

DOCUMENTO PROGRAMMATICO E PREDITTIVO 2026 – 2028

Gestione dei Parcheggi Pubblici a Pagamento

Ex art. 5 D.Lgs. n. 175/2016 | Art. 7 D.Lgs. n. 36/2023 | D.Lgs. n. 201/2022

Palau, maggio 2026

1. SINTESI DEL DOCUMENTO

Il presente Documento Programmatico e Predittivo è redatto in conformità all'art. 5 del D.Lgs. n. 175/2016 e all'art. 7 del D.Lgs. n. 36/2023, al fine di valutare la sostenibilità economica e finanziaria della costituenda società in house providing del Comune di Palau (SS), denominata Palau Servizi Turismo S.r.l., nella sua configurazione iniziale focalizzata sulla gestione dei parcheggi pubblici a pagamento.

Le proiezioni contenute nel documento sono di natura programmatica e predittiva: esse si fondano su ipotesi ragionevoli elaborate sulla base dei dati storici disponibili e di parametri prudenziali, ma non costituiscono garanzia di risultato. Il grado di incertezza è particolarmente elevato nel primo anno operativo, in ragione della natura ancora non collaudata della struttura organizzativa e della complessità di avvio di un nuovo soggetto societario pubblico.

Nota: Il modello stima un utile netto contenuto nel primo anno (€ 11.535), con un margine operativo dell'1,9% sui ricavi. I margini sono ridotti e non lasciano spazio a scostamenti negativi significativi: una riduzione del tasso di occupazione di soli 3 punti percentuali genererebbe già una perdita di esercizio. L'equilibrio cresce progressivamente negli anni 2 e 3.

Quadro economico-finanziario di sintesi

Indicatore	Anno 1 (anno a regime)
Valore della produzione stimato	€ 826.099
di cui: costi di gestione	€ 196.000
di cui: canone al Comune	€ 200.000
di cui: costo del personale (24 unità)	€ 414.319
Totale costi della produzione stimati	€ 810.319
Risultato operativo stimato (EBIT)	€ 15.780

Indicatore	Anno 1 (anno a regime)
Imposte previste	€ 4.245
Utile (perdita) stimato di esercizio	€ 11.535

Il modello stima un utile netto di € 11.535 nel primo anno, in progressiva crescita: € 16.647 al secondo anno e € 21.839 al terzo. Tali stime restano condizionate dalla capacità della società di raggiungere e mantenere il tasso di occupazione degli stalli ipotizzato.

2. IL SERVIZIO DI GESTIONE DEI PARCHEGGI

2.1 Descrizione del servizio

La Palau Servizi Turismo S.r.l. è prevista quale affidataria diretta della gestione dei parcheggi pubblici a pagamento senza custodia presenti sul territorio comunale. Il servizio si configura come un servizio pubblico locale di rilevanza economica, soggetto alle disposizioni del D.Lgs. n. 201/2022.

Le attività che si prevede di affidare comprendono, a titolo indicativo:

- Presidio e gestione operativa delle aree di sosta a pagamento
- Gestione dei sistemi di riscossione: parcometri, pagamento elettronico, app mobile
- Controllo del corretto utilizzo degli stalli e attività ausiliaria di accertamento delle violazioni
- Gestione degli abbonamenti, dei permessi e delle esenzioni previste
- Manutenzione ordinaria della segnaletica orizzontale e verticale
- Adozione e gestione di un sistema informatico gestionale con accesso del Comune ai dati
- Rendicontazione periodica all'Ente affidante

Nota: La complessità del servizio non deve essere sottovalutata: la gestione di 1.253 stalli distribuiti su 8 aree, con regimi tariffari differenziati, esenzioni per residenti e categorie speciali, orari estesi e presidio notturno in alcune aree, richiede una struttura organizzativa già operativa sin dal primo giorno della stagione estiva. Ritardi nell'avvio — ad esempio per la nomina degli ausiliari, l'attivazione dei sistemi di pagamento o l'allestimento logistico — possono tradursi direttamente in mancati ricavi.

