

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

NR. . 139 del 31 Maggio 2023

ALLEGATI: n° 3

ORIGINALE

**OGGETTO: CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NEI PARCHEGGI PUBBLICI SITI NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) (CIG: 7900690FA0): DEFINIZIONE CANONE RESIDUO E APPROVAZIONE SCHEMA DI PROROGA CONTRATTUALE**

Il trentuno del mese di Maggio dell'anno duemilaventitre, alle ore 16:00 e seguenti presso questa sede comunale, convocati nei modi e termini di legge, i signori Assessori Comunali, si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'Ordine del Giorno.

*Assume la Presidenza il SINDACO ERMANNO ZACCHETTI assistito dal SEGRETARIO GENERALE FRANCESCA SARAGÒ.*

Dei Signori componenti della Giunta comunale di questo Comune risultano rispettivamente presenti e assenti:

Cognome e Nome		Presenti	Assenti
ZACCHETTI ERMANNO	SINDACO	X	
RESELLI DANIELE	ASSESSORE	X	
CARENZI GIORGIA	ASSESSORE	X	
ERBA MARCO	VICE SINDACO	X	
COLOMBO PAOLA	ASSESSORE	X	
LORENA	ASSESSORE	X	
COMITO DEBORA	ASSESSORE	X	
GALBIATI ALESSANDRO	ASSESSORE	X	
LEITE ISABELLE	ASSESSORE	X	
Presenti - Assenti		8	0

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto

**LA GIUNTA COMUNALE**

Su proposta dell'Assessore

Vista la proposta di deliberazione in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

Con voti favorevoli	8
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

**DELIBERA**

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto allegata;

Successivamente,

**LA GIUNTA COMUNALE**

Stante l'urgenza, per le motivazioni indicate nella proposta;

Con voti favorevoli	8
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

**D E L I B E R A**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto: CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NEI PARCHEGGI PUBBLICI SITI NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) (CIG: 7900690FA0): DEFINIZIONE CANONE RESIDUO E APPROVAZIONE SCHEMA DI PROROGA CONTRATTUALE**

**LA GIUNTA COMUNALE**

PREMESSO CHE:

che il 31.10.2019 è stata sottoscritta, fra il Comune e la società TETRIS EASY PARKING S.R.L., la Convenzione, Rep. n. 11990, di concessione DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NEI PARCHEGGI PUBBLICI SITI NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (CIG 7900690FA0) con scadenza il 31.10.2022;

che l'art. 3 comma 2 prevede: "alla scadenza dell'affidamento il Concessionario è tenuto a garantire la prosecuzione del servizio fino al subentro del nuovo Concessionario, alle condizioni disciplinate nel Contratto di Servizio vigente, per un termine massimo di 6 (sei) mesi";

che con propria deliberazione n.259 del 24.10.2022 la Giunta Comunale ha approvato, ex art.3 comma 2 del Capitolato Speciale d'Oneri di cui all'atto di Convenzione del 31.10.2019 Rep 11990, una proroga tecnica di mesi 3 e quindi sino al 31.01.2023;

che predetta proroga veniva formalizzata con contratto REP n. \_12216/2023;

che con propria deliberazione n.23 del 30.01.2023 la Giunta Comunale ha approvato, ex art.3 comma 2 del Capitolato Speciale d'Oneri di cui all'atto di Convenzione del 31.10.2019 Rep 11990, un'ulteriore proroga tecnica di mesi 3 e quindi sino al 30.04.2023 al fine di assicurare la continuità del servizio nonché il reperimento di dati/documenti/accessi in possesso di TETRIS EASY PARKING S.R.L. per le opportune verifiche in merito alla sostenibilità del Piano economico Finanziario della Concessione;

che con propria deliberazione n.111 del 28.04.2023 la Giunta Comunale ha approvato, ex art.3 comma 1 del Capitolato Speciale d'Oneri di cui all'atto di Convenzione del 31.10.2019 Rep 11990, ulteriore proroga di mesi 8 e quindi sino al 31.12.2023, del contratto Rep. nr. 11990 del 31.10.2019 successivamente prorogato con atto Rep. N.12216/2023 e Rep. N. 12223 del 03.03.23, stipulato con Tetris Easy Parking con sede in via Enrico Mattei SNC angolo via Achille Grandi 20063 Cernusco sul Naviglio (Mi), di affidamento in concessione DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NEI PARCHEGGI PUBBLICI A CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) subordinando la stessa alla presentazione da parte della società Tetris Easy Parking srl:

- entro e non oltre il 31.05.2023 quietanza di saldo fattura n. 110/2022 di € 48.750,00 (oltre IVA di legge);

- entro e non oltre il 31.05.2023 sottoscrizione di apposita appendice contrattuale e quindi accettazione da parte di Tetris Easy Parking del Piano di rientro di €103.000 (circa, salva migliore definizione dell'importo sulla base dei dati consuntivi al 30/04/2023) oltre IVA di legge (€150.000 (stimati) oltre IVA meno €48.750,00 del già versato alla stipula) e del versamento di €53.333,33 oltre IVA di legge a titolo di canone concessorio periodo 01.05.2023-31.12.2023;

- €8.228,07 (circa, come sopra specificato) oltre IVA di legge da versare da parte del

Concessionario entro e non oltre il giorno 15 di ogni mese con decorrenza 15.06.2023 e sino al 15.12.2024 (incluso)  
-entro e non oltre il 31.05.2023 estensione sino al 31.12.2024 della polizza n.1027423918 rilasciata da HDI ASSICURAZIONI SPA a titolo di cauzione definitiva come previsto dall'art. 10 del contratto Rep. N.11990 del 31.10.2019;

Ricordato che:

- con deliberazione di G.C. n. 23/2023 si dare mandato al Dirigente competente di procedere con incarico professionale, ad un esperto di comprovata esperienza, finalizzato alla valutazione della sostenibilità del PEF di concessione;  
-con D.D. n. 238/2023 si affidava allo Studio Delfino&Partners Spa, con sede legale in via A. Negrone, 9 16153 Genova – P. Iva: 01469790990, il servizio di DEFINIZIONE CANONE PER LA GESTIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI COMUNALI – EX DELIBERA GC 23 DEL 30.01.2023

Preso atto dell'allegata Relazione dello **Studio Delfino&Partners Spa** e ritenute condivisibili le relative conclusioni, per le motivazioni esposte nella stessa, e specificatamente:

*“Il rapporto contrattuale vigente (per quanto contiene il tema dell'equilibrio economico finanziario) non prevede specifiche pattuizioni, né fa riferimento ad un Piano Economico Finanziario allegato e facente parte della convenzione medesima; viene fatto al proposito espresso riferimento all'art. 175 (e di conseguenza all'art. 165 del Codice Appalti – D lgs 50/2016); in particolare l'art. 165 (commi 1 e 6) prevede che:*

- In condizioni operative “normali” le variazioni di costi e ricavi incidano direttamente sul concessionario;*
- Il verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario che incidano sull'equilibrio economico finanziario può comportare la revisione del PEF (cioè, in questo caso degli elementi economico- finanziari del rapporto, non esistendo un vero e proprio PEF) da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio.*

*L'Ente concedente non ha l'obbligo di rivedere le condizioni, ma può farlo (al ricorrere di determinate condizioni sulla “variazione” del rapporto concessorio); in alternativa il concessionario può recedere per sopravvenuta onerosità/mancanza dell'equilibrio economico finanziario (tenuto conto della “mancanza” di un PEF allegato) e il Comune procede a riaffidare il servizio.*

*Nel caso specifico il COVID sembra costituire, a tutta evidenza, un “fatto non riconducibile al concessionario”; infatti TETRIS a fine 2021 ha provveduto con specifica istanza a richiedere la revisione delle condizioni di contratto finalizzata al riequilibrio.”*

