

Allegato A, relazione tecnica esplicativa

1. Premessa

La proposta contrattuale per il periodo 2026–2034 si caratterizza per un generale abbassamento degli aggi sulle entrate da affidare in riscossione alla Società ed un articolato piano di investimenti nel settore della gestione della sosta. A questi, vanno aggiunti quelli già effettuati nello stesso settore (rinnovo parcometri), che potranno godere di un periodo di ammortamento prolungato, nonché quelli relativi all'allestimento della nuova sede di via Ottaviano Augusto, inaugurata nello scorso mese di marzo.

Nel periodo di vigenza dell'attuale contratto 2017-2025, Esatto S.p.A. ha incrementato l'efficacia del proprio operato, sia in termini di volume delle entrate gestite, sia di qualità del servizio erogato ai contribuenti e agli utenti, con un progressivo efficientamento dei costi delle attività svolte. In questo modo, l'aumento dei costi della produzione è stato rilevantemente inferiore all'aumento delle entrate gestite e il costo a carico del Comune di Trieste, rapportato al volume degli importi effettivamente introitati, è rimasto stabile. I dati analitici, riportati nella tabella che segue, riassumono tutte le somme, compresi i dividendi pagati dalla Società negli anni 2017, 2023 e 2024, introitate dal Comune ed ai costi a carico dell'Ente (aggi e compensi, I.V.A. e spese di notifica del C.d.S.) dall'entrata in vigore dell'attuale contratto di servizio all'ultimo bilancio disponibile.

anno	riscosso	totale aggi	%	i.v.a.	spese postali CdS	totale costi	dividendi pagati	saldo
2017	100.310.258,00 €	3.978.069,00 €	3,97	875.175,18 €	215.996,43 €	5.069.240,61 €	91.674,00 €	95.332.691,39 €
2018	103.568.709,00 €	4.033.693,00 €	3,89	887.412,46 €	281.828,78 €	5.202.934,24 €	- €	98.365.774,76 €
2019	109.205.180,00 €	4.363.177,00 €	4,00	959.898,94 €	333.503,44 €	5.656.579,38 €	- €	103.548.600,62 €
2020	103.544.002,00 €	3.867.786,00 €	3,74	850.912,92 €	238.018,82 €	4.956.717,74 €	- €	98.587.284,26 €
2021	111.441.879,00 €	4.418.936,00 €	3,97	972.165,92 €	231.927,44 €	5.623.029,36 €	- €	105.818.849,64 €
2022	116.783.258,00 €	5.041.244,00 €	4,32	1.109.073,68 €	268.216,79 €	6.418.534,47 €	- €	110.364.723,53 €
2023	122.575.674,00 €	5.027.243,00 €	4,10	1.105.993,46 €	292.308,00 €	6.425.544,46 €	553.971,00 €	116.704.100,54 €
2024	131.206.865,88 €	5.719.864,70 €	4,36	1.258.370,23 €	218.317,06 €	7.196.551,99 €	630.803,00 €	124.641.116,89 €

La differenza positiva tra quanto complessivamente ricavato dall'attività di Esatto S.p.A. e i costi a carico dall'Ente nel 2024 ha superato i 124,6 milioni di Euro, superiore di quasi 8 milioni rispetto ai 116,7 dell'esercizio precedente e, soprattutto, superiore di oltre 29 milioni rispetto ai 95,3 milioni del primo anno di vigenza dell'attuale contratto. L'unica flessione registrata nel periodo è riferita al 2020, anno caratterizzato dalle difficoltà economiche causate dalla pandemia da CoViD-19, e dall'entrata in vigore di norme emergenziali in materia di tributi ed entrate, che hanno comportato la sospensione delle attività di riscossione. Tra il 2023 e il 2024 si è registrato il massimo incremento da un anno all'altro del totale riscosso, pur non essendo stata affidata a Esatto S.p.A. la gestione di alcuna nuova entrata. Il costante aumento delle somme complessivamente riscosse per conto dell'Ente impositore conferma l'appropriatezza e la convenienza della scelta del Comune di Trieste di affidare la gestione delle entrate alla propria società *in house* e consentono alla Società di formulare una proposta finalizzata a un nuovo affidamento dei servizi della stessa durata del precedente.