2.2 Le aree di sosta previste

Area di Sosta	Stalli	Periodo stimato	Orari	Tariffa indicativa
Ex Campo Sportivo – Via Fonte Vecchia	212	01/05–31/10	08:00–20:00	€ 1,00/ora
Porto Turistico – Via Riva dei Lestrigoni	171	01/05–31/10	08:00–20:00	€ 1,00/ora
Area Isolotto – Via Riva dei Lestrigoni	27	01/05–31/10	08:00–20:00	€ 1,00/ora
Palau Vecchio – Via Palau Vecchio	27	01/05–31/10	08:00–20:00	€ 1,00/ora

Area di Sosta	Stalli	Periodo stimato	Orari	Tariffa indicativa
Area Sciumara – Via Sciumara	120	01/05–31/10	08:00–20:00	€ 1,00/ora
Area Poltu Mannu – Via Poltu Mannu	58	01/05–31/10	08:00–20:00	€ 1,00/ora
Porto Pollo – Loc. Porto Pollo	400	01/04–31/10	08:00–20:00	€ 1,00/ora
Multipiano – Via Capo d'Orso/Via Omero	238	Tutto l'anno	00:00–24:00	€ 1,00 (res.) / € 2,00 (non res.)
TOTALE STALLI STIMATI	1.253			

Le tariffe e i periodi indicati si basano sui dati storici disponibili e sono soggetti a modifica da parte del Comune in qualsiasi momento. Ogni variazione tariffaria o del perimetro delle aree avrà impatto diretto sui ricavi stimati nel presente documento.

Nota: L'area di Porto Pollo, con 400 stalli e apertura anticipata ad aprile, rappresenta circa il 24% della capacità totale. La sua redditività dipende in misura significativa dall'afflusso turistico nella prima e nell'ultima parte della stagione, storicamente più variabile rispetto ai mesi centrali. Il Multipiano, attivo tutto l'anno con orario continuato, genera ricavi anche in bassa stagione ma con tassi di occupazione difficilmente prevedibili nella fase iniziale.

2.3 Livelli di servizio attesi e rischi operativi

Il corretto funzionamento del servizio richiede il rispetto di standard operativi minimi, tra cui si prevede: percentuale di funzionamento dei parcometri non inferiore al 95%, intervento per guasti entro 24 ore, disponibilità dei sistemi di pagamento elettronico non inferiore al 98%. Il mancato rispetto di questi standard incide negativamente sia sui ricavi che sull'immagine del Comune verso l'utenza.

Nota: La gestione tecnica dei parcometri e dei sistemi di pagamento digitale richiede competenze specialistiche che la società dovrà acquisire o contrattualizzare esternamente sin dall'avvio. Il rischio di malfunzionamenti sistemici nella prima stagione operativa è concreto e deve essere presidiato con adeguate coperture assicurative e contratti di manutenzione.

3. PIANO ORGANIZZATIVO E RISORSE UMANE

3.1 Struttura organizzativa prevista

La struttura organizzativa della società è prevista su tre livelli funzionali. Si tratta di un modello volutamente snello, calibrato sulla natura stagionale del servizio e sulla dimensione contenuta dell'organico stabile. La sua efficacia dipenderà in larga misura dalla qualità del management nominato in fase di avvio.

Livello	Funzione	Attività previste
Direzione	Coordinamento strategico	Interfaccia con il Comune, obiettivi, budget, controllo analogo, reportistica
Supporto amministrativo	Back office	Contabilità separata, gestione HR, reportistica periodica, GDPR, acquisti
Operatività territoriale	Erogazione del servizio	Presidio aree, controllo sosta, gestione parcometri, assistenza utenza

Nota: Un modello organizzativo con soli 2 dipendenti stabili (direttore e addetto amministrativo) su 24 totali espone la società a un rischio significativo di discontinuità gestionale. L'assenza di figure di middle management permanenti rende l'intera struttura fortemente dipendente dalla continuità del direttore. È consigliabile prevedere già in fase statutaria procedure chiare per la sostituzione del management in caso di vacanza o impedimento.

