



COMUNE DI PONTEDERA
(PROVINCIA DI PISA)

2° SETTORE "GESTIONE PATRIMONIO COMUNALE"
1° Servizio "Patrimonio e mobilità"

**AFFIDAMENTO TEMPORANEO A TERZI, MEDIANTE CONCESSIONE DI SERVIZI DI
CUI ALL'ART. 164 E SEGUENTI DEL D.LGS. 50/2016 SS.MM.II., DELLA GESTIONE
TEMPORANEA DEL SISTEMA DELLA SOSTA, DELLE Z.T.L. E DEI CONTRASSEGNI
DISABILI NEL COMUNE DI PONTEDERA
CIG 9691474957**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PREMESSA:

Il presente appalto riguarda la concessione temporanea per l'affidamento del servizio di gestione unitaria dei parcheggi ubicati nel Comune di Pontedera e della Z.T.L. nel Villaggio Scolastico e nel centro storico, per la sosta illimitata nel Villaggio Gramsci, nonché l'emissione di contrassegni per disabili e temporanei per le donne in gravidanza ovvero con figli minori di 12 mesi (c.d. contrassegno rosa).

Il lotto è unico funzionale ed omogeneo per garantire una gestione unitaria del servizio.

Lo strumento individuato, ossia la Concessione di Servizio, disciplinata dagli artt. da 164 a 178 del Codice dei Contratti (D. Lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii.).

Lo sviluppo delle prestazioni di servizio, quindi, e della gara di appalto prevedono un progetto base, redatto dalla Stazione Appaltante, che definisce l'espletamento dei servizi medi funzionali al regolare svolgimento delle prestazioni necessarie alla gestione del sistema della sosta, delle Z.T.L. e dei contrassegni nel Comune di Pontedera.

L'impostazione dell'appalto e del progetto hanno il connotato principale della temporaneità, provvisorietà,; in quanto le pattuizioni di servizio di cui all'appalto in questione sono finalizzate a colmare il tempo necessario alla valutazione ed all'espletamento della procedura di Paternariato Pubblico Privato ai sensi del vigente Codice dei Contratti, recentemente pervenuta all'Amministrazione Comunale.

Quindi, è stimato in intertempo di alcuni mesi, con possibilità di eventuale proroga, allo scopo di rendere operativa la futura concessione di costruzione e gestione in itinere.

Si precisa che, puramente a base di calcolo per stimare i valori complessivi al fine di dimostrare il rispetto delle soglie di cui all'art. 35 del D.Lgs. 50/2016 ss.mm.ii. e di evitare frazionamenti di commessa, il valore teorico della concessione è determinato sul valore medio annuo ma, specificasi, che tale importo non rileva ai fini dell'importo contrattuale, in quanto tale valore assumerà eventuale unico riflesso ai fini fiscali, mentre l'elemento d'offerta e, quindi, contrattuale è l'aggio offerto con specificazione dell'incremento offerto rispetto a quello base. L'appalto, appunto, si svolge a rialzo.

L'appalto in oggetto e le relative pattuizioni termineranno con preavviso di 60 (sessanta) giorni, naturali e consecutivi, rispetto alla data di cessazione del medesimo che si configurerà a seguito dell'operatività della procedura di Paternariato Pubblico Privato sopra richiamato.

I parcheggi a pagamento oggetto della concessione sono complessivamente **2880** definiti all'art. 1 del Capitolato Speciale di Appalto parte integrante del presente progetto

Le attività oggetto della presente concessione, saranno sostanzialmente le seguenti:

- gestione e controllo della sosta a pagamento, garantendo l'utilizzo delle aree destinate a parcheggio libero e per portatori di handicap;