Per quanto sopra lo Studio incaricato propone una

“c) “rinegoziazione” del rapporto fino al 30/04/2023 (che va a sostituire la precedente proposta di “allungamento” del periodo di concessione, non più attuabile) basata sulla rideterminazione del canone dovuto al Comune in proporzione al rapporto fra i ricavi effettivi del servizio e i ricavi previsti in sede di prima gara (606 per i mesi di riferimento), oltre ad altre condizioni di dettaglio, e cioè (importi al netto di IVA):

RE	1.312.211 totale ricavi effettivi come da documenti TETRIS
RT	2.121.000 ricavi teorici (606.000/12*42)
PD	61,87% Percentuale ricavi effettivi/ricavi teorici
CDR	195.000,00 canone dovuto al Comune (annuo)
	120.641,75 Canone x PD (61,87%) (annuo)
	422.246,13 totale rapportato a 42 mesi
	243.750,00 pagamenti effettuati da TETRIS

178.496,13 differenza ancora dovuta  
48.750,00 fattura 110/2022 (da pagare entro 31/5)  
129.746,13 importo residuo dovuto da TETRIS dopo pagamento  
53.333,33 canone 2023 periodo maggio-dicembre  
183.079,47 totale importo dovuto oltre iva  
9.635,76 per 19 rate da giugno 2023 a dicembre 2024

Ritenuto quindi, alla luce delle conclusioni sopra esposte di ridefinire il punto 4) del deliberato dell'atto di G.C. 111/2023 come segue:

*“di dare inoltre atto che la suddetta proroga di mesi 8 è espressamente subordinata alla condizione sospensiva consistente :*

- entro e non oltre il 31.05.2023 quietanza di saldo fattura n. 110/2022 di € 48.750,00 (oltre IVA di legge);*
- entro e non oltre il 06.06.2023 sottoscrizione di apposita appendice contrattuale e quindi accettazione da parte di Tetris Easy Parking del Piano di rientro di €129.746,13 oltre IVA di legge (€178.496,13 oltre IVA meno €48.750,00 del già versato alla stipula) e del versamento di €53.333,33 oltre IVA di legge a titolo di canone concessorio periodo 01.05.2023-31.12.2023;*
- €9.635,76 oltre IVA di legge da versare da parte del Concessionario entro e non oltre il giorno 30 di ogni mese con decorrenza 30.06.2023 e sino al 30.12.2024 (incluso)*
- entro e non oltre il 14.06.2023 estensione sino al 31.12.2024 della polizza n.1027423918 rilasciata da HDI ASSICURAZIONI SPA a titolo di cauzione definitiva come previsto dall'art. 10 del contratto Rep. N.11990 del 31.10.2019”;*

Considerata inoltre meritevole di approvazione l'allegata APPENDICE CONTRATTUALE N. 3: DEFINIZIONE CANONE RESIDUO E PROROGA CONTRATTUALE CONVENZIONE CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NEI PARCHEGGI PUBBLICI SITI NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) (CIG: 7900690FA0) da sottoporre all'approvazione di Tetris Easy Parking S.r.l. al fine dell'avveramento di parte della condizione di cui al punto 4) del deliberato di cui all'atto di G.C. n.111/2023 come sopra aggiornato;

Dato atto che il responsabile del procedimento riferito all'oggetto della presente deliberazione, ai sensi degli artt. 4 e ss. della Legge 241/90 e degli artt. 7 e 8 del Regolamento per il procedimento amministrativo approvato con deliberazione di C.C. n. 5 del 26.2.1998 è l'arch. Alessandro Duca – Dirigente;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

## **DELIBERA**

1) Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di prendere atto dell'allegata Relazione dello **Studio Delfino&Partners Spa** prot. comunale 2023/00032304 e 2023/32654 condividendone le relative conclusioni, per le motivazioni esposte nella stessa, e specificatamente:

“rinegoziazione” del rapporto concessorio fino al 30/04/2023 (che va a sostituire la precedente proposta di “allungamento” del periodo di concessione, non più attuabile) basata sulla rideterminazione del canone dovuto al Comune in proporzione al rapporto fra i ricavi effettivi del servizio e i ricavi previsti in sede di prima gara (606 per i mesi di riferimento), oltre ad altre condizioni di dettaglio, e cioè (importi al netto di IVA):

RE	1.312.211 totale ricavi effettivi come da documenti TETRIS
RT	2.121.000 ricavi teorici (606.000/12*42)
PD	61,87% Percentuale ricavi effettivi/ricavi teorici

CDR                      195.000,00 canone dovuto al Comune (annuo)  
120.641,75 Canone x PD (61,87%) (annuo)  
422.246,13 totale rapportato a 42 mesi  
243.750,00 pagamenti effettuati da TETRIS  
178.496,13 differenza ancora dovuta  
48.750,00 fattura 110/2022 (da pagare entro 31/5)  
129.746,13 importo residuo dovuto da TETRIS dopo pagamento  
53.333,33 canone 2023 periodo maggio dicembre  
183.079,47 totale importo dovuto oltre iva  
9.635,76 per 19 rate da giugno 2023 a dicembre 2024

3) di ridefinire, alla luce della predetta ridefinizione, il punto 4) del deliberato dell'atto di G.C. 111/2023 come segue:

*“di dare inoltre atto che la suddetta proroga di mesi 8 è espressamente subordinata alla condizione sospensiva consistente :*

- *entro e non oltre il 31.05.2023 quietanza di saldo fattura n. 110/2022 di € 48.750,00 (oltre IVA di legge);*
- *entro e non oltre il 06.06.2023 sottoscrizione di apposita appendice contrattuale e quindi accettazione da parte di Tetris Easy Parking del Piano di rientro di €129.746,13 oltre IVA di legge (€178.496,13 oltre IVA meno €48.750,00 del già versato alla stipula) e del versamento di €53.333,33 oltre IVA di legge a titolo di canone concessorio periodo 01.05.2023-31.12.2023;*
- *€9.635,76 oltre IVA di legge da versare da parte del Concessionario entro e non oltre il giorno 30 di ogni mese con decorrenza 30.06.2023 e sino al 30.12.2024 (incluso)*
- *entro e non oltre il 14.06.2023 estensione sino al 31.12.2024 della polizza n.1027423918 rilasciata da HDI ASSICURAZIONI SPA a titolo di cauzione definitiva come previsto dall'art. 10 del contratto Rep. N.11990 del 31.10.2019”;*

4) di approvare l'allegata APPENDICE CONTRATTUALE N. 3: “DEFINIZIONE CANONE RESIDUO E PROROGA CONTRATTUALE CONVENZIONE CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NEI PARCHEGGI PUBBLICI SITI NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) (CIG: 7900690FA0)” da sottoporre all'approvazione di Tetris Easy Parkig S.r.l. al fine dell'avveramento di parte della condizione di cui al punto 4) del deliberato di cui all'atto di G.C. n.111/2023 come sopra aggiornato;

5) di dare mandato all'Ufficio Ragioneria di emettere mensilmente con decorrenza dal 01.06.2023 e scadenza pagamento al giorno 30 di ogni mese, fino al 01.12.2024 (per un complessivo di n.19 fatture) fattura di:

€ 9.635,76 oltre IVA di legge per canone concessorio dal 01.04.2023 al 31.12.2024 e canone residuo;

6) di dare mandato:

- al Dirigente competente di procedere con determinazione dirigenziale, all'accertamento e registrazione contabile dell'entrata di € 53.333,33 oltre IVA di legge in quanto € 129.746,13 (canone residuo) già accertati in entrata con D.D. 348/2023;

-all'Ufficio Segreteria Generale di stipulare l'allegato accordo contrattuale mediante scrittura privata;

7) di diffondere il presente atto tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio

Successivamente,

Ravvisata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile stante l'urgente necessità di garantire continuità al servizio di sosta parcheggi

## **D E L I B E R A**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.





Provincia di Milano

PARERE AI SENSI DELL' ARTICOLO 49 COMMA 1 E 147 bis DEL DECRETO LEGISLATIVO N.267 DEL 18 AGOSTO 2000

Sulla proposta di DELIBERA DI GIUNTA avente per oggetto: CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NEI PARCHEGGI PUBBLICI SITI NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) (CIG: 7900690FA0): DEFINIZIONE CANONE RESIDUO E APPROVAZIONE SCHEMA DI PROROGA CONTRATTUALE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra indicata .