Il prospetto di conto economico della gestione dei servizi è stato predisposto partendo dai dati relativi agli 8 anni di vigenza dell'attuale contratto già conclusi (2017-2024) e procedendo alla loro normalizzazione, sterilizzando le poste attive e passive legate a eventi non ripetibili. Per esempio, sono stati azzerati gli effetti dell'attività di accertamento, sollecito o riscossione coattiva di più annualità di un'entrata, che si sono concentrate in un unico esercizio.

Tenuto conto delle integrazioni contrattuali avvenute nel corso degli anni, che hanno portato all'affidamento di ulteriori servizi alla Società (gestione imposta di soggiorno, accertamento IMU e TARI) e alla reinternalizzazione di servizi da parte del Comune (riscossione ordinaria tariffe dei servizi educativi), il prospetto di conto economico è suddiviso nei seguenti centri di costo:

- Entrate tributarie (ILIA, TARI, Imposta di soggiorno);
- Codice della Strada;
- Canone unico patrimoniale e canone mercatale;
- Parcheggi (*on street* e *off street*);
- Servizi educativi (solo riscossione coattiva);
- Costi generali.

I centri di costo sono stati individuati sulla base della rilevanza delle singole attività e della possibilità di attribuzione credibile dei costi diretti. Non è possibile, infatti, scindere i singoli tributi (ILIA, TARI e imposta di soggiorno), che sono gestiti dallo stesso personale e, almeno in parte, con gli stessi applicativi. Tutti i costi interni ed esterni non riferibili, almeno in massima parte, a una singola attività (amministrazione, controllo e direzione, funzioni di *staff*, costi relativi alla sede, ecc.) sono stati ricompresi nel centro di costo "costi generali".

2. Entrate

Sulla base dell'andamento della riscossione nel precedente periodo contrattuale, in particolare nel triennio 2022-2024, le entrate sulle quali si ritiene di poter contare per il 2026 e gli anni successivi sono state stimate nella seguente misura (valori espressi in Euro):

CDS	3.200.000,00
CUP (occupazioni)	5.000.000,00
CUP (esposizioni pubblicitarie)	1.000.000,00
RISCOSSIONE COATTIVA	7.500.000,00
ILIA	59.000.000,00
IMU	2.500.000,00
IMU ACCERTAMENTI	3.500.000,00
TARI	33.000.000,00
TARI SOLLECITI	1.100.000,00
TARI ACCERTAMENTI	2.000.000,00
IMPOSTA DI SOGGIORNO	2.300.000,00
EQUITALIA/ADER	200.000,00
PARCHEGGI	3.200.000,00
CANONE MERCATALE	25.000,00
"LANTERNA"	148.000,00

Gli importi sono stati calcolati tenendo conto non solo dell'andamento storico, ma anche delle novità introdotte dalla recente normativa regionale in materia di imposizione sugli immobili (ILIA, L.R. Regione FVG 4.11.2024 n. 9 a modifica della L.R. FVG 14.11.2022 n. 17, in vigore dal 2023) e delle novità riguardanti la TARI già operative (componenti perequative UR1, UR2 e UR3), nonché stimando l'effetto dell'applicazione del

bonus sociale a partire dall'annualità 2026. Ritenendosi tale stima realistica, su questi valori sono state calcolate le entrate della Società in misura dei compensi proposti.

3. Attività e compensi

Oltre a una generale riduzione della percentuale di aggio da applicare sulle entrate effettivamente riscosse, sulla base dell'esperienza maturata, è stata pensata una semplificazione della loro misura, suddividendo l'attività in quattro categorie:

1. attività ordinaria, per la quale si propone un aggio pari a 1,6%;
2. attività onerosa, per la quale si propone un aggio pari a 8,0%;
3. attività onerosa e qualificata o ad alta intensità di manodopera, per la quale si propone un aggio pari al 16,0%;
4. attività ad alta intensità di manodopera e capitale investito, per la quale si propone un aggio pari al 32,0%.

Le attività richieste dalla prima categoria sono: la gestione dei rapporti con i contribuenti o gli utenti; la ricezione di dichiarazioni e comunicazioni; l'emissione di modelli di pagamento; la trasmissione di avvisi tramite posta ordinaria; la riconciliazione, rendicontazione ed eventuale riversamento al Comune dei pagamenti ricevuti.

