIU. 2010

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO MOBILITA' E TRASPORTI

U.O. Programmazione e Pianificazione Infrastrutture di Supporto alla Sosta

Prot. n. 2132

Cod. B 1.4-013

P.U.P
anno 1989/91

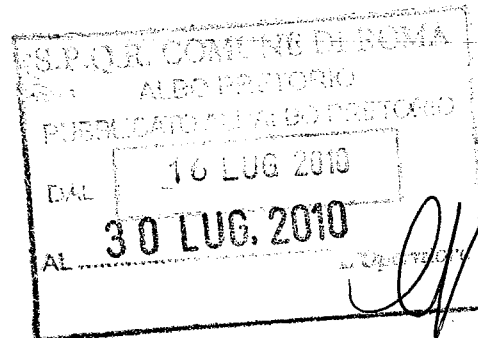
Progetto di un parcheggio
Via Martignano

nuova localizzazione :

timbro e firma proponente :

timbro approvazioni

Protocollo DIP. VII



proponente :

COSIAC Srl
CONSORZIO ROMANO PARCHEGGI

coordinamento: FAR ASSOCIATI arch. Maurizio Frangipane
progetto architettonico: FAR ASSOCIATI arch. Maurizio Frangipane
arch. Sabatino Perrone
collaboratori : arch. Luisa Anguillara
dott. Tania Del Duca
progetto struttura : ing. Andrea Cinuzzi



descrizione :

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Tav. n.°

14

data :

Giugno 2010

scala :

| rev. n. | data | check | approvazione | descrizione |
|---------|------|-------|--------------|-------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Quadro Economico Riepilogativo - Via Martignano p.a. 190 + 21 p.moto

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Costo di costruzione | 3.420.000,00 |
| Costo Sistemaz. esterne | 83.920,74 |
| Costo spostamento pubblici servizi | 100.000,00 |

| | | |
|-------------------|------------------------|--------------|
| Costo complessivo | <i>Tot. Parziale A</i> | 3.603.920,74 |
| Imprevisti 3% | | 108.117,62 |
| | <i>Tot. Parziale B</i> | 3.712.038,36 |

Spese generali

| | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Oneri convenzione | 950.000,00 |
| Progettazione | 259.842,69 |
| Assicurativi | 55.680,58 |
| Commerciali | 148.481,53 |
| Amministrativi | 37.120,38 |
| Finanziari | 222.722,30 |
| Catastali Notarili | 74.240,77 |
| <i>Totale Spese Generali (2)</i> | 1.748.088,25 |
| <i>Collaudo e spese tecniche(3)</i> | 74.240,77 |
| <i>Direzione Lavori(4)</i> | 111.361,15 |
| Totale = B+2+3+4 | Euro 5.645.728,53 |

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
Parcheggio " Martignano" – 190 posti auto + 21 p.moto

L' obiettivo del presente documento è valutare la congruità dell' investimento in considerazione del periodo di concessione previsto dal Comune di Roma.

A tal fine si procede ad individuare :

1. I costi complessivi di costruzione e gestione nel periodo dei 90 anni di concessione
2. I ricavi in considerazione della redditività annuale al netto di tutti i costi ordinari di gestione e fiscali .

A. *COSTI*

I costi che si manifestano nel periodo di concessione sono classificabili in :

- a. *Costi di costruzione*
- b. *Costi fissi di gestione e manutenzione ordinaria*
- c. *Costi di manutenzione straordinaria*
- d. *Costi di risanamento conservativo*
- e. *Oneri di concessione*

a. *Costi di costruzione*

La stima del costo di costruzione dell' opera completa è stata ricavata dall' applicazione dei prezzi parametrici delle categorie di lavoro che compongono l' opera, in riferimento all' elenco prezzi aggiornato al 2004 del Comune di Roma.

I prezzi sono comprensivi di tutte le spese generali e tecniche.

Sulla base del progetto la stima dell' opera risulta la seguente:

| | | |
|---|---|--------------|
| Importo opere costruzione del parcheggio | € | 3.420.000,00 |
| Importo opere di sistemazione superficiale | € | 83.920,74 |
| Importo spostamento sottoservizi | € | 100.000,00 |
| L' importo complessivo delle opere di costruzione ammonta a | € | 3.603.920.74 |

Il costo di costruzione deve tenere conto degli oneri finanziari dovuti alla realizzazione dell'opera; tali oneri ammontano complessivamente nella misura del 5 % del costo di costruzione.

b. Costi di manutenzione straordinaria

Al fine di mantenere il parcheggio perfettamente funzionante è stato redatto un piano di interventi straordinari sia per gli impianti che per le opere murarie.

L'ammontare di questi lavori è stato stimato intorno al 5 % del costo di costruzione, con una periodicità di 9 anni.

c. Costi di risanamento conservativo

La convenzione da stipularsi con il Comune di Roma prevede che alla fine del periodo di 90 anni, il parcheggio sia consegnato al Comune funzionale e funzionante. A tal fine sono stati previsti durante il periodo di concessione 3 interventi di risanamento conservativo.

Gli interventi verranno effettuati al 27° anno, al 54° anno e all' 81° anno.

L'ammontare di ogni singolo intervento è valutabile intorno al 20% del costo di costruzione.

d. Oneri di concessione

L'ammontare degli oneri di concessione è stato valutato in € 5000,00 euro a posto auto per un totale complessivo di € 950.000,00

e. Costi fissi di gestione ordinaria

Vengono classificati tutti i costi relativi alla manutenzione degli impianti fissi, i costi relativi all'erogazione del servizio di parcheggio, quantificandone il costo annuo.