3.2 Piano del personale previsto

Figura professionale	Unità	Mesi	Costo annuo stimato (€)
Direttore	1	12	44.396
Addetto amministrazione	1	12	33.849
Ausiliari sosta – 2 annuali (12 mesi) + 20 stagionali (6 mesi)	22	6/12	336.074

Figura professionale	Unità	Mesi	Costo annuo stimato (€)
TOTALE ORGANICO PREVISTO	24		414.319

Il costo degli ausiliari della sosta (€ 336.074) è stimato applicando il costo prudenziale massimo previsto dal contratto collettivo di riferimento, calcolato sulla base di un organico equivalente a 2 unità annuali e 20 unità stagionali. Due ausiliari sono previsti con contratto a tempo indeterminato o annuale per garantire presidio continuativo e coordinamento nelle aree a maggior utilizzo, in particolare nel Multipiano. Gli altri 20 operano nel periodo di alta stagione.

Nota: La gestione di 20 lavoratori stagionali comporta ogni anno un ciclo completo di selezione, formazione, adempimenti amministrativi e chiusura dei rapporti di lavoro. Questo genera costi indiretti non completamente catturati nelle proiezioni e un rischio ricorrente di non trovare personale qualificato in tempi utili, particolarmente critico nel contesto del mercato del lavoro stagionale della Gallura, tradizionalmente teso. Inoltre, gli ausiliari della sosta devono essere formalmente nominati dal Sindaco prima di poter operare: questo iter amministrativo deve essere avviato con largo anticipo rispetto all'inizio della stagione.

3.3 Coordinamento con la Polizia Locale

Il modello operativo prevede un raccordo strutturato tra gli ausiliari della sosta e il Comando di Polizia Locale del Comune di Palau, che esercita funzioni di indirizzo operativo e vigilanza sull'attività di accertamento delle violazioni. I verbali di contestazione vengono trasmessi al Comune secondo le modalità stabilite.

Nota: La dipendenza funzionale degli ausiliari dalle direttive della Polizia Locale, pur garantendo legalità e correttezza dell'azione, introduce un elemento di complessità organizzativa che dovrà essere disciplinato con precisione nel contratto di servizio. Sovrapposizioni di competenze o divergenze interpretative tra la società e il Comando possono generare inefficienze operative e contenziosi. Si raccomanda la definizione di un protocollo operativo dettagliato prima dell'avvio del servizio.

4. PROIEZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE

Le proiezioni che seguono sono elaborate su un orizzonte triennale (2026-2028). I valori riportati hanno natura predittiva e sono soggetti alle incertezze tipiche di qualsiasi esercizio previsionale, amplificate dalla natura start-up della società. I dati di base utilizzati provengono da rilevazioni storiche disponibili e da parametri contrattuali e di mercato ritenuti ragionevoli alla data di redazione del documento.

Nota: Le proiezioni non considerano scenari di crisi straordinaria (eventi meteo, restrizioni alla mobilità, modifiche regolamentari), variazioni tariffarie disposte dal Comune, o incrementi dei costi non previsti. Ogni variazione significativa di questi fattori richiederebbe una revisione del presente documento.

4.1 Ipotesi di ricavo

Parametro di calcolo	Valore ipotizzato
Stalli totali gestiti stimati	1.253
Giorni medi di apertura stagionale	180 (01/05–31/10)
Ore di operatività giornaliera media	12 (08:00–20:00)
Tariffa oraria media netta IVA stimata	€ 0,82
Tasso di occupazione stimato (ipotesi prudenziale)	28%
Ricavi stimati a regime	€ 826.099

Il tasso di occupazione del 28% è ritenuto prudenziale sulla base dei dati storici disponibili per il territorio di Palau. Si stima ragionevolmente che una gestione attiva del servizio — con sistemi di pagamento digitali efficienti, presenza costante del personale e comunicazione chiara all'utenza — possa portare il tasso effettivo a valori superiori già nel corso del primo anno operativo completo. Tuttavia, in assenza di esperienza consolidata, si è preferito adottare l'ipotesi più conservativa.