Le attività richieste dalla seconda categoria sono: la gestione rapporti con i contribuenti o gli utenti; la ricezione di dichiarazioni e comunicazioni; l'emissione di modelli di pagamento; la trasmissione di atti tramite posta raccomandata A.R. o A.G.; l'incasso di pagamenti tramite POS o in contanti; il *data entry* massivo; la riconciliazione, rendicontazione e riversamento al Comune dei pagamenti ricevuti.

Le attività richieste dalla terza categoria sono: la gestione rapporti con contribuenti o gli utenti; l'emissione di modelli di pagamento; le verifiche massive e/o puntuali di posizioni tributarie; la consultazione e l'incrocio di banche dati; la predisposizione e notifica di atti tramite posta raccomandata A.R. o A.G.; la ricezione e valutazione di istanze di revisione degli atti; l'emissione e notifica di provvedimenti di annullamento o rettifica; la ricezione e valutazione di istanze di rateazione; l'emissione di piani rateali; l'attivazione di procedure cautelari ed esecutive; la gestione del contenzioso tributario ed extratributario; l'incasso di pagamenti tramite POS o in contanti in luoghi diversi dalle unità operative aziendali; la riconciliazione, rendicontazione ed eventuale riversamento al Comune dei pagamenti ricevuti; la ricezione, il confezionamento e l'affissione di manifesti; la pulizia e manutenzione degli impianti di affissione.

Le attività richieste dalla quarta categoria, rappresentata esclusivamente dalla gestione dei parcheggi su strada e in struttura, sono: la gestione dei rapporti con gli utenti, l'incasso di pagamenti tramite POS o in contanti, anche in luoghi diversi dalle unità operative aziendali; la registrazione puntuale dei pagamenti; la verifica del pagamento da parte dei veicoli in sosta su strada e l'accertamento dell'eventuale mancato o insufficiente pagamento; la verifica della corretta fruizione da parte degli utenti delle strutture di parcheggio; il controllo dello stato degli impianti al di fuori delle unità operative aziendali; gli interventi manutentivi al di fuori delle unità operative aziendali; l'impiego di operatori per oltre 12 ore/*die* su sei giorni lavorativi settimanali; la gestione della sicurezza e pronto intervento H24, 365 giorni/anno nei parcheggi in struttura; la tenuta della relativa sezione della contabilità del Comune; l'emissione di fatture in nome e per conto del Comune; la rendicontazione e il riversamento al Comune dei pagamenti ricevuti; la manutenzione ordinaria

delle strutture di sosta; la manutenzione ordinaria e straordinaria di beni strumentali; il rinnovo completo di due impianti di controllo accessi e videosorveglianza.

Gli aggi proposti consentono di conseguire un margine positivo da ciascuna attività, necessario alla copertura dei costi generali. Solo il centro di costo del Canone Unico Patrimoniale (CUP) e Canone Mercatale presenta un disavanzo, riconducibile esclusivamente alla prosecuzione della gestione del servizio delle pubbliche affissioni, non più obbligatorio per i Comuni dal 2021. Le percentuali di aggio sulle somme effettivamente incassate, al netto dell'IVA, vengono proposte come segue:

- 1,6% su tutte le somme effettivamente incassate, salvo quanto previsto ai successivi punti, con le seguenti precisazioni:
 - l'aggio relativo all'imposta di soggiorno incassata in via ordinaria non potrà superare l'importo complessivo di Euro 38.000,00/anno;
 - l'aggio relativo alla riscossione ordinaria del CUP riguarda solamente l'occupazione di suolo pubblico;
- 8% sulle somme effettivamente riscosse in via ordinaria per sanzioni amministrative per violazioni al Codice della Strada (l'aggio è calcolato al netto delle spese postali, che restano a carico del Comune) ed eventualmente extra Codice della Strada;
- 8% sulle somme effettivamente riscosse in via ordinaria, ma che necessitino della notifica di un atto che richieda prova dell'avvenuta ricezione dello stesso (attualmente, solleciti TARI);
- 8% sulle somme effettivamente incassate relativamente al pagamento degli ingressi allo stabilimento balneare comunale "Lanterna";
- 16% sulle somme effettivamente riscosse per il Canone mercatale (c.d. "plateatico");
- 16% sulle somme effettivamente riscosse in via ordinaria per canone unico patrimoniale (CUP) relativo a esposizioni pubblicitarie e affissioni;
- 16% sulle somme effettivamente riscosse a seguito dell'attività di accertamento tributario ed extratributario, con la seguente precisazione:
 - sugli avvisi di accertamento IMU e ILIA sarà applicato l'aggio del 16% fino all'importo incassato di Euro 850.000,00/anno, sugli ulteriori importi sarà applicato l'aggio della riscossione ordinaria (1,6%);
- 16% sulle somme effettivamente incassate in via coattiva relative a entrate tributarie ed extratributarie affidate dal Comune o ad avvisi di accertamenti emessi dalla Società, decorsi 60 giorni dall'avvenuta notificazione dell'atto esecutivo;
- 32% sulle somme effettivamente riscosse per il servizio di gestione dei parcheggi e riscossione delle tariffe dei parcheggi in superficie e in struttura;

4. Sostenibilità e durata

Nel periodo 2017 – 2024, in vigenza dell'attuale contratto e successivi *addendum* contrattuali, la Società ha comprovato di possedere ampi margini di recupero di efficienza e, nonostante le dinamiche contrattuali relative al lavoro subordinato e il generale aumento dei costi (*in primis* energia e riscaldamento), verificatisi a partire dal 2020, è riuscita a incrementare significativamente i propri margini, in connessione all'aumento progressivo del riscosso. Avviate e consolidate le attività di riscossione coattiva e accertamento dei c.d. "tributi maggiori" ed efficientata la struttura dei costi, anche tramite l'espletamento di procedure competitive che hanno permesso di conseguire prezzi estremamente vantaggiosi sulle attività appaltate (in particolare, fornitura *software as a service*, postalizzazione e notifica atti, assistenza contabile, elaborazione paghe), non sono prevedibili per il futuro ulteriori recuperi di efficienza significativi.

Il prospetto di conto economico è stato predisposto per una sola annualità, in considerazione del fatto che non vi sono elementi per prevedere variazioni delle entrate gestite e dei conseguenti aggi applicati. È, invece, scontato che l'andamento dei prezzi di bene e servizi e le dinamiche contrattuali del personale dipendente comporteranno un aumento dei costi, che, come avvenuto in questi anni, si cercherà di bilanciare attraverso azioni finalizzate a ulteriori recuperi di efficienza. A fronte di costi fisiologicamente crescenti e considerata la durata contrattuale proposta, sarà necessario procedere a una verifica triennale dell'idoneità dei compensi, previsti in misura percentuale sull'effettiva riscossione delle entrate, a garantire l'integrale copertura dei costi.

5. Parcheggi

5.1. Natura del servizio, remunerazione e modalità di svolgimento

Ancorché si tratti della gestione di un "servizio pubblico locale", anche per i parcheggi, in coerenza con le altre attività da affidare e con la natura di Esatto S.p.A. di gestore *in house* delle entrate del Comune di Trieste e in sostanziale continuità con quanto attualmente avviene, si propone di mantenere la titolarità dell'entrata (corrispettivo della sosta su strada e in struttura) in capo all'Ente affidante, remunerando l'operato della Società attraverso l'applicazione di unaggio. Trattandosi di attività ad alta intensità di manodopera (8 addetti al controllo, in servizio su turni per più di 12 ore 6 giorni su 7), che comporta spese di manutenzione di impianti e attrezzature, l'aggio è stato proposto nella misura concorrenziale del 32% di quanto effettivamente incassato tramite gli strumenti di pagamento disponibili di seguito precisati.

Il Comune detiene una quota significativa dei parcheggi su strada, per un totale di oltre 500 stalli a raso, ripartiti in tre fasce tariffarie e serviti da parcometri. Le tariffe attualmente in vigore nei giorni feriali dalle ore 08.00 alle ore 20.00 sono:

- Zona rossa (circa 200 stalli), Euro 1,50/ora;
- Zona gialla (quasi 300 stalli), Euro 1,00/ora;
- Zona azzurra (44 stalli), Euro 0,50/ora.