Lì, 29-05-2023

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
DUCA ALESSANDRO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

#### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

(ai sensi artt.49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo n.267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione avente ad oggetto: CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NEI PARCHEGGI PUBBLICI SITI NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) (CIG: 7900690FA0): DEFINIZIONE CANONE RESIDUO E APPROVAZIONE SCHEMA DI PROROGA CONTRATTUALE.

Lì, 31-05-2023

IL DIRIGENTE SETTORE ECON.FINANZIARIO  
ROSSO GIANLUCA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



Letto confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
*ERMANNO ZACCHETTI*

IL SEGRETARIO GENERALE  
*FRANCESCA SARAGÒ*

☒ Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

☐ La deliberazione diventerà esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



Provincia di Milano

PARERE AI SENSI DELL' ARTICOLO 49 COMMA 1 E 147 bis DEL DECRETO LEGISLATIVO N.267 DEL 18 AGOSTO 2000

Sulla proposta di DELIBERA DI GIUNTA avente per oggetto: CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NEI PARCHEGGI PUBBLICI SITI NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) (CIG: 7900690FA0): DEFINIZIONE CANONE RESIDUO E APPROVAZIONE SCHEMA DI PROROGA CONTRATTUALE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra indicata .

Lì, 29-05-2023

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
DUCA ALESSANDRO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



Provincia di Milano

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

(ai sensi artt.49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo n.267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione avente ad oggetto: CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NEI PARCHEGGI PUBBLICI SITI NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) (CIG: 7900690FA0): DEFINIZIONE CANONE RESIDUO E APPROVAZIONE SCHEMA DI PROROGA CONTRATTUALE.

Lì, 31-05-2023

IL DIRIGENTE SETTORE ECON.FINANZIARIO  
ROSSO GIANLUCA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



**COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**  
Provincia di Milano

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

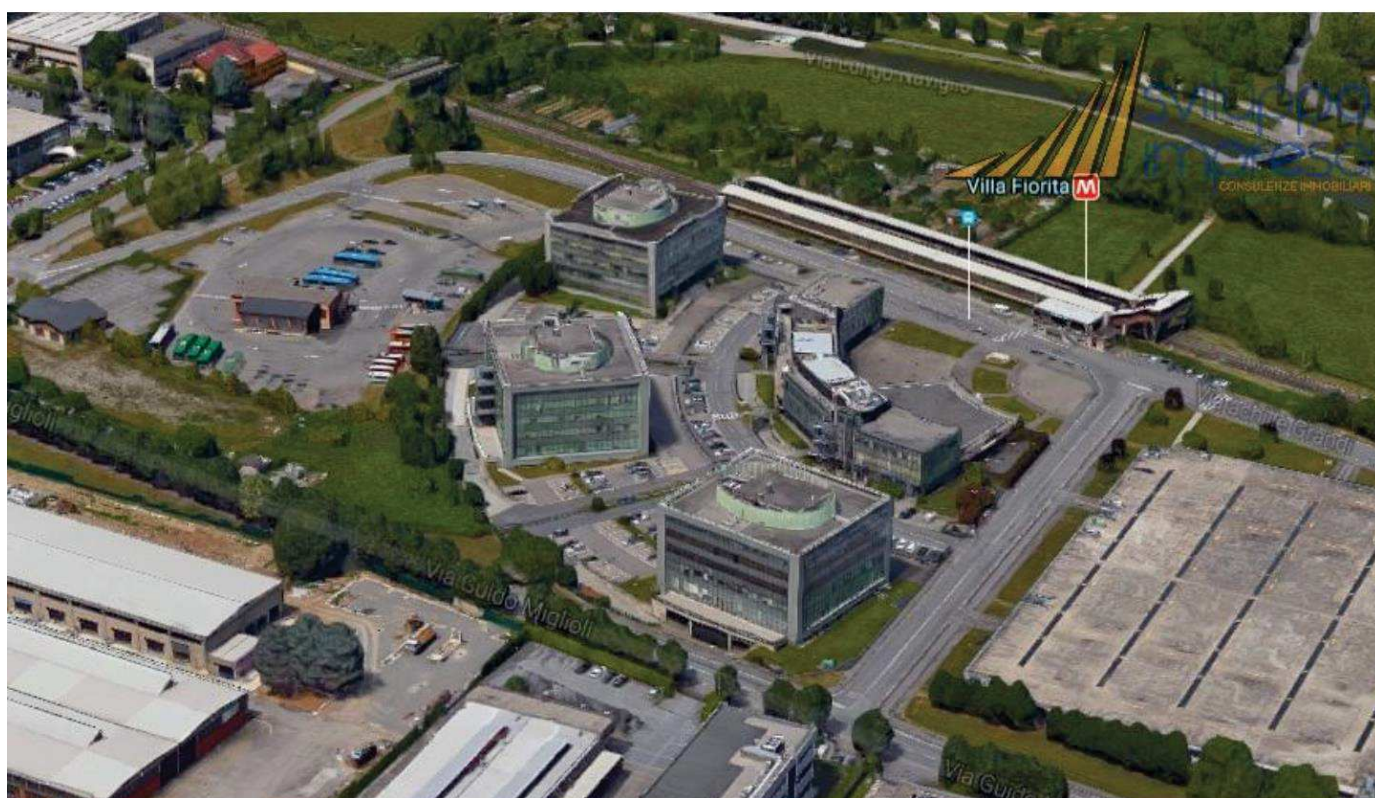
DELIBERA DI GIUNTA N° 139 del 31-05-2023, avente ad oggetto CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NEI PARCHEGGI PUBBLICI SITI NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) (CIG: 7900690FA0): DEFINIZIONE CANONE RESIDUO E APPROVAZIONE SCHEMA DI PROROGA CONTRATTUALE, pubblicata all'albo pretorio di questo ente dal 12-06-2023 al 27-06-2023 ai sensi dell'art. 124 comma i, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69.

Cernusco sul Naviglio, 12-06-2023

IL RESPONSABILE DELLE  
PUBBLICAZIONI  
SARAGÒ FRANCESCA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

# CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NEI PARCHEGGI PUBBLICI SITI NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO ANALISI SITUAZIONE ATTUALE CONCESSIONE TETRIS E PROSPETTIVE CONTRATTUALI E GESTIONALI



## PARTE I – VALUTAZIONI ECONOMICHE

### SOMMARIO

0. PREMESSA .....	2
1. Il vigente rapporto contrattuale .....	3
2. La precedente deliberazione di fine 2021 .....	4
3. Il nuovo assetto post 30/04/2023 .....	5



## 0. Premessa

La presente relazione rappresenta la sintesi conclusiva dell'intervento svolto in adempimento di quanto previsto ai punti da 1) a 4) dell'incarico come di seguito descritto (parte I)

Per quanto riguarda i punti 5) e 6,) che richiedono ancora alcuni momenti di approfondimento e confronto con il Comune, in chiave prospettica, si provvederà all'invio a breve termine (parte II), prevedendo eventualmente la redazione di un elaborato unico che comprenderà integralmente e senza modificazioni la presente relazione.