Gli impianti per i quali si deve prevedere la manutenzione ordinaria sono:

- impianto elettrico
- impianto antincendio
- impianto idrico (adduzione - scarico)
- cancelli automatici
- ascensore

- sistemi di controllo a distanza
- porte REI e manutenzione generale

Detti costi possono essere classificati in . € 50,00 per posto auto .

A tali costi vanno sommati i costi di gestione, amministrativi e fiscali che sono valutati su base annua come segue :

- Energia Elettrica
- Acqua
- Pulizia
- Sorveglianza
- Assicurazioni
- Amministrazione
- Fiscali (ICI)

Detti costi possono essere classificati in circa € 250,00 per posto auto .

Ai costi di manutenzione del parcheggio vanno aggiunti i costi relativi alla manutenzione della sistemazione superficiale che ammontano a 1.582,79 all'anno.

I costi totali ordinari ammontano complessivamente a € 300,00 per anno per p.auto.

B.. VALUTAZIONE DELLA REDDITIVITA'

La redditività può essere valutata, pur trattandosi di parcheggi pertinenziali, quindi da vendere a terzi, in considerazione dei ricavi mensili ottenibili dalla locazione dei box al netto dei costi di gestione. Una indagine di mercato relativamente all' offerta di parcheggio nella zona fa ipotizzare che il prezzo di locazione di un box ammonta a Euro 150.000.

Possiamo pertanto valutare ricavi pari a Euro 150,00 x 12 mesi pari ad un ricavo annuo di Euro 1800,00

La redditività quindi valutata al lordo dei costi di gestione ordinaria è pari a:

$$(1.800,00 \times 190) + (- 300,00 \times 190) = € 285.000,00 \text{ annue}$$

Riepilogo complessivo dei dati di costo e ricavo nel periodo di concessione

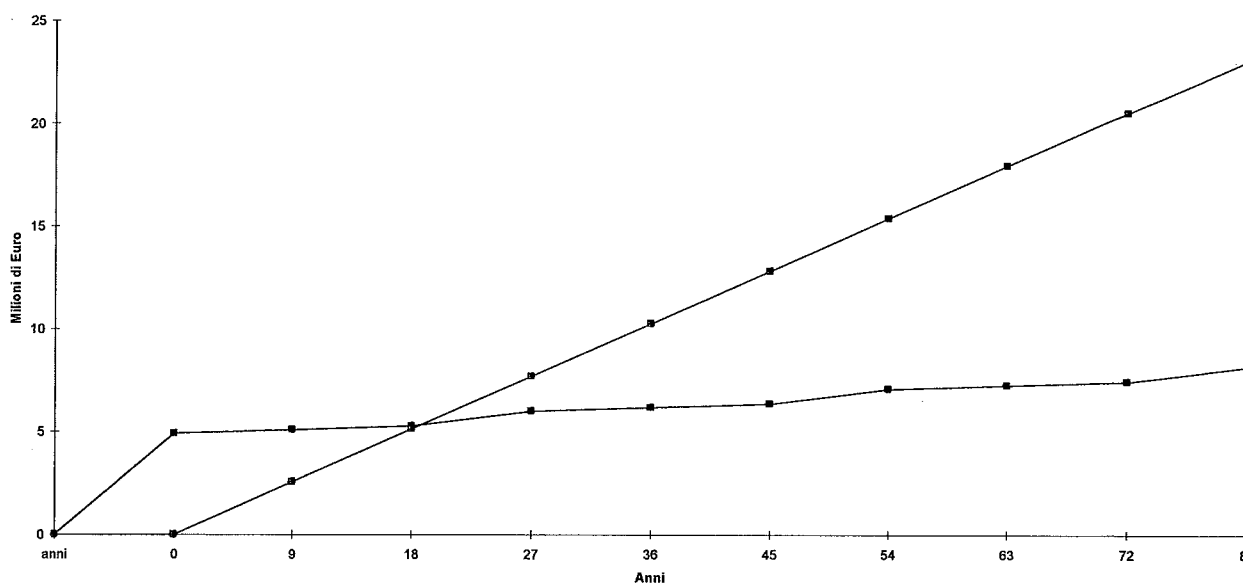
Costi :

| | | |
|--|---------------------------|-----------------------|
| <i>a. Costi di costruzione al lordo degli oneri finanziari</i> | <i>3.603.920.74+5 %=</i> | <i>€ 3.784.116,78</i> |
| <i>b. Costi di manutenzione straordinaria</i> | <i>3.603.920.74* 5% =</i> | <i>€ 180.196,04</i> |
| <i>(piano di intervento ogni 9 anni)</i> | | |
| <i>c. Costi di risanamento conservativo</i> | <i>3.603.920.74* 20%</i> | <i>€ 720.784,15</i> |
| <i>(piano di intervento ogni 27 - 54 - 81 anno)</i> | | |
| <i>d. Oneri di concessione (presunti) =</i> | | <i>€ 950.000,00</i> |

Ricavi :

| | |
|--|---------------------------|
| <i>a. Ricavi da locazione al lordo dei costi di gestione ordinaria</i> | <i>€ 180.000,00 annue</i> |
|--|---------------------------|

Parcheggio "MARTIGNANO"
Curva Costi-Ricavi



In considerazione dei dati economici assunti si può ritenere che tutti i costi sono ammortizzati nel periodo di concessione; il punto di pareggio tra i costi e i ricavi è individuabile dalla curva costi-ricavi intorno al 20° anno.

Considerazioni più approfondite prospettano scenari migliori che si rimandano a fasi più avanzate di analisi.