Gli stalli sono concentrati principalmente nel Borgo teresiano, in Piazza dell'Ospitale e vie limitrofe, nonché in Largo Roiano. Le tariffe sono pagabili tramite i parcometri (contante e POS), tessere prepagate, app e

“parchimetro personale” Neospark®. Il corretto pagamento della sosta viene verificato dagli addetti controllando l’esposizione del ticket emesso dai parcometri o l’attivazione dell’app o del “parchimetro personale”. Il controllo viene effettuato almeno due volte al giorno presso tutte le aree di sosta, in diversi orari, in modo da garantire un idoneo disincentivo alla sosta senza pagamento. In caso di mancato o insufficiente pagamento, gli addetti applicano le penali previste dal Comune e, ove richiesto, ne curano l’eventuale incasso, in alternativa al pagamento tramite lo stesso parcometro.

Gli operatori di Esatto S.p.A. verificano il corretto funzionamento dei parcometri e ne curano la manutenzione ordinaria e, quando possibile, anche straordinaria (sostituzione componenti). Oltre che tramite il parcometro e agli addetti al controllo della sosta, le penali possono essere pagate anche allo sportello dedicato ai parcheggi attivo presso la sede aziendale, con orario 8.30 – 12.30 nei giorni feriali.

Gli indicatori della prestazione (KPI), individuati per la gestione della sosta su strada, sono i seguenti:

- orario apertura sportello, 4 ore/giorno, su 5 giorni feriali/settimana;
- presenza operatori in servizio, almeno 12 ore/giorno, su 6 giorni feriali/settimana;
- controllo aree di sosta, almeno 3 volte al giorno feriale per ciascuna area di sosta;
- parcometri disponibili, almeno 1 ogni 20 stalli;
- parcometri dotati di POS, 100%;
- pagamento penali al parcometro, attivo;
- sistemi di pagamento alternativi al parcometro, almeno 2.

Presso lo sportello è possibile ricaricare le tessere prepagate e, soprattutto, stipulare gli abbonamenti ai parcheggi in struttura del Comune di Trieste. I numerosi impianti coperti e scoperti totalizzano oltre 1.600 stalli; la Società oltre a riscuotere la tariffa ne cura la manutenzione ordinaria e la pulizia, eccetto che per gli impianti di Sant’Andrea (via Carli) e San Giovanni (viale Raffaello Sanzio) dove è stato costituito il condominio e pulizie e manutenzione sono gestite direttamente dall’amministrazione, rimanendo a carico di Esatto S.p.A. la manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi di controllo degli accessi (barriere), di pagamento (casce automatiche) e di videosorveglianza. I sistemi di controllo accessi in uso sono di tipo diverso e sono adeguati alle dimensioni di ogni singola struttura: lettori di *keycard*, riconoscimento targhe, telecomando con o senza sistema anti *passback*. La Società cura anche gli aspetti relativi alla sicurezza, la vigilanza e il servizio di pronto intervento in caso di malfunzionamento del sistema di controllo accessi h24, 365 giorni l’anno, avvalendosi di un istituto di vigilanza nelle ore notturne e nei giorni festivi.

Alle pagine seguenti viene riportato l’elenco delle strutture e le tariffe attualmente applicate, sensibilmente più basse di quelle praticate dagli operatori privati presenti sul territorio. Nei parcheggi di Sant’Andrea, San Giovanni è prevista anche la sosta a rotazione, con una tariffa di Euro 0,50/ora per le prime tre ore e di Euro 1,00/ora per le successive. A queste strutture, alla fine del 2024 si è aggiunto il parcheggio di Roiano (via dei Moreri), fruibile solamente a rotazione con una tariffa pari a Euro 0,50/ora per le prime 3 ore di Euro 1,00/ora per le successive e una tariffa notturna (19.00 – 08.00) pari a Euro 0,25/ora.

Gli indicatori della prestazione (KPI), individuati per la gestione della sosta in struttura, sono i seguenti:

- orario apertura sportello, 4 ore/giorno, su 5 giorni feriali/settimana;
- orario ingresso/uscita dalle strutture, H24, 365 giorni/anno;
- pronto intervento, H24, 365 giorni/anno, entro 20 minuti dalla richiesta;
- cassa automatica con resto (ove prevista la sosta a rotazione), 100%;
- cassa automatica dotata di POS (ove prevista la sosta a rotazione), 100%;
- frequenza pulizie (ove non costituito il condominio), mensile.