L'incarico prevedeva:

1. ricezione ed analisi della documentazione inerente alla concessione in affidamento in favore della società Tetris Easy Parking;
2. confronto e verifica con i referenti dell'Amministrazione degli aspetti economici inerenti al mancato pagamento negli anni pregressi del corrispettivo da parte della Tetris Easy Parking – gestione situazione economica pregressa
3. definizione di un contributo economico che risulta necessario per il raggiungimento dell'equilibrio finanziario del contratto che il Comune ha in essere con la società Tetris Easy Parking per effetto della pandemia e del suo seguito;
4. quantificazione economica di un ipotetico canone di gestione del Servizio per la Gestione Parcheggi, aggiornato ed attualizzato, considerati gli effetti della pandemia.
5. approccio all'analisi trasportistica dell'area di riferimento;
6. possibile contestualizzazione di soluzioni trasportistiche in evoluzione o alternative a quelle attuali.

Nel corso dello svolgimento dell'incarico abbiamo provveduto ad anticipare per le vie brevi, attese le tempistiche dell'Ente e l'urgenza conseguente, gli elementi essenziali necessari all'assunzione di decisioni operative da parte del Comune in relazione al rapporto con TETRIS relativo alla concessione dei parcheggi pubblici nel Comune di Cernusco sul Naviglio.

Il Comune ha fornito tutta la documentazione inerente l'affidamento iniziale della concessione dei parcheggi pubblici alla società TETRIS a seguito di procedura ad evidenza pubblica, sia la documentazione inerente la richiesta di riequilibrio economico da parte di TETRIS e i successivi provvedimenti assunti dal Comune di Cernusco; TETRIS ha fornito in corso di svolgimento dell'incarico la documentazione informale necessaria per lo svolgimento del medesimo, formalizzata via pec al Comune di Cernusco e che ci è stata inoltrata nei giorni scorsi.



## 1. Il vigente rapporto contrattuale

Il rapporto contrattuale vigente (per quanto contiene il tema dell'equilibrio economico finanziario) non prevede specifiche pattuizioni, né fa riferimento ad un Piano Economico Finanziario allegato e facente parte della convenzione medesima; viene fatto al proposito espresso riferimento all'art. 175 (e di conseguenza all'art. 165 del Codice Appalti – D lgs 50/2016); in particolare l'art. 165 (commi 1 e 6) prevede che:

- In condizioni operative “normali” le variazioni di costi e ricavi incidano direttamente sul concessionario;
- Il verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario che incidano sull'equilibrio economico finanziario può comportare la revisione del PEF (cioè, in questo caso degli elementi economico-finanziari del rapporto, non esistendo un vero e proprio PEF) da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio.

L'Ente concedente non ha l'obbligo di rivedere le condizioni, ma può farlo (al ricorrere di determinate condizioni sulla “variazione” del rapporto concessorio); in alternativa il concessionario può recedere per sopravvenuta onerosità/mancanza dell'equilibrio economico finanziario (tenuto conto della “mancanza” di un PEF allegato) e il Comune procede a riaffidare il servizio.

Nel caso specifico il COVID sembra costituire, a tutta evidenza, un “fatto non riconducibile al concessionario”; infatti TETRIS a fine 2021 ha provveduto con specifica istanza a richiedere la revisione delle condizioni di contratto finalizzata al riequilibrio.

Le condizioni iniziali di contratto prevedevano una durata triennale con possibilità di estensione di due con decorrenza 01/11/2019 per la gestione dei seguenti parcheggi:

- VILLA FIORITA MM, posti 711
- DONAT CATTIN, posti 192
- DONAT CATTIN CAMPER, posti 34
- GRANDI, posti 63
- MARCONI, posti 130
- ECOPARK (FILANDA), posti 110
- TURATI, posti 50
- VOLTA MM, posti 90
- MARCELLINE, posti 136
- CAVOUR, posti 172

Il totale è di 1688 posti a tariffa unica con unico tetto di tre euro giornalieri per il parcheggio delle stazioni della metropolitana. Specificatamente si stimava un incremento delle entrate attraverso la generazione di maggiori ricavi e minori spese di gestione, stimato in € 200.000;

- stima di un margine di gestione (totale ricavi - totale spese) pari a circa il 20%, tale da rendere adeguatamente remunerativo lo svolgimento del servizio e garantire così una più ampia partecipazione alla gara ad evidenza pubblica;
- manutenzione ordinaria, in capo al nuovo gestore;





- tutte le spese di utenze (luce, acqua, telefonia...), in capo al nuovo gestore;
- primi 15 minuti – “sosta gentile” - sempre gratuiti in tutti i parcheggi;
- incremento della tariffa base dagli 0,80 €cent/ora attuali a 1,00 €/ora
- applicazione di tale tariffa dal 16° minuto in poi;
- pagamento effettuabile con monete a partire dai 10 €cent, con frazionamento dell’ora;
- massimo costo giornaliero per Villa Fiorita MM pari a 3,00 €.

Copertura dei costi e margine operativo erano, nel modello previsionale posto a base di gara, raggiunti con il versamento di un canone annuale di € 195.000.00 oltre IVA.

## 2. La precedente deliberazione di fine 2021

Il Comune con deliberazione di fine 2021 (poi non divenuta efficace per altri motivi, cioè la mancata presentazione da parte di TETRIS della fideiussione richiesta) ha riconosciuto la sussistenza delle ragioni di TETRIS e provveduto ad una “revisione” della concessione, operando sulla durata della stessa.

In sostanza, al termine del 2021, il Comune (ipotizzando che potessero considerarsi conclusi gli effetti negativi della pandemia COVID sui ricavi dei parcheggi) ha ritenuto di rivedere il rapporto concessorio al fine di ripristinare l’equilibrio economico finanziario, garantendo una maggiore durata della concessione (di 3 anni o, ragionevolmente, addirittura di 5 anni, tenuto conto che i 2 anni previsti in contratto non erano strettamente “obbligatori” per il Comune, ma costituivano un obbligo solo per il Concessionario).

Sulla base del progetto economico di gara il margine per TETRIS è pari ad euro 80 mila per ciascun anno; con la deliberazione citata il Comune sostanzialmente attribuisce a TETRIS (per riequilibrare l’effetto “COVID”) 5 anni di ulteriore gestione che moltiplicati per 80 mila euro/anno determinano un importo pari a 400 mila euro (di valore nominale, senza attualizzazione).

Quindi, nel 2021, sulla base di quanto al momento prevedibile, si era “convenuto” (TETRIS era d’accordo, la mancata attuazione dell’accordo deriva da altre motivazioni) che concedere più anni di gestione (immaginando che le condizioni economico finanziarie potessero tornare quelle ipotizzate in sede di gara) consentisse un ripristino dell’equilibrio.

A inizio 2023 si è preso atto che l’assunto di cui sopra non era realizzato e, probabilmente, salvo verificarlo con l’evoluzione del tempo, non più realizzabile, per la probabile modificazione strutturale delle modalità di utilizzo dei parcheggi pubblici derivanti da mutamenti nelle abitudini dei frequentatori, che ne determinano una minore e diversa fruizione; i ricavi ritraibili dai parcheggi (il cui calo è il motivo unico della richiesta di riequilibrio di TETRIS), alla data attuale, tenuto conto dei documenti contabili forniti dal gestore, su base annua possono essere stimati in circa 400/450 mila euro (salvo rivederli in base all’effettivo andamento allo stato non prevedibile); quindi, molto significativamente al di sotto del dato assunto dall’operatore quale elemento fondante del contratto (e cioè 606 mila euro/anno come previsto nella documentazione di gara, con un ulteriore aggio del 10% oltre tale importo, elemento che può far ipotizzare che si immaginassero ricavi anche più elevati).



### 3. Il nuovo assetto post 30/04/2023

Quindi, a inizio 2023 non mutano le “ragioni” alla base del provvedimento di revisione assunto dal Comune (anche se non attuato, ma logicamente motivato e corretto), ma mutano le condizioni per le quali la revisione convenuta avrebbe potuto esplicitare i propri effetti di “riequilibrio”; i dati consuntivi 2022 e dei primi mesi del 2023 (appunto, fino al 30/4/2023) non lasciano intravedere (salvo, ovviamente, verificare nel futuro) una possibilità di raggiungimento dell’importo di 606 mila euro di ricavi annui, condizione essenziale affinché la proroga della concessione potesse esplicitare i propri effetti sull’equilibrio economico finanziario; questo, dal punto di vista della logica dell’intervento del Comune con la delibera di fine 2021, al di là del fatto che la proroga non abbia poi potuto comunque esplicitare (se non in veste di proroga tecnica transitoria) i propri effetti, per motivi contingenti (mancato rilascio della richiesta fideiussione a garanzia).

