

Allegato "A" al N° 54295/32502
di repertorio



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. **119** di Registro

Seduta Pubblica di Prima convocazione del 17-12-2025 svoltasi dalle ore 19:18 alle ore 22:49

Presidente: Avv. ANZALDO Fulvio

Segretario Generale: Dott.ssa Beltrame Roberta

Sono presenti al momento della votazione:

Rapinese Alessandro	Presente	MINGHETTI Barbara	Assente
ANZALDO Fulvio	Presente	MOLTENI Giordano	Presente
AVOGADRO Loredana	Presente	NEGRETTI Elena	Presente
BELLEZZA Caterina	Presente	NESSI Vittorio	Presente
BERNASCONI Davide	Presente	NISO Davide	Presente
CANTALUPPI Lorenzo	Presente	NOSEDA Aldo	Presente
CASATI Emilio	Presente	PELLEGATTA Arianna	Presente
CASELLA Cecilia	Assente	ROSSETTI Gianfranco	Presente
CERIELLO Paola	Assente	TAGLIABUE Gaia	Presente
Di Pisa Valentina	Presente	TAGLIABUE Patrizia	Presente
Falanga Alessandro	Presente	TOCCHETTI Paola	Presente
FANETTI Stefano	Presente	TUFANO Antonio	Assente
GALLI Eleonora	Presente	VERONELLI Camilla	Presente
INTROZZI Valentina	Presente	VOZELLA Luca	Presente
LEGNANI Stefano	Presente	Zanotta Silvia	Presente
LISSI Patrizia	Presente	ZERENGA Paola	Presente
MANTERO Carlo	Presente		

OGGETTO: Approvazione delle relazioni ex artt. 14 e 17 del D.Lgs. n. 201/2022.
Affidamento in house del servizio di gestione delle aree di sosta e
parcheggi a Como Servizi Urbani Srl

Il Presidente procede con la trattazione del secondo punto all'Ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Sindaco con delega alla Mobilità e Trasporti, ai sensi dell'art. 43 dello Statuto Comunale, modificato da ultimo con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 in data 13 ottobre 2025, con procedura di urgenza ai sensi dell'art. 20, comma 2, del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale.

Premesso che:

- il servizio pubblico locale di gestione delle aree di sosta e parcheggi è affidato fino al 31/12/2025 alla partecipata Como Servizi Urbani S.r.l., società a partecipazione pubblica detenuta *in toto* dal Comune di Como, e dedicata alla gestione di servizi di interesse generale;

- si rende necessario provvedere all'affidamento del servizio pubblico locale relativo alla gestione delle aree di sosta e parcheggi, atteso l'approssimarsi della scadenza dell'affidamento in essere;

Richiamato: l'art. 14 del D. Lgs. 201/2022 "*Scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale*", che recita:

"1. Tenuto conto del principio di autonomia nell'organizzazione dei servizi e dei principi di cui all'articolo 3, l'ente locale e gli altri enti competenti, nelle ipotesi in cui ritengono che il perseguimento dell'interesse pubblico debba essere assicurato affidando il servizio pubblico a un singolo operatore o a un numero limitato di operatori, provvedono all'organizzazione del servizio mediante una delle seguenti modalità di gestione: a) affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica, secondo le modalità previste dall'articolo 15, nel rispetto del diritto dell'Unione europea; b) affidamento a società mista, secondo le modalità previste dall'articolo 16, nel rispetto del diritto dell'Unione europea; c) affidamento a società in house, nei limiti fissati dal diritto dell'Unione europea, secondo le modalità previste dall'articolo 17; d) limitatamente ai servizi diversi da quelli a rete, gestione in economia o mediante aziende speciali di cui all'articolo 114 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo n. 267 del 2000. 2. Ai fini della scelta della modalità di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono conto delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l'ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati. Nella valutazione di cui al presente comma, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono altresì conto dei dati e delle informazioni che emergono dalle verifiche periodiche di cui all'articolo 30. 3. Degli esiti della valutazione di cui al comma 2 si dà conto, prima dell'avvio della procedura di affidamento del servizio, in un'apposita relazione nella quale sono evidenziate altresì le ragioni e la sussistenza dei requisiti previsti dal diritto dell'Unione europea per la forma di affidamento prescelta, nonché illustrati gli obblighi di servizio pubblico e le eventuali compensazioni economiche, inclusi i relativi criteri di calcolo, anche al fine di evitare sovracompensazioni. (...)"

Vista l'allegata relazione ex art 14 del D. Lgs. 201/2022 (prot. n. 216973 del 15.12.2025 allegati A, A1 e A2), in base alla quale l' *in house providing* è individuato quale modello più idoneo per l'affidamento in gestione del servizio pubblico locale di che trattasi;

Richiamato l'art. 17 del D. Lgs. 201/2022 "*Affidamento a società in house*", che recita:

“1. Gli enti locali e gli altri enti competenti possono affidare i servizi di interesse economico generale di livello locale a società in house, nei limiti e secondo le modalità di cui alla disciplina in materia di contratti pubblici e di cui al decreto legislativo n. 175 del 2016. 2. Nel caso di affidamenti in house di importo superiore alle soglie di rilevanza europea in materia di contratti pubblici, fatto salvo il divieto di artificioso frazionamento delle prestazioni, gli enti locali e gli altri enti competenti adottano la deliberazione di affidamento del servizio sulla base di una qualificata motivazione che dia espressamente conto delle ragioni del mancato ricorso al mercato ai fini di un'efficiente gestione del servizio, illustrando, anche sulla base degli atti e degli indicatori di cui agli articoli 7, 8 e 9, i benefici per la collettività della forma di gestione prescelta con riguardo agli investimenti, alla qualità del servizio, ai costi dei servizi per gli utenti, all'impatto sulla finanza pubblica, nonché agli obiettivi di universalità, socialità, tutela dell'ambiente e accessibilità dei servizi, anche in relazione ai risultati conseguiti in eventuali pregresse gestioni in house, tenendo conto dei dati e delle informazioni risultanti dalle verifiche periodiche di cui all'articolo 30. (...)”;

Richiamato il D.lgs. n. 175/2016, Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, e in particolare l'art. 16, il quale prevede:

1. che le società in house possono essere destinatarie di affidamenti diretti da parte delle pubbliche amministrazioni che esercitano su di esse il controllo analogo solo se non vi sia partecipazione di capitali privati;
2. tra le altre cose, specifiche disposizioni in tema di statuto societario e attività prevalente nel dettare i requisiti per l' *in house providing*;

Visto l'art. 7 D.lgs. n. 36/2023, disciplinante il principio di auto-organizzazione amministrativa delle Stazioni Appaltanti, il quale prevede la possibilità di scegliere, tra le forme di gestione possibile, l'affidamento “in house”;

Vista l'allegata relazione ex art 17 del D. Lgs. 201/2022 (prot. n. 216998 del 15.12.2025 allegato B) che reca una qualificata motivazione che dà espressamente conto delle ragioni del mancato ricorso al mercato ai fini di un'efficiente gestione del servizio;

Richiamato l'art. 19 del D.Lgs 201/2022 relativo a “Durata dell'affidamento e indennizzo”, che recita:

“1. Fatte salve le discipline di settore, la durata dell'affidamento è fissata dall'ente locale e dagli altri enti competenti in funzione della prestazione richiesta, in misura proporzionata all'entità e alla durata degli investimenti proposti dall'affidatario e comunque in misura non superiore al periodo necessario ad ammortizzare gli investimenti previsti in sede di affidamento e indicati nel contratto di servizio di cui all'articolo 24, in conformità alla disciplina europea e nazionale in materia di contratti pubblici. Nel caso di affidamento a società in house di servizi pubblici locali non a rete, la durata dello stesso non può essere superiore a cinque anni, fatta salva la possibilità per l'ente affidante di dare conto, nella deliberazione di affidamento di cui all'articolo 17, comma 2, delle ragioni che giustificano una durata superiore al fine di assicurare l'ammortamento degli investimenti, secondo quanto asseverato nel piano economico-finanziario di cui all'articolo 17, comma 4. 2. Fatte salve le discipline di settore e nel rispetto del diritto dell'Unione europea, in caso di durata dell'affidamento inferiore al tempo necessario ad ammortizzare gli investimenti indicati nel contratto di servizio ovvero in caso di cessazione anticipata, è riconosciuto in favore del gestore uscente un indennizzo, da porre a carico del subentrante, pari al valore contabile degli investimenti non ancora integralmente ammortizzati, rivalutato in base agli indici ISTAT e al netto di eventuali contributi pubblici direttamente riferibili agli investimenti stessi”;

Precisato che:

1. la società Como Servizi Urbani S.r.l. è interamente a capitale pubblico e che il Comune di Como è socio unico di tale società;

2. ai sensi del vigente Statuto sociale la Società è soggetta al controllo analogo da parte del Comune;
3. l'attuale modello organizzativo societario è conforme sia alle disposizioni del diritto dell'Unione Europea, sia alle disposizioni di legge nazionali in tema di affidamenti alle società in house;
4. lo Statuto definisce l'oggetto sociale della stessa includendovi prestazioni di servizi o funzioni pubbliche, fra i quali la gestione delle aree di sosta e parcheggi;