Parcheggi in struttura gestiti al 1° gennaio 2024

	mensile	trimestrale	semestrale	annuale
Park S. ANDREA via Carli 10	114,00 € diurno/notturno 61,50 €	305,00 €	608,50 € diurno/notturno 324,50 €	1.138,50 € diurno/notturno 608,50 €
Park S. GIOVANNI v.le Sanzio 33	114,00 € diurno/notturno 61,50 €	305,00 €	608,50 € diurno/notturno 324,50 €	1.138,50 € diurno/notturno 608,50 €
Park S. GIACOMO via del Rivo 8/c	114,00 €	-	608,50 €	1.138,50 €
Park S. GIACOMO tariffa motocicli via del Rivo 8/c	57,50 €	-	305,00 €	570,00 €
Park Tor S. PIERO via Tor San Piero 7/a	114,00 €	-	608,50 €	1.138,50 €
Park SALEM coperto via Salem 11	114,00 €	-	608,50 €	1.138,50 €
Park SALEM scoperto via Salem 11	104,00 €	-	543,00 €	1024,00 €

Park QUERCE via Querce 9	114,00 €	-	608,50 €	1.138,50 €
Park SCORCOLA via di Scorcola 6/1	139,00 €	-	745,50 €	1.448,00 €
Park RONCO via del Ronco 7/1 e 7/2	139,00 €	-	745,50 €	1.448,00 €
Park camper LE PIANE via Brigata Casale snc	-	-	-	340,00 €
Park camper VON BRUCK via von Bruck 6	-	-	-	340,00 €
Park BOSCHETTO via Pindemonte 77	85,00 €	-	-	-
Park BOSCHETTO tariffa motocicli	42,50 €	-	-	-
Park COLOGNA via Cologna 24	114,00 €	-	608,50 €	1.138,50 €
Park NICCOLINI l.go Niccolini 5/c	114,00 €	-	608,50 €	1.138,50 €
Park FLAVIA via Flavia 6/1	85,00 €	-	455,00 €	851,50 €
Park BARBARIGA via Barbariga 5	114,00 €	-	608,50 €	1.138,50 €

5.2. Determinazione dei ricavi

Su base storica e con una stima basata sul risultato degli ultimi mesi per l'impianto di recente attivazione, il gettito dei parcheggi su strada e in struttura può essere determinato come segue:

- Zona rossa, Euro 960.000,00;
- Zona gialla, Euro 890.000,00;
- Zona azzurra, Euro 40.000,00;

- Penali omesso/insufficiente pagamento sosta su strada, Euro 80.000,00;
- Parcheggio *off street*, Euro 1.230.000,00.

Il gettito della sosta su strada, ovviamente, risente delle interdizioni temporanee impreviste e/o imprevedibili delle aree di parcheggio (per esempio, lavori, manifestazioni, ecc.) nel corso dell'anno; la previsione formulata tiene conto di sospensioni del servizio in linea con quelle verificatesi nel corso del 2024. Applicando l'aggio proposto, pari al 32%, su un totale di Euro 3.200.000,00/anno, i ricavi per la Società sono stati stimati in poco più di Euro 1.050.000,00.

5.3. Determinazione dei costi

In considerazione dell'esperienza ultradecennale di Esatto S.p.A. nella gestione della sosta, tenuto conto delle unità di personale da impiegare nel servizio, delle particolarità di ciascun impianto, nonché delle necessità di manutenzione periodica della segnaletica orizzontale e verticale delle aree di sosta a raso, su base storica sono stati identificati e quantificati i seguenti costi principali:

- personale dipendente (8 addetti al controllo, 2 impiegati e 1 coordinatore), Euro 563.625,49;
- vestiario addetti al controllo, Euro 1.722,28;
- prestazioni di terzi, Euro 37.677,35, di cui oltre 28mila per i servizi di vigilanza, raccolta denaro e pronto intervento;
- manutenzioni, Euro 87.441,21, di cui 18mila per interventi su parcometri e casse automatiche e quasi 42mila sui parcheggi in struttura;
- assistenza e noleggio software, Euro 22.582,38;
- acquisto stampati, carta termica e biglietti, Euro 8.861,92.