Quindi occorre prendere atto che:

- era necessario “attendere” il decorrere dell’esercizio 2022 per verificare quanto di seguito riportato, in quanto quelli che sono e saranno i probabili effetti strutturali della pandemia COVID era un elemento non prevedibile a fine 2021, anzi, pareva del tutto ragionevole ipotizzare un ritorno allo status quo;
- i ricavi sembrano stabilmente al di sotto dell’obiettivo di 606 mila euro/anno;
- conseguenzialmente, il ripristino dell’equilibrio mediante prolungamento della durata concessoria (che, potenzialmente, si sarebbe potuto “confermare” qualora TETRIS avesse ora per allora provveduto a “garantire” il proprio debito) non risulta più uno strumento percorribile;
- è quindi, pur mantenendo la logica che ha determinato la deliberazione del Comune di fine 2021, ragionevole, se condiviso dall’Amministrazione Comunale, procedere con altri strumenti di intervento di seguito esplicitati:
  - a) bando di una nuova gara per il servizio, che tenga conto delle mutate condizioni di mercato con particolare riferimento all’utilizzo dei parcheggi, da attivare nel più breve tempo possibile, compatibilmente con la verifica dell’effettivo andamento nei prossimi mesi del 2023; si ipotizza avvio del nuovo servizio a far data da 1/1/2024;
  - b) oltre ad altri elementi di gara che potranno essere valutati, risulta ragionevole ipotizzare una diversa struttura del canone – nella gara - il cui importo fisso va rideterminato alla luce dei “minori ricavi” prevedibili, eventualmente ipotizzando contestualmente un aggio % superiore all’incidenza media del canone fisso (la struttura attuale prevede invece un canone fisso di 195 mila euro su 606 mila euro di ricavi – valore massimo – pari a quasi il 33% (calcolato sul massimo) e poi un aggio del 10% sulla parte incrementale), in modo da rendere “neutra” la struttura del canone rispetto a futuri (attualmente non prevedibili) incrementi nei ricavi, quantomeno fino alla precedente soglia di 606 mila euro (rispetto alla quale, pur con diverse modalità, potrebbe essere ragionevole mantenere l’invarianza del canone “totale” per il Comune);
  - c) proposta a TETRIS di “rinegoziazione” del rapporto fino al 30/04/2023 (che va a sostituire la precedente proposta di “allungamento” del periodo di concessione, non più attuabile) basata



sulla rideterminazione del canone dovuto al Comune in proporzione al rapporto fra i ricavi effettivi del servizio e i ricavi previsti in sede di prima gara (606 per i mesi di riferimento), oltre ad altre condizioni di dettaglio, cioè:

- 1) il canone dovuto dalla società TETRIS per il periodo di gestione dall'avvio fino al 30/04/2023 viene determinato come segue:
  - RE (ricavi effettivi) = Totale ricavi effettivi del periodo considerato; tale importo è determinato sulla base di specifica dichiarazione di TETRIS riportante in allegato le schede contabili di rilevazione contabile dei ricavi in oggetto; i ricavi effettivi dei 42 mesi di gestione fino al 30/4/2023 ammontano ad euro 1.312.211,06.
  - RT (ricavi teorici) = Totale ricavi previsti nel piano economico di gara (606.000 euro/anno) che rapportati al periodo considerato ammontano ad euro 2.121.000.
  - $RE/RT = PD$  (percentuale del canone dovuta), pari a  $1.312.211,06/2.121.000 = 61,87\%$
  - $CDR = \text{canone di contratto} (195.000) \times PD \times 42/12$  (cioè il canone contrattuale dovuto rapportato alla percentuale dovuta e a 42 mesi rispetto a 12; l'importo risultante dal calcolo è pari ad euro 422.246,13 (in luogo di un canone "teorico" pari a 195.000 euro/anno rapportato al periodo di 42 mesi e pari ad euro 682.500; viene pertanto riconosciuta a TETRIS una riduzione nel canone dovuto pari ad euro  $682.500 - 422.246,13 = 260.253,87$  (peraltro, significativamente inferiore al valore economico della proroga che sarebbe stata concessa con la deliberazione di fine 2021, ammontante, come in precedenza evidenziato, a circa 400 mila euro complessivi).
- 2) Dal CDR (canone dovuto rivisto) viene sottratto l'importo risultante dalla contabilità del Comune imputabile a pagamenti eseguiti dalla società TETRIS nel periodo di gestione (al netto di iva); tale differenza - aumentata dell'iva di legge - determina il debito residuo (DR); i pagamenti effettuati da TETRIS a tutto il 30/04/2023 ammontano (al netto di iva) ad euro 243.750; pertanto,  $422.246,13 - 243.750 = 178.496,13$  che rappresenta il debito residuo di TETRIS al netto di iva.
- 3) Il Comune procederà con indizione di nuova gara per la concessione della gestione dei parcheggi, con diversa modalità di definizione del canone dovuto (canone fisso fino ad importo ricavi significativamente più basso di quello attuale (606 mila euro/anno) tenuto conto dell'effettivo andamento dell'anno 2023 in corso e prospettico, e restante parte del canone variabile dovuta solo al supero di soglie prefissate di ricavi).
- 4) Nelle more dell'avvio della gestione in dipendenza dell'affidamento risultante dalla nuova gara, l'attuale gestione TETRIS verrà prorogata fino al 31/12/2023, alle medesime condizioni attuali, con la sola variazione del canone dovuto che viene definito in misura fissa pari ad euro 80 mila



oltre iva su base annua (per il periodo quindi euro 53.334) con la soglia di variabilità che passa da 606 mila euro/anno a 500 mila euro/anno per il periodo in oggetto (per il periodo soglia pari a euro 333.334; l'importo di euro 80 mila come canone per il Comune viene determinato tenuto conto di quanto segue:

<b>RICAVI ANNUI PREVISTI IN SEDE DI GARA</b>		<b>606.000</b>	
<b>RICAVI EFFETTIVI STIMATI PER ESERCIZIO 2023</b>		<b>430.000</b>	
<b>Differenza negativa per TETRIS</b>		<b>176.000</b>	
<b>CANONE ATTUALE</b>		<b>195.000</b>	
<b>CANONE RIDOTTO</b>		<b>80.000</b>	
<b>Differenza positiva per TETRIS</b>		<b>115.000</b>	
<b>Saldo differenze per TETRIS (115.000 - 176.000)</b>		<b>-61.000</b>	
<b>Margine TETRIS previsto in sede di gara</b>		<b>80.000</b>	
<b>MARGINE EFFETTIVO TETRIS post riduzione canone</b>		<b>19.000</b>	
<b>corrispondente ad un sostanziale equilibrio, ante imposte</b>			
<b>si ipotizzano costi di commessa sostanzialmente stabili per TETRIS; ipotesi prudentiale per il Comune tenuto conto del significativo andamento inflattivo del periodo</b>			

5) Il debito residuo dovrà essere corrisposto da TETRIS come segue:

- per euro 48.750 (oltre iva) entro il primo mese di proroga (cioè entro il 31 maggio 2023);
- il residuo pari ad euro 129.746,13 (oltre iva) verrà corrisposto in 19 rate mensili a partire dal mese di giugno 2023 fino al mese di dicembre 2024;
- al debito residuo viene sommato l'importo del canone dovuto per gli 8 mesi di proroga, pari ad euro 53.333,33 (netto iva) che verrà corrisposto con le stesse modalità rateali di cui sopra;
- pertanto, l'importo complessivo di euro  $129.746,13 + 53.333,33 = 183.079,46$  (netto iva) verrà corrisposto in 19 rate mensili di pari importo, a partire da giugno 2023 fino a dicembre 2024; importo singola rata 9.635,76 (a prescindere dal fatto che TETRIS possa risultare o meno aggiudicatario della nuova gara);
- a garanzia dell'importo complessivo del debito come sopra dettagliato TETRIS dovrà produrre estensione dell'attuale garanzia fideiussoria fino al 31/12/2024.