Dato atto che:

1. l'oggetto della procedura di affidamento è il servizio di gestione delle aree di sosta e parcheggi, che comprende:

A - Gestione Autosili:

- a1) Autosilo di Via Auguadri;
- a2) Autosilo Val Mulini;

B - Gestione Aree Attrezzate per la Sosta:

- b1) "Aree regolamentate con parcometro o equivalenti";
- b2) "Aree regolamentate con parcometro o equivalenti con tariffe agevolate per residenti";
- b3) "Aree riservate per la sosta a pagamento dei residenti";
- b4) gestione struttura attrezzata per la sosta delle biciclette presso P.le Gerbetto, denominata Velostazione "Como Borghi";
- b5) aree attrezzate per la sosta dei camper;
- b6) gestione dei sistemi a messaggio variabile di guida ai parcheggi cittadini e pannelli integrativi per informazioni all'utenza riguardanti la mobilità urbana;
- b7) gestione del parcheggio interrato di via Aldo Moro: area riservata per la sosta a pagamento dei residenti;
- b8) gestione del parcheggio interrato di via Borgovico: area riservata per la sosta a pagamento dei residenti;

C - Gestione area pontile ubicato in Viale Geno, Villa Margherita

2. la durata dell'affidamento è stabilita in 5 (cinque) anni;
3. il valore del contratto complessivamente inteso è stimato in euro 47.696.589,28 = oltre IVA rivalutata nei 5 anni, ed è superiore alla soglia di rilevanza europea per le concessioni (ex art 14 del D. Lgs. 36/2023);

Visto lo schema di contratto di servizio di cui all'allegato C, (prot. n. 217021 del 15.12.2025);

Ritenuto di condividere e fare proprie le argomentazioni contenute nelle Relazioni ex artt. 14 e 17 del D.lgs. 201/2022 sopra menzionate allegato al presente atto, cui si rinvia, e conseguentemente di individuare l'*in house providing* quale miglior modello di gestione per l'affidamento dei servizi in questione;

Richiamato l'art. 17 comma 3 del D.Lgs 201/2022 in base al quale, in tutte le ipotesi di affidamento senza procedura a evidenza pubblica di importo superiore alle soglie di rilevanza europea in materia di contratti pubblici, il contratto di servizio è stipulato decorsi 60 giorni dall'avvenuta pubblicazione, della deliberazione di affidamento alla società in house sul sito di ANAC;

Atteso quindi che il contratto di servizio per il presente affidamento, il cui importo è superiore alle soglie di rilevanza europea, potrà essere stipulato decorsi 60 giorni dalla avvenuta pubblicazione della deliberazione di affidamento alla società in house sul sito di ANAC;

Evidenziata la particolare urgenza nella approvazione della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 20, comma 2, del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, attesa la necessità di provvedere celermente agli adempimenti previsti dalla legge necessari alla formalizzazione dell'affidamento del servizio;

Richiamati:

- lo Statuto Comunale, modificato da ultimo con Delibera di Consiglio n. 87 in data 13 ottobre 2025;
- l'art.20 del Regolamento per il Consiglio comunale approvato con Deliberazione C.C. n. 58 del 28/07/1997 e modificato con Deliberazioni C.C. n. 16 del 18/03/2002, n. 7 del 6/2/2017, n. 10 del 21/4/2022 e n. 3 del 30/01/2023;

Visti:

- l'allegato A, relazione redatta ai sensi dell'art. 14 D.Lgs 201/2022;
 - l'allegato B, relazione redatta ai sensi dell'art. 17 D.Lgs 201/2022;
 - l'allegato C, schema di contratto di servizio;
- parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;

Visti:

- lo Statuto comunale vigente;
- il D.Lgs. 267/2000, in particolare l'articolo 42;
- il D.Lgs.175/2016;
- il D.Lgs. 201/2022;
- il D.Lgs. 36/2023;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n.71 del 18 dicembre 2024 che ha approvato il Bilancio di Previsione 2025/2027 e la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2025/2027;

Visti i pareri favorevoli espressi sulla proposta di deliberazione:

- di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del medesimo D.Lgs. 267/2000 del Direttore del Settore "*Programmazione Territoriale*";
- di regolarità ai sensi dell'art. 14 del comma 4, del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi del Direttore dell'Area "*Territorio*";
- di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000 del Direttore del Settore "*Finanziario e Risorse Umane*";
- il parere favorevole di legittimità espresso sulla proposta di deliberazione dal Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97, comma 2, dello Statuto Comunale approvato con Delibera di Consiglio n. 87 in data 13 ottobre 2025;

Visto il parere espresso dal Collegio dei Revisori dei Conti, P.G. n. 217573 del 16.12.2025;

Su invito del Presidente il Direttore del Settore Opere Pubbliche, arch. Nosedà, illustra la proposta. Il Presidente apre alle richieste di chiarimenti in cui interviene il Consigliere Legnani. Segue riscontro dell'arch. Nosedà.

Poiché la Commissione consiliare non si è tenuta, il Presidente passa alla fase della discussione generale e, in assenza di interventi, apre alle dichiarazioni di voto sulla proposta.
Non essendovi interventi il Presidente dichiara aperta la votazione.

Con la seguente votazione:

Consiglieri presenti n. 29

Consiglieri votanti n. 27

Voti favorevoli n. 27

(Sindaco Rapinese, Presidente Anzaldo, Consiglieri Avogadro, Bellezza, Bernasconi, Cantaluppi, Casati, Di Pisa, Falanga, Fanetti, Galli, Introzzi, Legnani, Lissi, Mantero, Molteni, Negretti, Niso, Nosedà, Pellegatta, Rossetti, Tagliabue G., Tagliabue P., Tocchetti, Veronelli, Zanotta, Zerenga)

Voti contrari n. 0

Astenuti n. 2

(Consiglieri Nessi e Vozella)

DELIBERA

per i motivi espressi in premessa, che si considerano facenti parte integrante e sostanziale del presente atto

- 1) di approvare la relazione ex art. 14 del D. Lgs. 201/2022, gli allegati A, A1 e A2, quali parti integranti e sostanziali del presente atto, che individua l' *in house providing* quale miglior modello di gestione per l'affidamento del servizio di gestione delle aree di sosta e parcheggi;
- 2) di approvare la relazione ex art. 17 del D. Lgs. 201/2022, allegato B, parte integrante e sostanziale del presente atto, che esplicita le motivazioni dell'affidamento *in house providing* del servizio di gestione delle aree di sosta e parcheggi;
- 3) di affidare, ex art. 17, comma 2, del D.Lgs. 201/2022, secondo la modalità *in house providing*, alla società Como Servizi Urbani S.r.l. il servizio di gestione delle aree di sosta e parcheggi per la durata di 5 anni, per un valore complessivamente stimato in euro 47.696.589,28 oltre IVA, rivalutato nei 5 anni;
- 4) di approvare lo schema di contratto di servizio, allegato C, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 5) di dare atto che la Società partecipata Como Servizi Urbani s.r.l. rispetta tutti i requisiti giuridici previsti per il predetto affidamento, ai sensi del D.Lgs. n. 175/2016, Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica;
- 6) di dare atto che la presente deliberazione ed i suoi allegati saranno pubblicati sul sito dell'ANAC, ai sensi dell'art. 31, comma 2, del D.Lgs. 201/2022;
- 7) di dare atto che il Contratto di servizio per il presente affidamento, il cui importo è superiore alle soglie di rilevanza europea, potrà essere stipulato decorsi 60 gg dalla avvenuta pubblicazione della deliberazione di affidamento alla società *in house* sul sito di ANAC;
- 8) di incaricare il Dirigente del Settore "Programmazione Territoriale" di porre in essere gli adempimenti consequenziali e correlati previsti, ivi compresa la sottoscrizione del Contratto di servizi, con autorizzazione all'inserimento delle modifiche non sostanziali necessarie ai fini della sua sottoscrizione;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato l'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267/2000;

Con la seguente votazione:

Consiglieri presenti n. 29

Consiglieri votanti n. 29

Voti favorevoli n. 29

(Sindaco Rapinese, Presidente Anzaldo, Consiglieri Avogadro, Bellezza, Bernasconi, Cantaluppi, Casati, Di Pisa, Falanga, Fanetti, Galli, Introzzi, Legnani, Lissi, Mantero, Molteni, Negretti, Nessi, Niso, Nosedà, Pellegatta, Rossetti, Tagliabue G., Tagliabue P., Tocchetti, Veronelli, Vozella, Zanotta, Zerenga)

Voti contrari n. 0

Astenuti n. 0

DICHIARA

la presente deliberazione immediatamente eseguibile, per consentire il conseguente tempestivo avvio degli adempimenti di legge previsti, finalizzati all'affidamento del servizio.

Esaurita la trattazione il Presidente passa all'argomento successivo iscritto all'Ordine del giorno.

Per quanto attiene agli interventi di cui al presente punto all'Ordine del giorno, si rinvia alla trascrizione integrale della registrazione audio della seduta, in corso di predisposizione, che sarà depositata agli atti della Segreteria Generale – Ufficio Consiglio non appena disponibile.