Nota: Il tasso di occupazione del 28% implica che circa 7 veicoli su 10 parcheggino senza pagare o in aree non presidiate. Questo dato riflette probabilmente una situazione storica di enforcement insufficiente. La transizione a una gestione strutturata può migliorare significativamente questo parametro, ma richiede un periodo di adattamento dell'utenza e un'attività di controllo costante. Nella fase iniziale è realistico attendersi resistenze da parte di residenti e operatori economici abituati a condizioni più permissive.

4.2 Ricavi stimati per area di sosta

Area di Sosta	Stalli	Giorni stimati	Ore/g	Ricavo stimato (€)
Ex Campo Sportivo	212	180	12	104.879
Porto Turistico	171	180	12	84.610
Area Isolotto	27	180	12	13.360
Palau Vecchio	27	180	12	13.360
Area Sciumara	120	180	12	59.386
Area Poltu Mannu	58	180	12	28.703
Porto Pollo	400	210	12	197.952
Multipiano Via Capo d'Orso	238	360	24	323.849
TOTALE STIMATO (anno base)	1.253			826.099

I ricavi per area sono calcolati applicando uniformemente il tasso di occupazione del 28% e la tariffa netta di € 0,82/ora. Le giornate del Multipiano (360 giorni, 24 ore) e di Porto Pollo (210 giorni) riflettono i periodi di apertura attesi ma adottano comunque il medesimo tasso di occupazione prudenziale degli altri parcheggi. Il totale stimato a regime (€ 826.099) viene ridotto del 5% per il primo anno di operatività (€ 784.794), come indicato nella tabella precedente.

4.3 Conto Economico previsionale

CONTO ECONOMICO (valori in €)	Anno 1	Anno 2	Anno 3
A. VALORE DELLA PRODUZIONE			
A.1 Ricavi da parcheggi stimati	826.099	842.621	859.473
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	826.099	842.621	859.473
B. COSTI DELLA PRODUZIONE			
B.1 Costi di gestione (servizi e materie)	196.000	196.000	196.000
B.2 Canone corrisposto all'Ente affidante	200.000	200.000	200.000
B.9 Totale costi del personale stimati	414.319	423.848	433.597
<i>di cui: salari e stipendi</i>	254.806	260.667	266.662
<i>di cui: oneri sociali</i>	130.510	133.512	136.583
<i>di cui: TFR</i>	19.059	19.497	19.945
<i>di cui: altri costi del personale</i>	9.944	10.172	10.407
B.10 Ammortamenti e svalutazioni	0	0	0
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	810.319	819.848	829.597
DIFFERENZA A – B (Risultato operativo stimato)	15.780	22.773	29.876
Proventi e oneri finanziari previsti	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	15.780	22.773	29.876
Imposte stimate (IRES 24% + IRAP 2,9%)	4.245	6.126	8.037
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO STIMATO	11.535	16.647	21.839

I ricavi degli anni 2 e 3 incorporano una crescita stimata del 2% annuo, ipotizzando un progressivo miglioramento del tasso di occupazione degli stalli. I costi del personale crescono del 2,3% annuo per tenere conto degli adeguamenti contrattuali previsti dal CCNL di riferimento. I costi di gestione sono mantenuti costanti per prudenza, non essendo prevedibile con certezza l'evoluzione dei prezzi dei servizi esterni. Le proiezioni non includono eventi straordinari né variazioni tariffarie disposte dall'Ente affidante.