6) Quanto sopra è subordinato all'accettazione da parte di TETRIS di tutte le condizioni di cui infra quale adeguata modalità nel suo complesso di ripristino dell'equilibrio economico finanziario della concessione, tenuto conto del trasferimento dei rischi al concessionario e del rischio di impresa a suo carico e di accettazione integrale dell'intervento quale adeguata e soddisfacente modalità di garanzia dell'equilibrio economico finanziario, con rinuncia ad ogni ulteriore pretesa;



- 7) L'accettazione di cui al precedente punto 5 dovrà intervenire entro il 31 maggio 2023, periodo per il quale si intende prorogata l'attuale gestione da parte della società TETRIS alle vigenti condizioni contrattuali.

26 maggio 2023

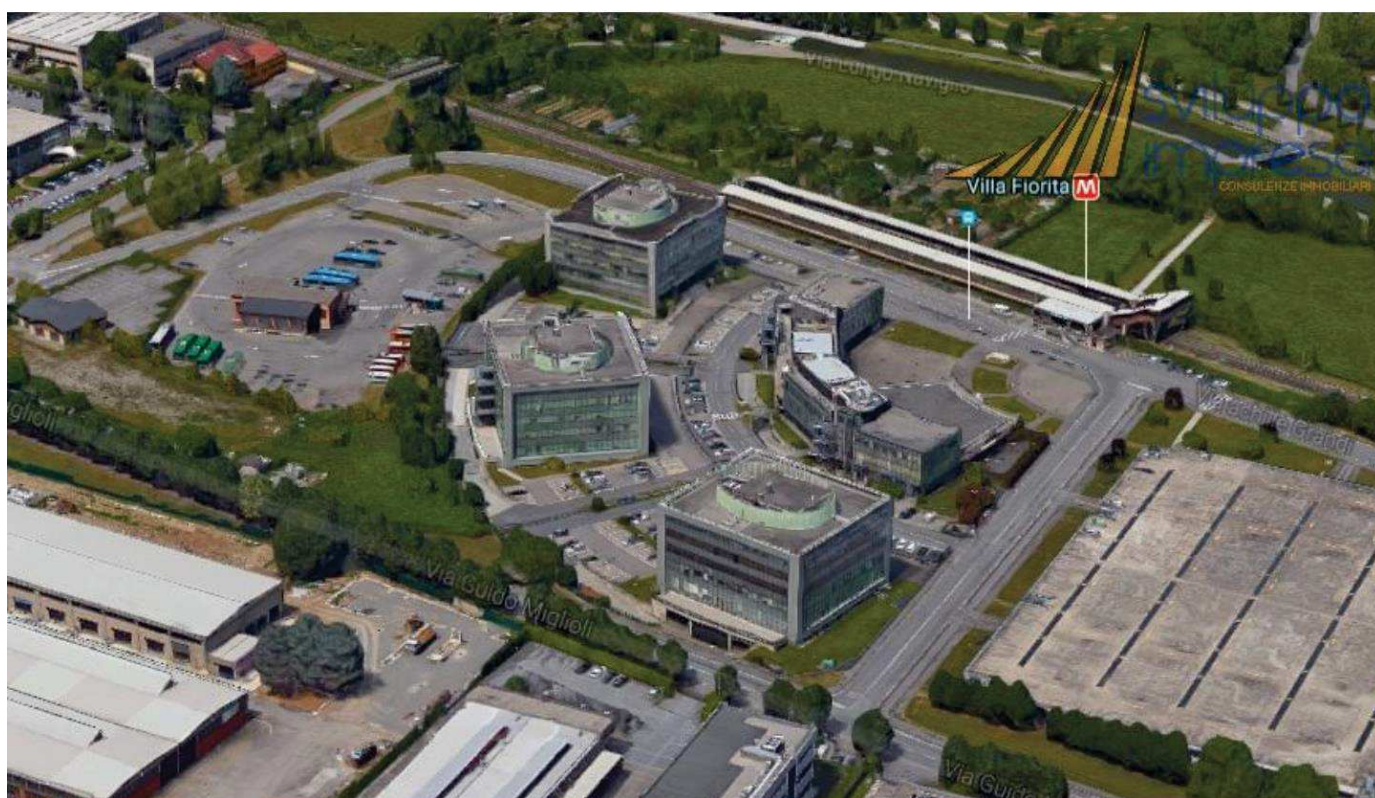
Dott. Giorgio Zoppi  
Delfino & Partners spa

Firmato digitalmente da: Giorgio Zoppi  
Data: 29/05/2023 14:54:25

**Giorgio Zoppi**



# CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO NEI PARCHEGGI PUBBLICI SITI NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO ANALISI SITUAZIONE ATTUALE CONCESSIONE TETRIS E PROSPETTIVE CONTRATTUALI E GESTIONALI



## PARTE I – VALUTAZIONI ECONOMICHE

### SOMMARIO

0. PREMESSA .....	2
1. Il vigente rapporto contrattuale .....	3
2. La precedente deliberazione di fine 2021 .....	4
3. Il nuovo assetto post 30/04/2023 .....	5



## 0. Premessa

La presente relazione rappresenta la sintesi conclusiva dell'intervento svolto in adempimento di quanto previsto ai punti da 1) a 4) dell'incarico come di seguito descritto (parte I)

Per quanto riguarda i punti 5) e 6,) che richiedono ancora alcuni momenti di approfondimento e confronto con il Comune, in chiave prospettica, si provvederà all'invio a breve termine (parte II), prevedendo eventualmente la redazione di un elaborato unico che comprenderà integralmente e senza modificazioni la presente relazione.

L'incarico prevedeva:

1. ricezione ed analisi della documentazione inerente alla concessione in affidamento in favore della società Tetris Easy Parking;
2. confronto e verifica con i referenti dell'Amministrazione degli aspetti economici inerenti al mancato pagamento negli anni pregressi del corrispettivo da parte della Tetris Easy Parking – gestione situazione economica pregressa
3. definizione di un contributo economico che risulta necessario per il raggiungimento dell'equilibrio finanziario del contratto che il Comune ha in essere con la società Tetris Easy Parking per effetto della pandemia e del suo seguito;
4. quantificazione economica di un ipotetico canone di gestione del Servizio per la Gestione Parcheggi, aggiornato ed attualizzato, considerati gli effetti della pandemia.
5. approccio all'analisi trasportistica dell'area di riferimento;
6. possibile contestualizzazione di soluzioni trasportistiche in evoluzione o alternative a quelle attuali.

Nel corso dello svolgimento dell'incarico abbiamo provveduto ad anticipare per le vie brevi, attese le tempistiche dell'Ente e l'urgenza conseguente, gli elementi essenziali necessari all'assunzione di decisioni operative da parte del Comune in relazione al rapporto con TETRIS relativo alla concessione dei parcheggi pubblici nel Comune di Cernusco sul Naviglio.

Il Comune ha fornito tutta la documentazione inerente l'affidamento iniziale della concessione dei parcheggi pubblici alla società TETRIS a seguito di procedura ad evidenza pubblica, sia la documentazione inerente la richiesta di riequilibrio economico da parte di TETRIS e i successivi provvedimenti assunti dal Comune di Cernusco; TETRIS ha fornito in corso di svolgimento dell'incarico la documentazione informale necessaria per lo svolgimento del medesimo, formalizzata via pec al Comune di Cernusco e che ci è stata inoltrata nei giorni scorsi.