Il presente atto è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Avv. Fulvio ANZALDO

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Roberta Beltrame

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

SERVIZI PUBBLICI LOCALI DI RILEVANZA ECONOMICA

*Relazione illustrativa della scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale
delle aree di sosta e parcheggi del Comune di Como
(d.lgs. 201/2022, art. 14, commi 2, 3 e 4; art. 31, commi 1 e 2)*

Il Direttore del Settore
arch. Luca Noseda

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

Dicembre 2025



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

INFORMAZIONI DI SINTESI	
Oggetto dell'affidamento	Gestione delle Aree di Sosta e parcheggio a pagamento
Importo dell'affidamento	€ 47.696.589,28
Ente affidante	Comune di Como (C.F. 00417480134)
Tipo di affidamento	Concessione
Modalità di affidamento	Affidamento diretto a società <i>in house</i> (d.lgs. 201/2022, art. 14, comma 1, lett. c)
<u>In caso di affidamento <i>in house</i></u>	<ul style="list-style-type: none">• Como Servizi Urbani S.r.l. (P. IVA 02323170130)• La società è a totale partecipazione pubblica del Comune di Como, unico socio, ed è soggetta al suo indirizzo, direzione e controllo.• La società è amministrata da un Amministratore Unico designato dal Comune di Como• L'art. 5 dello Statuto di CSU individua gli elementi che configurano il controllo analogo.• L'art. 3.3. dello Statuto di CSU prevede che <i>"la Società svolge la parte prevalente della propria attività in favore del Comune di Como e degli altri Enti Pubblici soci, nel rispetto dei limiti consentiti dall'ordinamento nazionale e comunitario. Almeno l'ottantuno per cento del fatturato deve essere effettuato nello svolgimento dei compiti a essa affidati dal Comune di Como e dagli altri Enti Pubblici soci"</i>.• È altresì previsto sempre all'art. 3.3. dello Statuto di CSU che <i>"è consentita la produzione di fatturato nella misura massima del diciannove per cento effettuata nello svolgimento dei compiti a essa non affidati dal Comune o dagli altri Enti Pubblici soci, solo a patto che la stessa consenta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società"</i>.• La società svolge le seguenti attività (ar. 3.1 dello Statuto di CSU):<ul style="list-style-type: none">- la costruzione per la gestione di impianti e di aree di sosta, sia su terra che su acqua, ovvero la



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

	<p>sola gestione di impianti e di aree di sosta, sia su terra che su acqua;</p> <ul style="list-style-type: none">- la costruzione per la gestione di impianti sportivi, ovvero la sola gestione di impianti sportivi;- la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in genere, all'interno delle strutture e degli impianti gestiti;- per stabili pubblici o adibiti all'esercizio di servizi pubblici, l'attività di sorveglianza, pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto necessaria e collegata con l'esercizio del relativo servizio pubblico affidato alla Società;- l'acquisto, la vendita, la gestione e la locazione di immobili strumentali per natura e destinazione purché connessi all'esercizio di servizi pubblici;- la gestione di servizi connessi alla mobilità e la manutenzione dei relativi impianti di segnaletica orizzontale, verticale e semaforica;- la gestione del servizio di illuminazione votiva delle aree cimiteriali. <ul style="list-style-type: none">• L'affidamento supera le soglie di rilevanza comunitaria previste per i servizi
Durata dell'affidamento	5 anni a partire dalla data di sottoscrizione del contratto
Territorio e popolazione interessata dal servizio affidato o da affidare:	Comune di Como

Soggetto responsabile della compilazione	
Nominativo:	Dirigente Settore Programmazione Territoriale – Servizio Pianificazione della Mobilità
Ente di riferimento	
Area/servizio:	
Telefono:	
Email/PEC	
Data di redazione	



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

SEZIONE A - CONTESTO GIURIDICO E INDICATORI DI RIFERIMENTO

A.1 - Contesto giuridico

Ai sensi dell'art. 2 D.Lgs. 201/2022, costituiscono servizi di interesse economico generale di livello locale, o servizi pubblici locali di rilevanza economica, i *“servizi erogati o suscettibili di essere erogati dietro corrispettivo economico su un mercato, che non sarebbero svolti senza un intervento pubblico o sarebbero svolti a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che sono previsti dalla legge o che gli enti locali, nell'ambito delle proprie competenze, ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale”*.

Tali servizi, ai sensi dell'art. 3 D.Lgs. 201/2022, debbono rispondere *“alle esigenze delle comunità di riferimento e alla soddisfazione dei bisogni dei cittadini e degli utenti, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e proporzionalità”*, garantendo il rispetto dei *“principi di concorrenza, sussidiarietà, anche orizzontale, efficienza nella gestione, efficacia nella soddisfazione dei bisogni dei cittadini, sviluppo sostenibile, produzione di servizi quantitativamente e qualitativamente adeguati, applicazione di tariffe orientate a costi efficienti, promozione di investimenti in innovazione tecnologica, proporzionalità e adeguatezza della durata, trasparenza sulle scelte compiute dalle amministrazioni e sui risultati delle gestioni”*.

A tal fine, in attuazione dell'art. 10 D.Lgs. 201/2022, gli Enti Locali e gli altri Enti competenti:

- i) assicurano la prestazione dei servizi di interesse economico generale di livello locale ad essi attribuiti dalla legge;
- ii) possono istituire servizi di interesse economico generale di livello locale diversi da quelli già previsti dalla legge, che ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali, qualora l'offerta fornita dal mercato sia inidonea a soddisfare tali esigenze.

Nell'ambito dei servizi pubblici previsti dalla legge rientra il servizio di gestione delle aree di sosta e parcheggio a pagamento.

Il servizio di parcheggio a pagamento è espressamente riconosciuto dal legislatore come un servizio pubblico a domanda individuale e ciò con decreto del Ministro per l'Interno, adottato in data 31 dicembre 1983 di concerto con il Ministro del Tesoro ed il Ministro delle Finanze.

Inoltre, l'articolo 7, comma 1, lettera f) del Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992) attribuisce ai Comuni, con ordinanza del Sindaco, il potere di *“stabilire, previa deliberazione della giunta, fasce di sosta laterale e parcheggi nei quali la sosta dei veicoli è subordinata al pagamento di una somma di denaro”*.

Più di recente, la Legge n. 177/2024 ha modificato l'art. 7, comma 6, del Codice della Strada, specificando che le aree destinate a parcheggio a pagamento *“sono considerate ad uso pubblico nel caso in cui l'accesso sia indiscriminato, ancorché subordinato al pagamento di una tariffa o regolato da barriere o altri dispositivi mobili”*.

Sul piano giurisprudenziale, sin dalla sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea, 13 ottobre 2005, C-458/03, (*Parking Brixen*) è andato qualificandosi il servizio di parcheggio a



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

pagamento come servizio pubblico. In tale contesto, la Corte, infatti, aveva affermato che *“si deve pertanto risolvere la prima questione dichiarando che l'attribuzione, da parte di un'autorità pubblica ad un prestatore di servizi, della gestione di un parcheggio pubblico a pagamento, per la quale il prestatore riceve come corrispettivo le somme versate dai terzi per l'utilizzo del parcheggio, costituisce una concessione di pubblici servizi a cui la direttiva 92/50 non è applicabile”*.

Altra pronuncia utile a riconoscere alla gestione della sosta a pagamento la natura di servizio pubblico locale è quella resa dal Tar Lombardia, il quale ha affermato, in *obiter dictum*, come *“la riserva di partecipazione posta in favore delle cooperative sociali dall'art. 5 L. n. 381 del 1991 può essere legittimamente imposta solo per la fornitura di beni e servizi strumentali della p.a., cioè erogati a favore della p.o. e riferibili ad esigenze strumentali della stessa; al contrario, tale limite non può trovare applicazione nei casi in cui si tratti di servizi pubblici locali, destinati a soddisfare la generica collettività, come la gestione di un parcheggio a pagamento”* (T.A.R. Lazio - Roma Sez. II bis, 13 agosto 2018, n. 8984) (cfr. *ex multis*, Tar Lombardia, Milano, Sez. III, 17 giugno 2019, n. 1388).

Quanto alla rilevanza economica del servizio occorre evidenziare come la stessa derivi dal fatto che esso viene erogato dietro il pagamento di un corrispettivo (la tariffa oraria) da parte degli utenti, secondo una logica di mercato che mira a coprire i costi di gestione e, potenzialmente, a generare un profitto.

Sul punto, la Corte dei Conti ha chiarito che un servizio pubblico presenta detta rilevanza economica quando *“possa generare una potenziale redditività rispetto alle risorse imprenditoriali impiegate in un effettivo mercato di riferimento. La rilevanza economica di un servizio non può tuttavia essere determinata aprioristicamente, ma solo in concreto, laddove il settore di attività sia economicamente competitivo per la capacità di generare utili e per la potenziale esplicazione dell'iniziativa economica privata nel gioco concorrenziale del mercato (Cons. St. sez. V 27 agosto 2009, n.5097, Cons. St., sez. V, 30 agosto 2006, n.5072; TAR Lazio, sez. II, 23 agosto 2006, n.7373; Corte dei conti Sezione Controllo Lombardia pareri 195/2009/PAR e 196/2009/PAR)”* (cfr. Corte dei Conti, Sez. Contr., Lombardia, Delibera n. 278/2012/PAR).