- attività di vigilanza e pattugliamento delle aree a pagamento;
- emissione sanzioni in caso di omesso pagamento della tariffa da parte degli utenti;
- applicazione delle tariffe vigenti, approvate con Delibera di Giunta Municipale n. 222/2022 ed eventuali integrazioni e/o modifiche (vigente ad oggi e fino al 31.05.2023, salvo proroghe, Ordinanza Sindacale n. 6 del 31.01.2023 ad oggetto *“ADOZIONE DI MISURE STRAORDINARIE E TEMPORANEE IN MATERIA DI SOSTA E MOBILITA’ VOLTE A LIMITARE I DISAGI PER I RESIDENTE DEL CENTRO STORICO DI PONTEDERA, AREA ZTL, IN RAGIONE DEI LAVORI DI AMMODERNAMENTO DELL’IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS”*);
- mantenimento/rifacimento/aggiornamento di tutta la segnaletica verticale e orizzontale (blu e gialli) per i parcheggi oggetto di concessione, la quale dovrà recare indicazione orari, tariffe e periodi di applicazione; se i lavori di manutenzione non saranno eseguiti dal Concessionario stesso, questo assumerà le funzioni di soggetto aggiudicatore ai sensi del Codice dei Contratti e affiderà i lavori nel rispetto dello stesso decreto. In tale caso il Concessionario assumerà la qualifica di committente e responsabile dei lavori ai sensi e per le finalità del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. La segnaletica orizzontale (blu) dovrà essere ripassata ALMENO una volta nei primi 4 mesi di concessione; la segnaletica verticale dovrà essere verificata ed eventualmente integrata almeno una volta nei primi 12 mesi di concessione;
- garantire la fruibilità dei parcheggi e degli immobili oggetto della concessione, comprensivi del mantenimento in efficienza degli impianti (di video sorveglianza, antincendio, ascensore, illuminazione, etc.), la manutenzione ordinaria degli immobili e pulizia delle aree complessivamente affidate, compresa la sistemazioni residuali a verde (fioriere del Fast Park e alberature nell’area recintata di Piazza della Solidarietà);
- gestione delle dotazioni di proprietà comunale per il pagamento della sosta (n. 41 parcometri di cui
- n.6 modello STRADA , n. 1 modello DITECH e n. 34 modello STELIO, tutti dotati di batterie con pannello fotovoltaico; n. 2 casse automatiche ex SPAZIO ITALIA, etc.);
- attività di rilascio pass/ contrassegni con l’ausilio di un software non fornito dall’Amministrazione (abbonamenti, autorizzazioni Z.T.L., contrassegni disabili e rosa, inserimento dati in lista bianca), garantendo anche la disponibilità, da parte del Concessionario, di un ufficio nel Comune di Pontedera, presso il quale l’utenza potrà rivolgersi, con orari di apertura congrui (minimo di 3 ore al mattino o 3 ore nel pomeriggio nei giorni dal lunedì al venerdì, o quello che sarà offerto in sede di gara).

Condizioni, requisiti, modalità e standard di qualità ai quali dovranno rispondere i servizi affidati sono stabiliti nel Capitolato Speciale Descrittivo e Prestazionale a cui si rimanda.

È posto, altresì, a carico del Concessionario il rischio operativo riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni di costi e ricavi legati alle attività oggetto di concessione incidano sull'equilibrio economico-finanziario della gestione.

L'equilibrio economico finanziario della concessione sarà garantito dalla riscossione delle tariffe dei parcheggi a pagamento.

Il progetto si compone, oltre alla presente relazione e relativi allegati, dei seguenti elaborati:

- Capitolato descrittivo e prestazionale;
- Planimetrie parcheggi e dei parcometri ubicati nel territorio comunale.

INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI DOCUMENTI INERENTI ALLA SICUREZZA, DI CUI ALL'ART. 26, COMMA 3 DEL D. LGS. n. 81/2008

Le prestazioni oggetto di concessione non presentano rischi da interferenza, per cui, in attuazione di quanto disposto dall'art. 26 del D. Lgs. n. 81/2008, non si è proceduto alla predisposizione del D.U.V.R.I.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

Ai fini di una valutazione della sostenibilità economica del progetto di cui alla presente relazione, si riportano di seguito le ipotesi assunte nell'elaborazione e i relativi parametri tecnico-economici di riferimento.

Secondo le ipotesi di seguito descritte il piano consente il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario del progetto.

Quando si tratta di presumere i risultati futuri occorre dotare la previsione di una base metodologica affidabile, in modo da poter giustificare i valori che vengono inseriti come parametri nello schema di valutazione.

Per giungere ad una valutazione dell'incasso stimato, si è fatto riferimento ai report effettivi degli incassi dell'ultimo sestennio, escludendo il 2020 in quanto inficiato dai riverberi negativi sull'economia causati dal fenomeno epidemiologico COVID-19.

Dopo un periodo di incertezze, restrizioni, presenze a singhiozzo, il trend degli incassi è in miglioramento.

| ANNUALITA' | RICAVI GESTIONE |
|-------------------|------------------------|
| 2017 | € 1.423.828,72 |
| 2018 | € 1.402.117,98 |
| 2019 | € 1.403.646,28 |
| 2020 | € 785.021,05 |
| 2021 | € 1.040.717,61 |
| 2022 | € 1.145.461,25 |

Al fine del valore della concessione, se si considera la media degli incassi dell'ultimo sestennio (escludendo il 2020 per quanto detto), il valore annuale della concessione è pari ad € € 1.303.755,09, al netto dell'IVA.

Pertanto, in via cautelativa, si ritiene assumere il valore annuale della concessione pari ad € 1.300.000,00 oltre IVA, ai fini del rispetto della soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs. 50/2016 ss.mm.ii. per poter formulare ipotesi quanto più precise riguardo il valore presunto complessivo della concessione.

Resta inteso che le stime riportate nel presente paragrafo non sono vincolanti per l'Amministrazione concedente e ciascun partecipante alla procedura dovrà predisporre il proprio Piano Economico Finanziario basandosi sui dati generali disponibili e sulla propria esperienza di professionalità ed organizzazione aziendale in relazione alle caratteristiche dei parcheggi.