Per quanto riguarda l'investimento già sostenuti negli anni precedenti per l'adeguamento dei parcometri agli attuali standard qualitativi (interfaccia utente multilingue, *touch screen*, POS *contactless*) e l'allestimento dei parcheggi in struttura, la quota di ammortamento del valore residuo al 31/12/2025, pari a Euro 85.290,06 è stato rideterminato sulla durata contrattuale proposta di 9 anni.

5.4. Investimenti programmati

Per il 2026 è stato previsto il completo rinnovo degli impianti di controllo accessi e di videosorveglianza dei parcheggi di Sant'Andrea (via Carli) e San Giovanni (viale Raffaello Sanzio), per un importo complessivo stimato in Euro 450.000,00, da ammortizzare per la durata dell'affidamento del servizio. In dettaglio, è prevista l'installazione, comprensiva di cablaggio e programmazione, delle seguenti attrezzature:

- Parcheggio Sant'Andrea (via Carli)
 - 1 pista di entrata (barriera e colonnina);
 - 1 pista di uscita (barriera e colonnina);
 - 3 lettori tessera/biglietto per gli accessi pedonali;
 - 1 cassa automatica completa (banconote, moneta e POS);

- 1 cassa automatica solo POS (in alternativa, sistema di pagamento con carta alla colonnina di uscita);
- 33 telecamere;
- 3 *rack* dati.
- Parcheggio San Giovanni (viale Raffaello Sanzio)
 - 2 piste di entrata (barriera e colonnina);
 - 2 piste di uscita (barriera e colonnina);
 - 2 lettori tessera/biglietto per gli accessi pedonali;
 - 1 cassa automatica completa (banconote, moneta e POS);
 - 1 cassa automatica solo POS (in alternativa, sistema di pagamento con carta alla colonnina di uscita);
 - 25 telecamere;
 - 2 *rack* dati.
- per entrambe le strutture
 - cassa manuale centralizzata presso la sede aziendale;
 - sistema di interfonia centralizzata presso la sede aziendale.

Gli investimenti previsti saranno integralmente finanziati con mezzi propri, non comportando alcun indebitamento e conseguenti oneri finanziari a carico della Società.

5.5. Reddittività e sostenibilità

Ai fini della valutazione della redditività e della sostenibilità del servizio e a integrazione del prospetto di conto economico generale, si presenta di seguito il conto economico riclassificato della gestione.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	
Ricavi netti	1.050.465,86
Consumi di materie prime	
Altri ricavi	
Costo del personale	563.625,49
Costi per servizi e godimento beni di terzi	236.426,22
Altri costi d'esercizio	67.807,74
Accantonamenti	
MARGINE OPERATIVO LORDO	182.606,41
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	59.476,67
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	111,60
Svalutazioni	
MARGINE OPERATIVO NETTO	123.006,53

Il margine operativo lordo (EBITDA) appare pienamente idoneo al finanziamento degli investimenti programmati e alla copertura dell'ammortamento degli investimenti già sostenuti; il margine operativo al netto degli ammortamenti (EBIT) contribuisce alla copertura dei costi generali della Società in misura superiore al 9%. Il ROS (*return on sales* = EBIT/ricavi netti*100) stimato per il servizio è pari a 11,71%, valore considerato molto buono per la generalità dei settori economici. Oltre a quanto già previsto al paragrafo 4. "Sostenibilità e durata", per quanto riguarda la gestione della sosta, dovrà essere costantemente monitorata la disponibilità di stalli di sosta su strada, fattore determinante per il mantenimento dell'equilibrio economico del servizio.

In conclusione, quanto proposto, grazie alla sinergia con i servizi strumentali da affidare a Esatto S.p.A., consentirà al Comune di Trieste di:

- gestire la sosta *on street* e *off street* introitando il 68% dei ricavi;
- mantenere costantemente in efficienza le proprie strutture di parcheggio;
- garantire un servizio a "prezzo calmierato" agli utenti delle stesse;
- rinnovare integralmente, senza oneri e spese a proprio carico, gli impianti delle due maggiori strutture di parcheggio di sua proprietà (Sant'Andrea e San Giovanni).