La gestione dei parcheggi a pagamento rientra potenzialmente in tale definizione. Molteplici sono le pronunce che collocano la gestione della sosta a pagamento tra i servizi pubblici locali a rilevanza economica, sebbene, come noto, ogni analisi economico-finanziaria circa la redditività va operata nel caso concreto.

La Delibera della Corte dei Conti n. 63/2025/VSG, nell'analizzare il piano di razionalizzazione delle partecipate del Comune di Ancona, elenca la *“gestione parcheggi a raso e coperti”* tra i *“servizi pubblici locali a rilevanza economica”* affidati a una società *in-house*.

Ancora, la Corte dei Conti, Sezione Controllo per le Marche, ha esaminato la costituzione di una società mista per la gestione della sosta a pagamento, ritenendo tale attività come servizio pubblico locale a rilevanza economica, al quale è stato ritenuto applicabile il D.lgs. 201/2022, richiamando inoltre un consolidato orientamento del Consiglio di Stato, secondo cui *“è pacifico che, in linea generale, la gestione di un autoparcheggio su area pubblica, riguardando l'utilizzazione di un bene pubblico, anche quando non comporta il trasferimento di poteri autoritativi, costituisce attività di pubblico servizio assunto dalla pubblica amministrazione e*



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

Servizio Pianificazione della Mobilità

svolta o direttamente dalla stesa o da altro soggetto ad essa collegato ed in favore della collettività indistinta (cfr. Cass., sez. un., 4 luglio 2006, n. 15217)" (Consiglio di Stato, sez. V, n. 3250/2011) (cfr. Corte dei Conti, Sez. Contr., Marche, Delibera n. 105/2024/PASP).

Inoltre, la giurisprudenza amministrativa, nel valutare la legittimità della decisione con cui un Comune ha disposto la gestione diretta del servizio di sosta a pagamento, applicando l'art. 14 del d.lgs. 201/2022, ha rilevato che l'Amministrazione è correttamente giunta a tale scelta dopo aver constatato che, con un impegno di spesa significativamente inferiore a quello sostenuto per il precedente concessionario, avrebbe potuto ottenere ampi margini di incasso, poiché il 100% dei proventi del servizio sarebbe rimasto all'Ente quale utile (cfr. Tar Campania, 25 luglio 2024, n. 4386).

Ancora, il Tar Lazio, ritenendo il servizio di gestione della sosta a pagamento quale servizio pubblico locale a rilevanza economica ha affermato che *"è illegittimo l'affidamento 'in house' (a società a totale capitale pubblico) di un servizio pubblico locale a rilevanza economica nel caso in cui, in violazione dell'art.23 bis, co 3, del Dl 25.6.2008 n.112, convertito in legge 6.8.2008 n.133, non sia stato adempiuto l'obbligo di trasmettere gli atti all'Autorità garante per la concorrenza e per il mercato al fine di acquisirne il prescritto parere e sia stato effettuato senza previo accertamento di situazioni che non permettono un efficace e utile ricorso al mercato"* (cfr. Tar Lazio, sez. II, 1 luglio 2010, n. 22082)

La qualificazione del servizio di gestione dei parcheggi a pagamento come "servizio pubblico locale di rilevanza economica" comporta la sua piena soggezione al Testo Unico sui servizi pubblici locali (D.Lgs. n. 201/2022).

Ai fini dell'organizzazione e gestione del servizio in questione, l'art. 14 D.Lgs. 201/2022 prevede la possibilità di ricorrere ad una delle seguenti modalità:

- a) affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica;
- b) affidamento a società mista, ai sensi dell'art. 16 D.Lgs. 201/2022;
- c) affidamento a società *in house*, ai sensi dell'art. 17 D.Lgs. 201/2022, sulla base di una qualificata motivazione che dia espressamente conto delle ragioni del mancato ricorso al mercato ai fini di un'efficiente gestione del servizio;
- d) limitatamente ai servizi diversi da quelli a rete, la gestione in economia o mediante aziende speciali di cui all'articolo 114 D.Lgs. 267/2000.

L'affidamento tramite procedura ad evidenza pubblica, in forza di quanto previsto dal D.Lgs. 36/2023, può avvenire nelle forme della concessione o dell'appalto di pubblico servizio.

Per quanto concerne la concessione di pubblico servizio, l'art. 174 D.Lgs. 36/2023 prevede che: *"a) tra un ente concedente e uno o più operatori economici privati è instaurato un rapporto contrattuale di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico; b) la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima; c) alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione; d) il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto*



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

privato".

Ai sensi dell'art. 177 D.Lgs. 36/2023, l'affidamento tramite concessione è dunque contraddistinto dal *"trasferimento al concessionario di un rischio operativo legato alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi e comprende un rischio dal lato della domanda o dal lato dell'offerta o da entrambi. Per rischio dal lato della domanda si intende il rischio associato alla domanda effettiva di lavori o servizi che sono oggetto del contratto. Per rischio dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta dei lavori o servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto. Si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione"*.

In altri termini, nell'ambito del rischio operativo assumono rilievo, in misura alternativa o concorrente, i rischi sul lato della domanda o dell'offerta. Sul lato della domanda, il rischio è associato alla domanda effettiva delle prestazioni oggetto del contratto, e può avere ad oggetto i diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario deve soddisfare. Sul lato dell'offerta, rileva invece il rischio legato alla possibilità e alla capacità del concessionario di erogare le prestazioni richieste: sia per disponibilità ed adeguatezza delle strutture necessarie ad erogare il servizio, sia per rispetto del volume e degli standard di qualità previsti nel contratto.

Il trasferimento del rischio rileva pertanto come *"causa del contratto di concessione"* (Cons. Stato, Sez. VII, 17 gennaio 2023, n. 581), ossia come funzione perseguita dall'affidamento, volto a porre in capo al privato il rischio di non recuperare i costi sostenuti in ordinarie condizioni di mercato.

All'interno di tali rischi non vi rientrano *"quelli legati a una cattiva gestione o ad errori di valutazione da parte dell'operatore economico non sono determinanti ai fini della qualificazione di un contratto come appalto pubblico o come concessione di servizi, dal momento che rischi del genere, in realtà, sono insiti in qualsiasi contratto, indipendentemente dal fatto che quest'ultimo sia riconducibile alla tipologia dell'appalto pubblico di servizi ovvero a quella della concessione di servizi"* (CGUE, Sez. II, 10 novembre 2011, C-348/2010).

Affinché dunque il rischio operativo possa dirsi trasferito in capo al concessionario, occorre vi sia una *"effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato"*, assumendo come riferimento *"il valore attuale netto dell'insieme degli (eventuali, n.d.r.) investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario"* (ancora, art. 177, comma 2, D.Lgs. 36/2023).

Ne consegue che la concessione deve avere ad oggetto almeno uno dei due rischi, sul lato della domanda o dell'offerta, ferma la possibile compresenza delle diverse tipologie di rischio nell'ambito di un unico contratto.

Ai sensi dell'art. 2 dell'Allegato I.1 del D.Lgs. n. 36/2023, l'affidamento del servizio tramite appalto è invece contraddistinto dalla stipula di un contratto a titolo oneroso tra l'Amministrazione e l'operatore economico, avente *"per oggetto l'esecuzione di lavori, la fornitura di beni o la prestazione di servizi"*. Nell'appalto, quindi, la Stazione Appaltante corrisponde un prezzo come corrispettivo delle attività rese dall'appaltatore, senza l'assunzione del rischio operativo da parte dell'operatore economico.



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

A fronte dei diversi moduli gestori del servizio, nelle forme dell'appalto o della concessione, l'art. 15 D.Lgs. 201/2022 impone agli Enti Pubblici di favorire, *“ove possibile in relazione alle caratteristiche del servizio da erogare, il ricorso a concessioni di servizi rispetto ad appalti pubblici di servizi, in modo da assicurare l'effettivo trasferimento del rischio operativo in capo all'operatore”*.

Si riportano di seguito le norme di maggior rilievo per la formulazione della presente relazione, estratte dal richiamato D.Lgs. 201/2022.