4.4 Stato Patrimoniale previsionale

STATO PATRIMONIALE (valori in €)	Anno 1	Anno 2	Anno 3
ATTIVO			
C. ATTIVO CIRCOLANTE			
C.III Disponibilità liquide stimate	119.003	157.028	200.723
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	119.003	157.028	200.723
TOTALE ATTIVO	119.003	157.028	200.723
PASSIVO E NETTO			
A. PATRIMONIO NETTO			
A.I Capitale sociale	50.000	50.000	50.000
A.VIII Perdita/utile esercizi precedenti	0	11.535	28.182
A.IX Utile (perdita) esercizio corrente	11.535	16.647	21.839
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	61.535	78.182	100.021
C. FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO			
Fondo TFR stimato	19.059	19.497	19.945
D. DEBITI			
D.7 Fornitori (entro 12 mesi)	24.164	24.164	24.164
D.12 Debiti tributari (entro 12 mesi)	4.245	6.126	8.037
D.14 Altri debiti (entro 12 mesi)	10.000	10.000	10.000
TOTALE DEBITI (D)	38.409	40.290	42.201
TOTALE PASSIVO E NETTO	119.003	157.028	200.723

Gli incassi sono prevalentemente immediati tramite parcometri e sistemi di pagamento elettronico: non si prevede la formazione di crediti verso clienti. I debiti verso fornitori sono stimati con un tempo medio di pagamento di 45 giorni sui costi di gestione. La società non prevede investimenti in immobilizzazioni: le attrezzature comunali sono concesse in uso, con i costi di manutenzione ordinaria a carico della società.

Nota: Il patrimonio netto al primo anno (€ 61.535) è contenuto rispetto al volume d'affari gestito. L'utile netto esiguo (€ 11.535) lascia margini ridotti: una perdita non prevista potrebbe rapidamente erodere il capitale sociale. Il Comune, in qualità di socio unico, dovrà monitorare l'andamento gestionale sin dai primi mesi di attività.

4.5 Rendiconto Finanziario previsionale

RENDICONTO FINANZIARIO (valori in €)	Anno 1	Anno 2	Anno 3
AREA OPERATIVA			
Utile (perdita) di esercizio stimato	11.535	16.647	21.839
+ <i>Variazione fondo TFR</i>	19.059	438	448
AUTOFINANZIAMENTO OPERATIVO LORDO	30.594	36.144	41.784
+ <i>Variazione debiti verso fornitori</i>	24.164	0	0
+ <i>Variazione debiti tributari</i>	4.245	1.881	1.911
+ <i>Variazione altri debiti</i>	10.000	0	0
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO CORRENTE (FCOC)	69.003	38.025	43.695
AREA DEGLI INVESTIMENTI			
Acquisto/vendita immobilizzazioni	0	0	0
FLUSSO DI CASSA DA INVESTIMENTI	0	0	0
AREA FINANZIARIA			
+ Aumento di capitale sociale	50.000	0	0
Distribuzione dividendi / rimborsi	0	0	0
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ FINANZIARIE	50.000	0	0
VARIAZIONE NETTA DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	119.003	38.025	43.695
Disponibilità liquide inizio esercizio	0	119.003	157.028
DISPONIBILITÀ LIQUIDE FINE ESERCIZIO	119.003	157.028	200.723

Il flusso di cassa operativo corrente è positivo in tutti e tre gli anni (€ 69.003, € 38.025, € 43.695). La liquidità finale cresce costantemente, raggiungendo € 200.723 al termine del terzo anno. La

società non necessita di finanziamenti esterni in nessuno dei tre esercizi previsionali.

4.6 Indicatori di sostenibilità

Gli indicatori di seguito riportati misurano la sostenibilità del modello sotto il profilo della redditività, della liquidità e della solidità patrimoniale. Dove il primo anno registra una perdita, gli indicatori di redditività non sono significativi (n.a.).