## 1. Il vigente rapporto contrattuale

Il rapporto contrattuale vigente (per quanto contiene il tema dell'equilibrio economico finanziario) non prevede specifiche pattuizioni, né fa riferimento ad un Piano Economico Finanziario allegato e facente parte della convenzione medesima; viene fatto al proposito espresso riferimento all'art. 175 (e di conseguenza all'art. 165 del Codice Appalti – D lgs 50/2016); in particolare l'art. 165 (commi 1 e 6) prevede che:

- In condizioni operative “normali” le variazioni di costi e ricavi incidano direttamente sul concessionario;
- Il verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario che incidano sull'equilibrio economico finanziario può comportare la revisione del PEF (cioè, in questo caso degli elementi economico-finanziari del rapporto, non esistendo un vero e proprio PEF) da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio.

L'Ente concedente non ha l'obbligo di rivedere le condizioni, ma può farlo (al ricorrere di determinate condizioni sulla “variazione” del rapporto concessorio); in alternativa il concessionario può recedere per sopravvenuta onerosità/mancanza dell'equilibrio economico finanziario (tenuto conto della “mancanza” di un PEF allegato) e il Comune procede a riaffidare il servizio.

Nel caso specifico il COVID sembra costituire, a tutta evidenza, un “fatto non riconducibile al concessionario”; infatti TETRIS a fine 2021 ha provveduto con specifica istanza a richiedere la revisione delle condizioni di contratto finalizzata al riequilibrio.

Le condizioni iniziali di contratto prevedevano una durata triennale con possibilità di estensione di due con decorrenza 01/11/2019 per la gestione dei seguenti parcheggi:

- VILLA FIORITA MM, posti 711
- DONAT CATTIN, posti 192
- DONAT CATTIN CAMPER, posti 34
- GRANDI, posti 63
- MARCONI, posti 130
- ECOPARK (FILANDA), posti 110
- TURATI, posti 50
- VOLTA MM, posti 90
- MARCELLINE, posti 136
- CAVOUR, posti 172

Il totale è di 1688 posti a tariffa unica con unico tetto di tre euro giornalieri per il parcheggio delle stazioni della metropolitana. Specificatamente si stimava un incremento delle entrate attraverso la generazione di maggiori ricavi e minori spese di gestione, stimato in € 200.000;

- stima di un margine di gestione (totale ricavi - totale spese) pari a circa il 20%, tale da rendere adeguatamente remunerativo lo svolgimento del servizio e garantire così una più ampia partecipazione alla gara ad evidenza pubblica;
- manutenzione ordinaria, in capo al nuovo gestore;



- tutte le spese di utenze (luce, acqua, telefonia...), in capo al nuovo gestore;
- primi 15 minuti – “sosta gentile” - sempre gratuiti in tutti i parcheggi;
- incremento della tariffa base dagli 0,80 €cent/ora attuali a 1,00 €/ora
- applicazione di tale tariffa dal 16° minuto in poi;
- pagamento effettuabile con monete a partire dai 10 €cent, con frazionamento dell’ora;
- massimo costo giornaliero per Villa Fiorita MM pari a 3,00 €.

Copertura dei costi e margine operativo erano, nel modello previsionale posto a base di gara, raggiunti con il versamento di un canone annuale di € 195.000.00 oltre IVA.

## 2. La precedente deliberazione di fine 2021

Il Comune con deliberazione di fine 2021 (poi non divenuta efficace per altri motivi, cioè la mancata presentazione da parte di TETRIS della fideiussione richiesta) ha riconosciuto la sussistenza delle ragioni di TETRIS e provveduto ad una “revisione” della concessione, operando sulla durata della stessa.

In sostanza, al termine del 2021, il Comune (ipotizzando che potessero considerarsi conclusi gli effetti negativi della pandemia COVID sui ricavi dei parcheggi) ha ritenuto di rivedere il rapporto concessorio al fine di ripristinare l’equilibrio economico finanziario, garantendo una maggiore durata della concessione (di 3 anni o, ragionevolmente, addirittura di 5 anni, tenuto conto che i 2 anni previsti in contratto non erano strettamente “obbligatori” per il Comune, ma costituivano un obbligo solo per il Concessionario).

Sulla base del progetto economico di gara il margine per TETRIS è pari ad euro 80 mila per ciascun anno; con la deliberazione citata il Comune sostanzialmente attribuisce a TETRIS (per riequilibrare l’effetto “COVID”) 5 anni di ulteriore gestione che moltiplicati per 80 mila euro/anno determinano un importo pari a 400 mila euro (di valore nominale, senza attualizzazione).

Quindi, nel 2021, sulla base di quanto al momento prevedibile, si era “convenuto” (TETRIS era d’accordo, la mancata attuazione dell’accordo deriva da altre motivazioni) che concedere più anni di gestione (immaginando che le condizioni economico finanziarie potessero tornare quelle ipotizzate in sede di gara) consentisse un ripristino dell’equilibrio.

A inizio 2023 si è preso atto che l’assunto di cui sopra non era realizzato e, probabilmente, salvo verificarlo con l’evoluzione del tempo, non più realizzabile, per la probabile modificazione strutturale delle modalità di utilizzo dei parcheggi pubblici derivanti da mutamenti nelle abitudini dei frequentatori, che ne determinano una minore e diversa fruizione; i ricavi ritraibili dai parcheggi (il cui calo è il motivo unico della richiesta di riequilibrio di TETRIS), alla data attuale, tenuto conto dei documenti contabili forniti dal gestore, su base annua possono essere stimati in circa 400/450 mila euro (salvo rivederli in base all’effettivo andamento allo stato non prevedibile); quindi, molto significativamente al di sotto del dato assunto dall’operatore quale elemento fondante del contratto (e cioè 606 mila euro/anno come previsto nella documentazione di gara, con un ulteriore aggio del 10% oltre tale importo, elemento che può far ipotizzare che si immaginassero ricavi anche più elevati).



### 3. Il nuovo assetto post 30/04/2023

Quindi, a inizio 2023 non mutano le “ragioni” alla base del provvedimento di revisione assunto dal Comune (anche se non attuato, ma logicamente motivato e corretto), ma mutano le condizioni per le quali la revisione convenuta avrebbe potuto esplicitare i propri effetti di “riequilibrio”; i dati consuntivi 2022 e dei primi mesi del 2023 (appunto, fino al 30/4/2023) non lasciano intravedere (salvo, ovviamente, verificare nel futuro) una possibilità di raggiungimento dell’importo di 606 mila euro di ricavi annui, condizione essenziale affinché la proroga della concessione potesse esplicitare i propri effetti sull’equilibrio economico finanziario; questo, dal punto di vista della logica dell’intervento del Comune con la delibera di fine 2021, al di là del fatto che la proroga non abbia poi potuto comunque esplicitare (se non in veste di proroga tecnica transitoria) i propri effetti, per motivi contingenti (mancato rilascio della richiesta fideiussione a garanzia).