Art. 3 - Principi generali del servizio pubblico locale

comma 1 *“I servizi di interesse economico generale di livello locale rispondono alle esigenze delle comunità di riferimento e alla soddisfazione dei bisogni dei cittadini e degli utenti, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e proporzionalità”*.

comma 2 *“L'istituzione, la regolazione e la gestione dei servizi pubblici di interesse economico generale di livello locale rispondono a principi di concorrenza, sussidiarietà, anche orizzontale, efficienza nella gestione, efficacia nella soddisfazione dei bisogni dei cittadini, sviluppo sostenibile, produzione di servizi quantitativamente e qualitativamente adeguati, applicazione di tariffe orientate a costi efficienti, promozione di investimenti in innovazione tecnologica, proporzionalità e adeguatezza della durata, trasparenza sulle scelte compiute dalle amministrazioni e sui risultati delle gestioni”*.

comma 3 *“Nell'organizzazione e nella erogazione dei servizi di interesse economico generale di livello locale è assicurata la centralità del cittadino e dell'utente, anche favorendo forme di partecipazione attiva”*.

art. 10 - Perimetro del servizio pubblico locale e principio di sussidiarietà

comma 1 *“Gli enti locali e gli altri enti competenti assicurano la prestazione dei servizi di interesse economico generale di livello locale ad essi attribuiti dalla legge”*.

comma 2 *“Ai fini del soddisfacimento dei bisogni delle comunità locali, gli enti locali favoriscono, in attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale, l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, e delle imprese, anche con apposite agevolazioni e semplificazioni”*.

comma 3 *“Gli enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze, possono istituire servizi di interesse economico generale di livello locale diversi da quelli già previsti dalla legge, che ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali”*.

comma 4 *“I servizi di cui al comma 3 sono istituiti in esito ad apposita istruttoria, sulla base di un effettivo confronto tra le diverse soluzioni possibili, da cui risulti che la prestazione dei servizi da parte delle imprese liberamente operanti nel mercato o da parte di cittadini, singoli e associati, è inidonea a garantire il soddisfacimento dei bisogni delle comunità locali”*.

comma 5 *“La deliberazione di istituzione del servizio dà conto degli esiti dell'istruttoria di cui al comma 4 e può essere sottoposta a consultazione pubblica prima della sua adozione”*.

art. 14 - Scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale

comma 1 *“Tenuto conto del principio di autonomia nell'organizzazione dei servizi e dei principi di cui all'articolo 3, l'ente locale e gli altri enti competenti, nelle ipotesi in cui*



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

ritengono che il perseguimento dell'interesse pubblico debba essere assicurato affidando il servizio pubblico a un singolo operatore o a un numero limitato di operatori, provvedono all'organizzazione del servizio mediante una delle seguenti modalità di gestione:

affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica, secondo le modalità previste dal dall'articolo 15, nel rispetto del diritto dell'Unione europea;

affidamento a società mista, secondo le modalità previste dall'articolo 16, nel rispetto del diritto dell'Unione europea;

affidamento a società in house, nei limiti fissati dal diritto dell'Unione europea, secondo le modalità previste dall'articolo 17;

limitatamente ai servizi diversi da quelli a rete, gestione in economia o mediante aziende speciali di cui all'articolo 114 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo n. 267 del 2000".

comma 2 "Ai fini della scelta della modalità di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono conto delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l'ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati. Nella valutazione di cui al presente comma, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono altresì conto dei dati e delle informazioni che emergono dalle verifiche periodiche di cui all'articolo 30".

comma 3 "Degli esiti della valutazione di cui al comma 2 si dà conto, prima dell'avvio della procedura di affidamento del servizio, in un'apposita relazione nella quale sono evidenziate altresì le ragioni e la sussistenza dei requisiti previsti dal diritto dell'Unione europea per la forma di affidamento prescelta, nonché illustrati gli obblighi di servizio pubblico e le eventuali compensazioni economiche, inclusi i relativi criteri di calcolo, anche al fine di evitare sovracompensazioni".

art. 15 - Affidamento mediante procedura a evidenza pubblica

comma 1 "Gli enti locali e gli altri enti competenti affidano i servizi di interesse economico generale di livello locale secondo la disciplina in materia di contratti pubblici, favorendo, ove possibile in relazione alle caratteristiche del servizio da erogare, il ricorso a concessioni di servizi rispetto ad appalti pubblici di servizi, in modo da assicurare l'effettivo trasferimento del rischio operativo in capo all'operatore".

A.2 - Indicatori di riferimento e schemi di atto

In attuazione di quanto disposto dall'art. 8 D.Lgs. 201/2022, il Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha adottato:

- i) con decreto del 31 agosto 2023, le linee guida necessarie alla redazione del piano economico finanziario e lo schema contenente l'individuazione degli indicatori di qualità per i servizi pubblici locali non a rete di rilevanza economica;



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

ii) con decreto del 16 maggio 2025, i modelli di bando e contratto tipo per i servizi pubblici locali non a rete di rilevanza economica.

Entrambi i decreti riguardano specificamente “*gli impianti sportivi (eccezion fatta per gli impianti a fune), i parcheggi, i servizi cimiteriali e funebri, le luci votive, il trasporto scolastico*”, e dunque sono direttamente applicabili al servizio gestione delle Aree di Sosta e parcheggio a pagamento. Si terrà in ogni caso conto per quanto pertinenti rispetto al servizio oggetto d'affidamento i seguenti indicatori:

Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio (modulistica, accessibilità per l'acquisto, accessibilità alle informazioni e canali di comunicazione, etc.)
Tempo di risposta alle richieste di attivazione del servizio
Tempo di risposta alle richieste di variazione e cessazione del servizio
Tempo di attivazione del servizio
Tempo di risposta motivata a reclami
Tempi di risposta motivata a richieste di rettifica degli importi addebitati
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi
Cicli di pulizia programmata
Carta dei servizi
Modalità di pagamento e/o gestione delle rateizzazioni
Qualità tecnica
Mappatura delle attività relative al servizio
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi
Predisposizione di un piano di controlli periodici
Obblighi in materia di sicurezza del servizio
Accessibilità utenti disabili
Altri indicatori
Qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico
Agevolazioni tariffarie
Accessi riservati
Altri indicatori connessi agli obblighi di servizio pubblico

SEZIONE B – DESCRIZIONE DEL SERVIZIO



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

B.1 - Caratteristiche del servizio

Descrizione del servizio e delle sue componenti

Il servizio Gestione delle Aree di Sosta e Parcheggio a pagamento comprende:

A - Gestione Autosili:

- a1) gestione dell'Autosilo di Via Auguadri;
- a2) gestione dell'Autosilo Val Mulini;

B - Gestione Aree Attrezzate per la Sosta:

- b1) gestione "Aree regolamentate con parcometro o equivalenti";
- b2) gestione "Aree regolamentate con parcometro o equivalenti con tariffe agevolate per residenti";
- b3) gestione "Aree riservate per la sosta a pagamento dei residenti";
- b4) gestione struttura attrezzata per la sosta delle biciclette di p.le Gerbetto denominata Velostazione "Como Borghi";
- b5) gestione aree attrezzate per la sosta dei camper;
- b6) gestione dei sistemi a messaggio variabile di guida ai parcheggi cittadini e pannelli integrativi per informazioni all'utenza riguardanti la mobilità urbana;
- b7) parcheggio interrato di via Aldo Moro.

Descrizione delle modalità di erogazione del servizio

La gestione è finalizzata a garantire la fruibilità dei parcheggi e delle aree di sosta a pagamento sopra citate, l'erogazione continua e regolare dei servizi secondo gli orari pubblicati e diffusi, l'applicazione delle tariffe approvate e pubblicate, nonché l'adozione di piani di sviluppo volti al continuo miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia della produzione ed erogazione dei servizi stessi.

Di seguito si specificano i singoli servizi:

a1) Autosilo di Via Auguadri, a2) Autosilo Val Mulini - Il servizio consiste:

- a) nell'installazione e nell'esercizio degli impianti:
 - o per la regolazione degli accessi e delle uscite;
 - o per la regolazione della circolazione all'interno della struttura mediante idonea segnaletica;
 - o per la sorveglianza degli autosili e la verifica della corretta fruizione degli stessi da parte dell'utenza;
 - o per la riscossione delle tariffe di parcheggio;



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

- b) per il monitoraggio sistematico della domanda soddisfatta;
 - c) nella manutenzione ordinaria degli immobili e di tutti gli impianti presenti (antincendio, ascensori, elettrico, allarmi, videosorveglianza, ecc.);
 - d) nell'installazione e manutenzione della segnaletica per la circolazione e la sosta all'interno degli impianti di parcheggio e di indirizzamento agli stessi;
 - e) nell'esercizio del servizio di noleggio biciclette limitatamente all'autosilo Auguadri;
 - f) nella pulizia e raccolta rifiuti nei parcheggi, locali ed aree pertinenziali; in caso di rifiuti ingombranti o speciali lo smaltimento avverrà in collaborazione con il Comune di Como;
 - g) nella manutenzione ordinaria del verde presente nell'ambito della struttura e sue pertinenze (per tali si intendono le sole aiuole piantumate);
 - h) sgombero della neve per garantire l'accessibilità;
 - i) nell'esazione dei corrispettivi delle tariffe e nell'espletamento di tutte le attività di comunicazione, informazione e accoglienza dell'utenza;
 - j) nella stipula dei contratti di abbonamento e gestione dei rapporti con gli utenti abbonati secondo regolamento vigente;
 - k) nella cura di tutti gli adempimenti necessari per il corretto utilizzo degli impianti e per il regolare e ordinato svolgimento delle attività, nonché il mantenimento delle autorizzazioni e certificazioni prescritte.
- b1) "Aree regolamentate con parcometro o equivalenti",**
- b2) "Aree regolamentate con parcometro o equivalenti con tariffe agevolate per residenti",**
- b3) "Aree riservate per la sosta a pagamento dei residenti" - Il servizio consiste:**
- a) nell'installazione, tracciamento e manutenzione ordinaria della segnaletica verticale e orizzontale secondo le disposizioni impartite dal competente Ufficio comunale in tutte le aree in cui si esplica il Servizio;
 - b) nell'acquisto, installazione e messa in funzione, nella manutenzione ordinaria e straordinaria di parcometri e altri dispositivi di controllo della sosta e riscossione dei relativi proventi;
 - c) nell'erogazione mediante parcometri dei biglietti per il trasporto pubblico locale - tariffa urbana in accordo con il gestore del servizio TPL;
 - d) nell'esazione dei corrispettivi delle tariffe sia che provengano da auto in sosta sia da concessioni rilasciate dal Comune di Como e nella commercializzazione di tessere per il pagamento delle tariffe;
 - e) nella gestione delle procedure per l'assegnazione dei permessi a tariffa agevolata dei residenti nei posti auto regolamentati con parcometro (stalli blu) e nei posti auto riservati ai residenti (stalli gialli), secondo il regolamento approvato dall'Amministrazione Comunale, nonché la gestione dei rapporti con gli utenti abbonati mediante adeguato front office;
 - f) nella sorveglianza delle aree e verifica della corretta fruizione delle stesse da parte dell'utenza tramite personale all'uopo formato e autorizzato ai sensi delle norme vigenti in materia;