Indicatori di redditività

Indicatore	Formula	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Soglia
ROE	Utile / Patrimonio netto	18,7%	21,3%	21,8%	> 5%
ROI	EBIT / Totale attivo	13,3%	16,5%	18,4%	> 5%
ROS	EBIT / Ricavi	1,9%	2,7%	3,5%	> 5%
Margine netto	Utile / Ricavi	1,4%	2,0%	2,5%	> 3%

Indicatori di liquidità e solidità patrimoniale

Indicatore	Formula	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Soglia
Current / Quick ratio	Attivo circ. / Debiti a breve	3,10	3,42	3,84	> 1,0
Autonomia finanziaria	Patr. netto / Totale passivo	51,7%	56,7%	61,7%	> 30%
Leverage	Totale passivo / Patr. netto	1,93	1,76	1,62	< 3,0

Nota: Il leverage al primo anno (1,93) è entro la soglia di attenzione (< 3,0) e migliora costantemente negli anni successivi. Il rischio patrimoniale è gestibile ma il patrimonio netto rimane contenuto rispetto al volume operativo: eventuali perdite non previste

impatterebbero rapidamente sulla solidità della struttura.

Indicatori di break-even e copertura

Indicatore	Nota	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Soglia
DSCR	Nessun debito finanziario	n.a.	n.a.	n.a.	> 1,0
FCOC stimato (€)	Da rendiconto	69.003	38.025	43.695	> 0
Ricavi di break-even (€)	= Totale costi	810.319	819.848	829.597	—
Margine di sicurezza (€)	Ricavi – break-even	15.780	22.773	29.876	> 0
Margine di sicurezza (%)	Su ricavi	1,9%	2,7%	3,5%	> 10%
Tasso occ. di break-even	Stima	27,5%	27,2%	27,0%	< 28%

Il tasso di occupazione di break-even al primo anno (28,9%) è leggermente superiore al tasso ipotizzato (28%), il che spiega la perdita stimata. Già dal secondo anno, con i ricavi senza sconto di avvio, il break-even si attesta al 27,2%, inferiore all'ipotesi base. I margini di sicurezza restano tuttavia esigui e non lasciano spazio a significative deviazioni negative.

4.7 Analisi di sensitività

L'analisi valuta gli effetti di una variazione del tasso di occupazione degli stalli rispetto all'ipotesi base del 28%, applicata ai ricavi a regime senza sconto di avvio (€ 826.099) con i costi fissi del primo anno (€ 810.319). Questa configurazione rappresenta lo scenario operativo atteso a partire dal secondo anno.

Scenario	Ricavi stimati	Costi fissi	EBIT stimato	Utile netto stimato
Base – 28%	826.099	810.319	15.780	11.535
–3% → 25%	801.316	810.319	–9.003	–9.003
–5% → 23%	784.794	810.319	–25.525	–25.525

Scenario	Ricavi stimati	Costi fissi	EBIT stimato	Utile netto stimato
-8% → 20%	760.011	810.319	-50.308	-50.308

Nota: L'analisi di sensitività evidenzia la fragilità strutturale del modello nella sua fase iniziale: una riduzione del tasso di occupazione di soli 3 punti percentuali (dal 28% al 25%) è sufficiente a generare una perdita di € 9.003 anche negli anni a regime. Questo risultato impone di considerare il miglioramento dell'enforcement e dei sistemi di riscossione come una priorità strategica assoluta, e non come un obiettivo di medio periodo.

Nota conclusiva

Il presente Documento Programmatico e Predittivo non costituisce garanzia di risultato economico né impegno vincolante da parte di alcun soggetto. Le proiezioni sono elaborate in buona fede sulla base delle informazioni disponibili alla data di redazione e con criteri di prudenza, ma restano soggette a tutte le incertezze connesse alla fase di avvio di una nuova realtà societaria.

Si raccomanda all'Amministrazione comunale di adottare, sin dalla fase di avvio, un sistema strutturato di controllo analogo che includa: revisione trimestrale degli indicatori economici, monitoraggio mensile degli incassi per area, verifica semestrale del rispetto degli standard di servizio, e aggiornamento annuale del presente documento sulla base dei dati consuntivi effettivi.

Per il Comune di Palau

Il Responsabile del procedimento

Palau Servizi Turismo S.r.l.

Il Legale Rappresentante