Quindi occorre prendere atto che:

- era necessario “attendere” il decorrere dell’esercizio 2022 per verificare quanto di seguito riportato, in quanto quelli che sono e saranno i probabili effetti strutturali della pandemia COVID era un elemento non prevedibile a fine 2021, anzi, pareva del tutto ragionevole ipotizzare un ritorno allo status quo;
- i ricavi sembrano stabilmente al di sotto dell’obiettivo di 606 mila euro/anno;
- conseguenzialmente, il ripristino dell’equilibrio mediante prolungamento della durata concessoria (che, potenzialmente, si sarebbe potuto “confermare” qualora TETRIS avesse ora per allora provveduto a “garantire” il proprio debito) non risulta più uno strumento percorribile;
- è quindi, pur mantenendo la logica che ha determinato la deliberazione del Comune di fine 2021, ragionevole, se condiviso dall’Amministrazione Comunale, procedere con altri strumenti di intervento di seguito esplicitati:
  - a) bando di una nuova gara per il servizio, che tenga conto delle mutate condizioni di mercato con particolare riferimento all’utilizzo dei parcheggi, da attivare nel più breve tempo possibile, compatibilmente con la verifica dell’effettivo andamento nei prossimi mesi del 2023; si ipotizza avvio del nuovo servizio a far data da 1/1/2024;
  - b) oltre ad altri elementi di gara che potranno essere valutati, risulta ragionevole ipotizzare una diversa struttura del canone – nella gara - il cui importo fisso va rideterminato alla luce dei “minori ricavi” prevedibili, eventualmente ipotizzando contestualmente un aggio % superiore all’incidenza media del canone fisso (la struttura attuale prevede invece un canone fisso di 195 mila euro su 606 mila euro di ricavi – valore massimo – pari a quasi il 33% (calcolato sul massimo) e poi un aggio del 10% sulla parte incrementale), in modo da rendere “neutra” la struttura del canone rispetto a futuri (attualmente non prevedibili) incrementi nei ricavi, quantomeno fino alla precedente soglia di 606 mila euro (rispetto alla quale, pur con diverse modalità, potrebbe essere ragionevole mantenere l’invarianza del canone “totale” per il Comune);
  - c) proposta a TETRIS di “rinegoziazione” del rapporto fino al 30/04/2023 (che va a sostituire la precedente proposta di “allungamento” del periodo di concessione, non più attuabile) basata



sulla rideterminazione del canone dovuto al Comune in proporzione al rapporto fra i ricavi effettivi del servizio e i ricavi previsti in sede di prima gara (606 per i mesi di riferimento), oltre ad altre condizioni di dettaglio, cioè:

- 1) il canone dovuto dalla società TETRIS per il periodo di gestione dall'avvio fino al 30/04/2023 viene determinato come segue:
  - RE (ricavi effettivi) = Totale ricavi effettivi del periodo considerato; tale importo è determinato sulla base di specifica dichiarazione di TETRIS riportante in allegato le schede contabili di rilevazione contabile dei ricavi in oggetto; i ricavi effettivi dei 42 mesi di gestione fino al 30/4/2023 ammontano ad euro 1.312.211,06.
  - RT (ricavi teorici) = Totale ricavi previsti nel piano economico di gara (606.000 euro/anno) che rapportati al periodo considerato ammontano ad euro 2.121.000.
  - $RE/RT = PD$  (percentuale del canone dovuta), pari a  $1.312.211,06/2.121.000 = 61,87\%$
  - $CDR = \text{canone di contratto} (195.000) \times PD \times 42/12$  (cioè il canone contrattuale dovuto rapportato alla percentuale dovuta e a 42 mesi rispetto a 12; l'importo risultante dal calcolo è pari ad euro 422.246,13 (in luogo di un canone "teorico" pari a 195.000 euro/anno rapportato al periodo di 42 mesi e pari ad euro 682.500; viene pertanto riconosciuta a TETRIS una riduzione nel canone dovuto pari ad euro  $682.500 - 422.246,13 = 260.253,87$  (peraltro, significativamente inferiore al valore economico della proroga che sarebbe stata concessa con la deliberazione di fine 2021, ammontante, come in precedenza evidenziato, a circa 400 mila euro complessivi).
- 2) Dal CDR (canone dovuto rivisto) viene sottratto l'importo risultante dalla contabilità del Comune imputabile a pagamenti eseguiti dalla società TETRIS nel periodo di gestione (al netto di iva); tale differenza - aumentata dell'iva di legge - determina il debito residuo (DR); i pagamenti effettuati da TETRIS a tutto il 30/04/2023 ammontano (al netto di iva) ad euro 243.750; pertanto,  $422.246,13 - 243.750 = 178.496,13$  che rappresenta il debito residuo di TETRIS al netto di iva.
- 3) Il Comune procederà con indizione di nuova gara per la concessione della gestione dei parcheggi, con diversa modalità di definizione del canone dovuto (canone fisso fino ad importo ricavi significativamente più basso di quello attuale (606 mila euro/anno) tenuto conto dell'effettivo andamento dell'anno 2023 in corso e prospettico, e restante parte del canone variabile dovuta solo al supero di soglie prefissate di ricavi).
- 4) Nelle more dell'avvio della gestione in dipendenza dell'affidamento risultante dalla nuova gara, l'attuale gestione TETRIS verrà prorogata fino al 31/12/2023, alle medesime condizioni attuali, con la sola variazione del canone dovuto che viene definito in misura fissa pari ad euro 80 mila



oltre iva su base annua (per il periodo quindi euro 53.334) con la soglia di variabilità che passa da 606 mila euro/anno a 500 mila euro/anno per il periodo in oggetto (per il periodo soglia pari a euro 333.334; l'importo di euro 80 mila come canone per il Comune viene determinato tenuto conto di quanto segue:

<b>RICAVI ANNUI PREVISTI IN SEDE DI GARA</b>		<b>606.000</b>	
<b>RICAVI EFFETTIVI STIMATI PER ESERCIZIO 2023</b>		<b>430.000</b>	
<b>Differenza negativa per TETRIS</b>		<b>176.000</b>	
<b>CANONE ATTUALE</b>		<b>195.000</b>	
<b>CANONE RIDOTTO</b>		<b>80.000</b>	
<b>Differenza positiva per TETRIS</b>		<b>115.000</b>	
<b>Saldo differenze per TETRIS (115.000 - 176.000)</b>		<b>-61.000</b>	
<b>Margine TETRIS previsto in sede di gara</b>		<b>80.000</b>	
<b>MARGINE EFFETTIVO TETRIS post riduzione canone</b>		<b>19.000</b>	
<b>corrispondente ad un sostanziale equilibrio, ante imposte</b>			
<b>si ipotizzano costi di commessa sostanzialmente stabili per TETRIS; ipotesi prudentiale per il Comune tenuto conto del significativo andamento inflattivo del periodo</b>			

5) Il debito residuo dovrà essere corrisposto da TETRIS come segue:

- per euro 48.750 (oltre iva) entro il primo mese di proroga (cioè entro il 31 maggio 2023);
- il residuo pari ad euro 129.746,13 (oltre iva) verrà corrisposto in 19 rate mensili a partire dal mese di giugno 2023 fino al mese di dicembre 2024;
- al debito residuo viene sommato l'importo del canone dovuto per gli 8 mesi di proroga, pari ad euro 53.333,33 (netto iva) che verrà corrisposto con le stesse modalità rateali di cui sopra;
- pertanto, l'importo complessivo di euro  $129.746,13 + 53.333,33 = 183.079,46$  (netto iva) verrà corrisposto in 19 rate mensili di pari importo, a partire da giugno 2023 fino a dicembre 2024; importo singola rata 9.635,76 (a prescindere dal fatto che TETRIS possa risultare o meno aggiudicatario della nuova gara);
- a garanzia dell'importo complessivo del debito come sopra dettagliato TETRIS dovrà produrre estensione dell'attuale garanzia fideiussoria fino al 31/12/2024.

6) Quanto sopra è subordinato all'accettazione da parte di TETRIS di tutte le condizioni di cui infra quale adeguata modalità nel suo complesso di ripristino dell'equilibrio economico finanziario della concessione, tenuto conto del trasferimento dei rischi al concessionario e del rischio di impresa a suo carico e di accettazione integrale dell'intervento quale adeguata e soddisfacente modalità di garanzia dell'equilibrio economico finanziario, con rinuncia ad ogni ulteriore pretesa;



- 7) L'accettazione di cui al precedente punto 5 dovrà intervenire entro il 31 maggio 2023, periodo per il quale si intende prorogata l'attuale gestione da parte della società TETRIS alle vigenti condizioni contrattuali.

26 maggio 2023

Dott. Giorgio Zoppi  
Delfino & Partners spa

Firmato digitalmente da: Giorgio Zoppi  
Data: 29/05/2023 14:54:25

**Giorgio Zoppi**