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

g) nella pulizia e rimozione rifiuti di qualunque tipologia nelle aree di sosta in sede propria, fatta salva la pulizia e lo sgombero di rifiuti ingombranti o speciali, anche oggetto di abbandono illegittimo e/o di inquinamento, lo smaltimento verrà valutato "caso per caso" ed avverrà sempre in collaborazione con il Comune di Como e la Polizia Locale;

Per l'area a parcheggio di via Colombo "Lazzago" la raccolta di eventuali rifiuti abbandonati in occasione degli eventi calcistici del Calcio Como 1907 giocati in casa, ad esclusione dei rifiuti ingombranti e/o speciali da eseguirsi il prima possibile e comunque non oltre le ore 7:00 del primo giorno lavorativo successivo;

h) nella manutenzione ordinaria della pavimentazione delle aree di sosta in sede propria;

i) nella manutenzione ordinaria del verde presente nelle aree di sosta in sede propria e relative pertinenze;

j) nello sgombero della neve per garantire l'accessibilità e la fruizione delle aree di sosta in sede propria.

È facoltà del Comune utilizzare per manifestazioni patrocinate dall'Ente, lavori stradali e/o esigenze saltuarie, previo accordo con la Concessionaria, i beni e le aree concessi, riconoscendo alla medesima un importo calcolato in base al posizionamento dell'area rispetto all'azzoneamento previsto dal piano parcheggi.

Il Comune si impegna ad informare l'operatore, del rilascio di autorizzazione/concessione relative alle occupazioni che interessano beni ed aree concesse all'operatore stesso, al fine di consentire all'operatore di esigere, direttamente dal richiedente, il corrispettivo per il mancato introito secondo la tariffazione vigente.

b4) Aree attrezzate per la sosta delle biciclette - Il servizio è finalizzato a soddisfare i bisogni di mobilità promuovendo l'uso della bicicletta in ambito urbano, anche integrato con i sistemi di trasporto pubblico locale, e in particolare con quelli in sede propria.

Nella Velostazione di Como Borghi (schema planimetrico "Allegato C"), considerato che l'accesso alla velostazione è consentito agli utenti mediante le card "Io viaggio" ed "Itinero" del servizio ferroviario regionale abilitate da Trenord e che il sistema di videosorveglianza, l'help point e il dispositivo di controllo degli accessi (lettori di prossimità) sono gestiti da Ferrovienord, il servizio consiste:

a) nella manutenzione ordinaria della velostazione;

b) nella manutenzione ordinaria degli impianti di illuminazione e smaltimento acque, nonché degli arredi funzionali (armadietti, portabiciclette, banco attrezzi con lavandino e cestini portarifiuti);

c) nel rilascio abilitazione elettronica per utilizzo armadietti, previo acquisto a cura dell'operatore dei relativi hardware e software, i quali rimarranno di proprietà dello stesso;

d) nel "pronto intervento" in caso di malfunzionamento o guasto del sistema di apertura della velostazione, con esposizione di recapito telefonico in orario d'ufficio (8:00 - 20:00) per il recupero della bicicletta di proprietà dell'utente;

e) nell'eventuale potenziamento di posti bici in relazione all'evoluzione della domanda di stazionamento;



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

- f) nella pulizia dell'interno della velostazione e rimozione rifiuti di qualunque tipologia abbandonati all'interno della stessa, compreso svuotamento dei cestini portarifiuti;
- g) nel mantenimento in efficienza del parco attrezzi per la piccola manutenzione delle biciclette, con eventuale sostituzione dei pezzi degradati o sottratti;
- h) nello sgombero della neve per garantire l'accessibilità alla velostazione.

b5) Parcheggio per camper dell'Ippocastano e di Tavernola - Il servizio consiste:

- a) nella gestione degli accessi;
- b) nell'incasso degli introiti;
- c) nella cura di tutti gli adempimenti necessari per il corretto utilizzo dell'area di sosta attrezzata, nonché per il regolare e ordinato svolgimento dell'attività;
- d) nella pulizia dell'impianto e delle aree pertinenziali e rimozione dalle stesse di qualunque tipologia di rifiuti, compreso svuotamento dei cestini portarifiuti;
- e) nella manutenzione ordinaria del verde presente nell'ambito del parcheggio e nelle sue pertinenze (per tali si intendono le sole aiuole piantumate);
- f) nello sgombero della neve per garantire l'accessibilità e la fruizione delle aree;
- g) nell'acquisto, installazione e messa in funzione, nella manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcometri di proprietà della Società e altri dispositivi di controllo della sosta;
- h) nel tracciamento, installazione e manutenzione di segnaletica orizzontale e verticale;
- i) nella manutenzione ordinaria impianti di videosorveglianza e di gestione delle colonnine acqua ed elettricità;

Si aggiunge inoltre che è da valutare l'eventuale ampliamento dell'Area Camper di Tavernola come investimento a carico del gestore

b6) Gestione dei sistemi a messaggio variabile di guida ai parcheggi cittadini e pannelli integrativi per informazioni all'utenza riguardanti la mobilità urbana - Il servizio consiste nella manutenzione ordinaria dei sistemi a messaggio variabile di guida ai parcheggi e dei pannelli integrativi per informazioni all'utenza riguardanti la mobilità urbana, allo scopo di garantire la costante efficienza di tali impianti, la piena leggibilità delle informazioni gestite, la raccolta, l'archiviazione e la restituzione dei dati di monitoraggio dei parcheggi interessati.

b7) Parcheggio interrato di via Aldo Moro - Il servizio consiste:

- a) nell'installazione e nell'esercizio degli impianti:
 - o per la regolazione degli accessi e delle uscite;
 - o per la regolazione della circolazione all'interno della struttura mediante idonea segnaletica;
 - o per la sorveglianza strutture interrate e la verifica della corretta fruizione degli stessi da parte dell'utenza;
 - o per la riscossione del corrispettivo di posto auto residenti;



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

- o per il monitoraggio sistematico della domanda soddisfatta;
- b) nella manutenzione ordinaria degli immobili e di tutti gli impianti presenti (antincendio, elettrico, ecc.);
- c) nell'installazione e manutenzione della segnaletica per la circolazione e la sosta all'interno degli impianti di parcheggio e di indirizzamento agli stessi;
- d) nella pulizia e raccolta rifiuti nei parcheggi, locali ed aree pertinenziali; in caso di rifiuti ingombranti o speciali lo smaltimento avverrà in collaborazione con il Comune di Como;
- e) sgombero della neve per garantire l'accessibilità;
- f) nell'esazione dei corrispettivi delle tariffe e nell'espletamento di tutte le attività di comunicazione, informazione e accoglienza dell'utenza;
- g) nella cura di tutti gli adempimenti necessari per il corretto utilizzo degli impianti e per il regolare e ordinato svolgimento delle attività, nonché il mantenimento delle autorizzazioni e certificazioni prescritte.

Si aggiunge che con le Deliberazioni di Giunta Comunale: n.392 del 17.11.2025 – e n.393 del 17.11.2025 e successive sono state introdotte modifiche alla Tariffazione e all'organizzazione delle Aree di Sosta Agevolata che saranno in vigore dal 1.1.2026;

C - Gestione pontile presso Viale Geno

Si intendono ricompresi nell'oggetto dell'affidamento gli spazi di interscambio e gli spazi di attestamento inerenti la gestione delle aree di sosta e dei parcheggi, in quanto qualificati quali aree funzionalmente destinate alla sosta e servizi complementari alla mobilità nonché alla regolazione dei flussi di accesso.

Il pontile sito in Viale Geno sarà destinato allo svolgimento delle operazioni di carico e scarico delle merci e/o di imbarco e sbarco delle persone; pertanto, la gestione del predetto pontile risulta riconducibile all'ambito della 'Gestione delle Aree di Sosta e Parcheggio', la quale ricomprende, tra i servizi erogati, l'offerta di spazi di interscambio e di attestamento.