VALORE TEORICO STIMATO DELLA CONCESSIONE

Il fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata teorica del contratto, considerato le tariffe applicate dall'Amministrazione comunale al netto dell'IVA e sulla base delle analisi delle rendicontazioni condotte.

Le tariffe sopra citate sono quelle vigenti.

Di seguito, il valore teorico stimato della concessione per l'annualità (12 mesi) e l'eventuale proroga contrattuale di ulteriore 12 mesi ai soli fini del rispetto della soglia comunitaria:

| MESI | VALORE DELLA CONCESSIONE |
|-------------|---------------------------------|
| 12 | € 1.300.000,00 |
| 12 | € 1.300.000,00 |

L'importo teorico stimato della concessione per 24 mesi risulta pari a € 2.600.000,00 oltre IVA di legge.

COSTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

La stima dei costi a carico del Concessionario è stata effettuata tenendo conto delle rendicontazioni e da stime effettuate d'ufficio, considerando, in particolare, le seguenti voci:

| Tipologia costi | Importi per 12 mesi | Importi per eventuale proroga annuale |
|------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Personale per controllo sosta e manutenzione | € 128.169,60 | € 128.169,60 |
| Front office | € 41.516,80 | € 41.516,80 |
| Responsabile di commessa | € 62.358,40 | € 62.358,40 |
| Sommano costo del personale | € 232.044,80 | € 232.044,80 |
| Consumi materie prime e merci | € 18.000,00 | € 18.000,00 |
| Costi per assicurazioni immobili e aree in concessione | € 10.000,00 | € 10.000,00 |
| Servizio di vigilanza | € 5.000,00 | € 5.000,00 |
| Servizio di pulizie immobili | € 4.500,00 | € 4.500,00 |
| Utenze Cinema Massimo, Fast Park, Piazza Solidarietà | € 19.000,00 | € 19.000,00 |
| Costi per manutenzione segnaletica e manutenzione immobili | € 45.000,00 | € 45.000,00 |
| Costi per gestione software vari e altri servizi bancari | € 10.000,00 | € 10.000,00 |
| Sommano costi servizi | € 111.500,00 | € 111.500,00 |
| TOTALE | € 343.544,80 | € 343.544,80 |

Per quanto concerne, in particolare i costi della manodopera, preme specificare quanto segue.

I servizi oggetto di concessione hanno caratteristiche fortemente standardizzate e sono caratterizzati da elevata ripetitività. Con specifico riferimento all'analisi concernente i costi della manodopera, si è fatto riferimento alle tabelle ministeriali disponibili sul sito www.lavoro.gov.it, prendendo come riferimento il costo orario degli addetti appartenenti alle categorie:

| Tipologia di attività svolta dal personale | Liv. | Tabella ministeriale | Costo orario addetto | Monte orario 12 mesi | Note |
|----------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------------------|
| Personale per controllo sosta e manutenzione | III | Istituti ed imprese di vigilanza privata - tecnico-operativo (2016) | € 20,54 | 6240 | 3 addetti x 40 settimanali per 52 settimane |
| SOMMANO | | | | | € 128.169,60 |
| Front office part time | III | Aziende del terziario, della distribuzione e dei servizi | € 19,96 | 2080 | 1 addetto 40 ore settimanali per 52 settimane |
| SOMMANO | | | | | € 41.516,80 |
| Responsabile di commessa | Q | Aziende del terziario, della distribuzione e dei servizi | € 29,98 | 2080 | 1 addetto 40 ore settimanali per 52 settimane |
| SOMMANO | | | | | € 62.358,40 |
| TOTALE MANODOPERA | | | | | € 232.044,80 |

La stima dei costi di cui alla tabella sopra risulta indicativa perché non tiene conto di eventuali sinergie e minori costi della manodopera dei quali l'operatore economico potrebbe beneficiare in funzione della propria specifica organizzazione ed esperienza.

STIMA DELLA BASE DI GARA

Sulla scorta dell'espressione matematica e alla luce delle considerazioni espresse nei paragrafi precedenti, si stimano i seguenti importi annuali da porre a base di gara (oltre IVA se dovuta):

| | 12 mesi | Proroga 12 mesi |
|-------------------------------------|-------------------|------------------------|
| Ricavi | € 1.300.000,00 | € 1.300.000,00 |
| Utili d'impresa (10%) | € 130.000,00 | € 130.000,00 |
| Costi | € 343.544,80 | € 343.544,80 |
| Netto | € 826.455,20 | € 826.455,20 |
| Aggio minimo richiesto (62%) | € 806.000,00 | € 806.000,00 |
| | VERIFICATO | VERIFICATO |

I concorrenti dovranno dimostrare la sostenibilità dell'aggio offerto in sede di gara, in rialzo rispetto al sopra detto aggio, mediante la presentazione di un piano economico finanziario.

Pontedera, marzo 2023

Il progettista
(Dott. Ing. Angela Rosa BASILE ¹)

¹Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.