È conseguentemente assicurato l'utilizzo del pontile di Viale Geno in favore della medesima tipologia di utenza che attualmente usufruisce del pontile di S. Agostino e per le medesime finalità, segnatamente: utilizzo temporaneo per operazioni di diporto, diporto commerciale, uso privato, traffico e pesca, come previsto dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 172 del 23 maggio 2024;

Assetto gestionale in essere

Il Comune ha deliberato, con Delibera C.C. n. 4/1997, l'adesione all'allora costituenda società a capitale pubblico denominata "Como Servizi Urbani Spa", nonché l'approvazione dello Statuto e dell'Atto Costitutivo.

La Società veniva quindi costituita con atto n. 51860/Rep. e n. 6930/Racc. del notaio Pedraglio di Como, registrato in data 28/05/1997 e con Deliberazione di Giunta Comunale n. 99 del 25 marzo 2015 è stato deliberato l'avvio del procedimento finalizzato alla qualificazione della



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE Servizio Pianificazione della Mobilità

società Como Servizi Urbani S.p.A. in società *in house* per il Comune di Como ed approvata la relazione in cui sono evidenziate le motivazioni tecnico-economiche alla base della scelta del modello di gestione *in house providing*.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 26 ottobre 2015 è stato approvato: a) il nuovo modello di affidamento dei servizi pubblici locali avvalendosi della società CSU S.r.l. quale società rispondente ai requisiti dell'*in house providing*; b) la trasformazione di CSU da Società per azioni (S.p.A.) a Società a responsabilità limitata (S.r.l.); c) l'*Accordo Quadro per la disciplina dei rapporti giuridico-economici tra il Comune di Como e la Società CSU Srl per la gestione dei servizi pubblici locali di autosili, aree attrezzate per la sosta, porti, centri sportivi, lampade votive*" ("Accordo Quadro").

Il 23 dicembre 2015 è stato sottoscritto un Accordo Quadro per la disciplina dei rapporti giuridico-economici tra il Comune di Como e Como Servizi Urbani S.r.l. per la gestione dei servizi pubblici locali sopra elencati, rinviando ai Disciplinari tecnico-economici di esecuzione, di anno in anno stipulati, il compito di definire le modalità di esercizio delle attività, i beni dati alla società per l'esercizio dell'attività, nonché il corrispettivo per ciascun servizio reso, sia a debito che a credito del Comune.

L'Accordo Quadro, così come il Disciplinare tecnico – economico dei servizi in questione, hanno durata fino al 31 dicembre 2025.

Individuazione degli obiettivi finali previsti, in termini di standard tecnici, livelli quantitativi e qualitativi

I servizi in questione devono essere resi con la massima diligenza e secondo criteri di economicità, efficienza ed efficacia, sulla scorta delle direttive impartite dall'Amministrazione Comunale e in base ai Regolamenti d'uso vigenti o in fase di adozione (sosta residenti, abbonamenti autosili, regolamento occupazione suolo pubblico), in modo da garantire l'assoluta continuità degli stessi e un elevato standard qualitativo. In particolare, dovrà essere garantita l'efficienza dei servizi, anche mediante adeguamento, ammodernamento e potenziamento delle tecnologie utilizzate, nonché il sistematico monitoraggio del servizio e della domanda soddisfatta, tramite l'ottimale utilizzo degli strumenti informatici disponibili, congiuntamente agli strumenti e alle banche dati messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale

CSU deve perseguire il continuo miglioramento dei servizi erogati, in termini di efficacia e di efficienza. Ciò rappresenta una condizione indispensabile per ottenere la soddisfazione dei propri Utenti, dell'Amministrazione Comunale e dei Lavoratori.

Vengono pertanto stabiliti, a livello strategico i seguenti indirizzi prioritari:

- Identificazione delle esigenze dell'utente attraverso l'analisi delle segnalazioni pervenute, delle azioni attuate per la loro soluzione;
- Continuo adeguamento delle proprie capacità alle esigenze degli utenti;



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

- Valorizzazione delle risorse umane attraverso la formazione ed il coinvolgimento personale;
- Adozione delle misure atte alla riduzione di errori, reclami ed altri fattori indesiderati;
- L'ottimizzazione delle procedure dei processi al fine di migliorare il servizio e ridurre i costi;
- Rispetto dei requisiti cogenti con sempre maggiore attenzione alle leggi ambientali e in materia di sicurezza;
- Attenzione agli impatti che i servizi possono avere sull'ambiente;
- Orientamento al cambiamento in base all'evoluzione dei fattori interni ed esterni.

A tale scopo CSU dovrà recepire e integrare laddove necessario la propria Carta dei Servizi coi sopraccitati indirizzi e prevedere le opportune modalità di verifica e monitoraggio, considerando altresì gli indicatori di cui al punto A.2 della presente relazione.

In particolare, quanto all'attività di monitoraggio e verifica degli indirizzi sopraccitati dovrà:

- Effettuare il monitoraggio delle singole attività e valutare i risultati ottenuti;
- porre la massima attenzione alla comunicazione interna ed esterna delle informazioni di ritorno provenienti dagli utenti;
- promuovere la responsabilizzazione, il coinvolgimento e la motivazione di tutto il personale stimolando confronti e rapporti propositivi con riunioni periodiche, lavori di gruppo e altre attività;
- gestire in modo trasparente, secondo le normative cogenti, le disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale ed il proprio regolamento, l'assegnazione delle forniture ed i contratti di servizio;
- implementare il processo di miglioramento continuo.
- mantenere un elevato livello di attenzione e sensibilità per la Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro per i propri lavoratori e i terzi.

Gli obiettivi strategici sopra indicati vengono tradotti in obiettivi a breve e medio termine, per quanto possibile quantificati.

CSU assicura e sostiene l'attuazione di tali indirizzi, promuovendo, tra l'altro, le necessarie iniziative di sensibilizzazione e formazione.

Confronto tra gli indicatori applicabili e le condizioni economiche e qualitative previste nel contratto di servizio, tenendo conto dell'impatto di eventuali obblighi di servizio pubblico

L'analisi dei risultati gestionali ed economici desumibili dalla Relazione ex art. 30 del d.lgs. 201/2022 evidenzia una coerenza complessiva tra gli indicatori applicabili al servizio di gestione delle aree di sosta del Comune di Como e le condizioni economiche e qualitative stabilite nel contratto di servizio, incluse quelle derivanti dagli obblighi di servizio pubblico.

Dal punto di vista economico, i proventi riconosciuti all'Ente affidante (pari a € 5.950.000 oltre IVA nel 2025) risultano proporzionati all'andamento del fatturato complessivo (€ 6.093.013,89 oltre IVA), mentre gli oneri per mancata fruibilità degli stalli – limitati a € 50.400 nel 2025 –



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE Servizio Pianificazione della Mobilità

rappresentano incidenze contenute e fisiologiche, coerenti con gli obblighi dell'Ente di assicurare lo svolgimento di manifestazioni, lavori pubblici o esigenze straordinarie.

La struttura dei costi e dei margini, come emerge dal conto economico riclassificato al 30 settembre 2025, conferma l'equilibrio tra risorse disponibili e costi connessi agli obblighi di servizio pubblico. L'incidenza del canone comunale sul totale fatturato (73,03%) e il costo del personale addetto agli impianti (6,30%) risultano pienamente compatibili con gli standard previsti nel contratto. Anche gli investimenti realizzati nel 2025 – in particolare sulle strutture Val Mulini e Auguadri – dimostrano la capacità del gestore di mantenere adeguati livelli di decoro, sicurezza e funzionalità richiesti dagli obblighi pubblici.

Sotto il profilo qualitativo, gli indicatori di efficacia gestionale confermano il rispetto degli standard della Carta dei Servizi: controllo funzionamento parcometri in tempo reale e tempi di intervento entro 3 ore al 100%, assistenza 24/7 negli autosili al 100%, fermo macchina dei parcometri inferiore all'1%. Anche la regolarità della sosta nelle diverse tipologie di aree (9,1% parcometri e 2,5% posti residenti) risulta in linea con la capacità operativa del servizio di controllo, integrato dagli investimenti in tecnologie per il miglioramento dell'efficacia (implementazione del sistema Falco Camera).

Gli indicatori di efficienza mostrano livelli coerenti con il fabbisogno di servizio e con gli obiettivi previsti: tassi di occupazione significativi negli autosili (24,75% Auguadri e 39,55% Val Mulini), elevatissima saturazione dell'area camper (71,69%), con 1.475.415 di transazioni ai parcometri con incasso medio allineato ai parametri attesi. Il rapporto tra numero complessivo posti e numero di addetti (268 posti/addetto per autosili e 556 posti/ausiliari nelle aree attrezzate parcometro) e ricavi generati risulta coerente con il dimensionamento del servizio.

Per quanto riguarda la qualità percepita, le rilevazioni di Customer Satisfaction del settembre 2025 evidenziano valutazioni molto positive: disponibilità e cortesia del personale, pulizia, informazioni, assistenza e modalità di pagamento raggiungono punteggi dal 95% al 100%, confermando la sostanziale corrispondenza tra qualità programmata e qualità percepita.

Nel complesso, il confronto tra indicatori applicabili e condizioni contrattuali evidenzia che gli obblighi di servizio quali continuità del servizio, controllo della sosta, assistenza all'utenza, presidio delle infrastrutture e gestione degli eventi pubblici risultano adeguatamente considerati sia nella struttura dei costi sia negli standard qualitativi monitorati. I risultati conseguiti confermano la coerenza e sostenibilità dell'affidamento, con *performance* gestionali generalmente superiori ai valori attesi e con un piano di interventi migliorativi in corso (ampliamento area camper, attivazione sistema Falco, implementazioni gestionali), idoneo a garantire l'evoluzione e il mantenimento della qualità del servizio nel rispetto degli obblighi pubblici.

Indicazione degli assetti gestionali e tecnico-economici richiesti per conseguire gli obiettivi

L'organizzazione di risorse umane, finanziarie e tecniche per lo svolgimento di tali servizi è di competenza della Società CSU S.r.l., previa autorizzazione del budget e dei relativi piani di investimento e assunzione da parte dell'Amministrazione Comunale.



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

Servizio Pianificazione della Mobilità

La Società è obbligata a svolgere i servizi di cui sopra nel rispetto delle norme vigenti, dei regolamenti comunali, di quanto previsto dall'Accordo Quadro e dal Disciplinare, assicurandone la regolare e ordinata erogazione sotto l'aspetto amministrativo, sanitario, finanziario e fiscale.

La Società dovrà, inoltre, garantire l'acquisizione e il rinnovo di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dei servizi oggetto del presente disciplinare.

Per i servizi indicati, la Società deve corrispondere al Comune di Como, un canone annuo determinato annualmente con il Disciplinare tecnico-economico. Per l'annualità in corso, il canone dovrà essere versato con acconto del 50% entro il 10/07/2025 e il saldo del 50% entro il 28/02/2026.

L'ammontare del corrispettivo potrà essere rivisto in relazione a modifiche tariffarie e/o dei costi di gestione, dell'ammontare degli introiti percepiti a fronte dei servizi erogati risultanti dal rendiconto di gestione di cui all'art. 10 del citato Disciplinare, della qualità e quantità dei servizi richiesti dall'Amministrazione Comunale e per sopravvenute cause di forza maggiore non prevedibili al momento della stipula del presente disciplinare ovvero in relazione ad eventuali provvedimenti Statali, Regionali e/o Comunali, garantendo in ogni caso la copertura integrale dei costi, così come stabilito dall'art. 13 dell'Accordo quadro per la disciplina dei rapporti giuridico economici tra il Comune di Como e la Società Como Servizi Urbani SRL (CSU SRL) approvato con D.C.C. n. 70/2015

B.2 - Obblighi di servizio pubblico e relative compensazioni

Gli obblighi di servizio pubblico si sostanziano nei requisiti specifici imposti dalla Pubblica Amministrazione al prestatore del servizio, onde garantire il conseguimento degli obiettivi sottesi all'affidamento. In particolare, è considerata l'esigenza di garantire l'equilibrio tra il mercato e la regolamentazione, tra la concorrenza e l'interesse generale, assicurando che i servizi di interesse economico generale siano prestati in modo ininterrotto (continuità), a favore di tutti gli utenti e su tutto il territorio interessato (universalità), indipendentemente dalle circostanze particolari e dal grado di redditività economica di ciascuna singola operazione (parità), ferma restando la trasparenza, la parità di trattamento e l'accessibilità economica del servizio.

L'erogazione del servizio dovrà essere ispirata ai principi di seguito elencati:

Eguaglianza: l'erogazione del servizio deve essere ispirata al principio di uguaglianza di comportamento nei confronti di tutti gli utenti ammessi alla fruizione del servizio, nel rispetto dei diritti degli utenti. Le regole riguardanti i rapporti tra utenti e servizi pubblici e l'accesso ai servizi pubblici devono essere uguali per tutti. Nessuna distinzione nell'erogazione del servizio può essere compiuta per motivi riguardanti sesso, razza, lingua, religione ed opinioni politiche. Va garantita la parità di trattamento, a parità di condizioni del servizio prestato, tra le diverse categorie o fasce di utenti.

Imparzialità: il gestore del servizio ha l'obbligo di ispirare i propri comportamenti, nei confronti degli utenti, a criteri di obiettività ed imparzialità. In funzione di tale obbligo si interpretano le singole clausole delle condizioni generali e specifiche del servizio e le norme regolatrici del settore.



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

Continuità: l'erogazione del servizio da affidare dovrà essere continua, regolare e senza interruzioni. In caso di funzionamento irregolare o di interruzione del servizio per cause non imputabili al gestore, quest'ultimo dovrà adottare misure volte ad arrecare agli utenti il minor disagio possibile.

Partecipazione: la partecipazione del cittadino alla prestazione del servizio pubblico dovrà essere garantita per tutelare il diritto alla corretta fruizione del servizio. L'utente potrà presentare reclami, produrre documenti, prospettare osservazioni, formulare suggerimenti per il miglioramento del servizio.

Efficienza, efficacia ed economicità, trasparenza: il servizio pubblico dovrà essere erogato in modo da garantire l'efficienza, l'efficacia, l'economicità e la trasparenza, assicurando un adeguato livello di valorizzazione dell'offerta al pubblico.

Eventuale compensazione degli obblighi di servizio: potranno essere previste forme di compensazione degli obblighi di servizio a carico del gestore, qualora esigenze di accessibilità ed universalità del servizio impongano di escludere o ridurre l'onere a carico dell'utenza connesso alla fruizione delle prestazioni.

Conformità alla disciplina europea degli aiuti di Stato: il servizio non viola la disciplina in materia degli aiuti di Stato, in quanto il servizio non ha ricevuto sostegno né dall'Unione Europea, né dallo Stato, attraverso gli aiuti di Stato, essendo consentiti riconoscimenti economici esclusivamente nelle forme ammesse per le compensazioni degli obblighi di servizio.

L'art. 13, comma 1, lett. b) dell'Accordo Quadro prevede che *"il Comune si obbliga a remunerare la Società ad integrazione della tariffa all'utenza per obblighi di servizio pubblico. I Disciplinari tecnico-economici di esecuzione afferenti la gestione di impianti sportivi prevedranno canoni passivi che il Comune dovrà erogare alla Società per il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario per gli obblighi di servizio pubblico"*. Dal Disciplinare non emerge un corrispettivo fisso a compensazione degli obblighi di servizio. In forza dell'art. 6 del Disciplinare è determinato il corrispettivo dovuto da CSU al Comune ed è altresì previsto che *"l'ammontare del corrispettivo potrà essere rivisto in relazione a modifiche tariffarie e/o dei costi di gestione, dell'ammontare degli introiti percepiti a fronte dei servizi erogati risultanti dal rendiconto di gestione di cui al successivo art. 10, della qualità e quantità dei servizi richiesti dall'Amministrazione Comunale e per sopravvenute cause di forza maggiore non prevedibili al momento della stipula del presente disciplinare ovvero in relazione ad eventuali provvedimenti Statali, Regionali e/o Comunali, garantendo in ogni caso la copertura integrale dei costi, così come stabilito dall'art. 13 dell'Accordo quadro per la disciplina dei rapporti giuridico economici tra il Comune di Como e la Società Como Servizi Urbani SRL (CSU SRL) approvato con D.C.C. n. 70/2015"*.



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

SEZIONE C - MODALITÀ DI AFFIDAMENTO PRESCELTA

C.1 – Specificazione della modalità di affidamento prescelta

Come evidenziato nella sezione A della presente relazione, è prevista dall'art. 15 D.Lgs. 201/2022 come forma di affidamento da prediligere quella della concessione. Essa presuppone il trasferimento in capo all'operatore del rischio operativo, intendendosi tale rischio trasferito quando non è garantito "il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione" (art. 177, comma 2, D.Lgs. 36/2023).

Tuttavia, è stato prescelto il modello dell'affidamento *in house* in quanto tale modello, nel caso di specie, risulta essere più idoneo al perseguimento degli obiettivi qualitativi, quantitativi e di efficienza economico-finanziaria del servizio, rispetto alle modalità alternative possibili.

Al fine di esprimere la motivazione richiesta dall'art. 17 del D.Lgs. 201/2022, si evidenzia che sulla base della Relazione ex art. 30 del 2025 del medesimo decreto legislativo, risulta che la gestione del servizio di sosta da parte della società *in house* garantisce livelli di continuità, qualità, efficacia ed efficienza tali da rendere l'affidamento *in house* uno strumento sicuramente idoneo e coerente con gli interessi pubblici affidati all'Ente.

In particolare, la scelta dell'Amministrazione di ricorrere all'*in house* discende dalla necessità di assicurare la **continuità del servizio**, considerata l'essenzialità delle attività oggetto di gestione — che comprendono gli autosili comunali, le aree attrezzate a parcometro, l'area camper e il controllo della sosta — e la necessità di evitare soluzioni che comportino rischi di interruzione o disallineamento operativo.

L'attuale gestore garantisce, come attestato nella relazione ex art. 30 citata, un presidio costante e di qualità: il controllo in tempo reale del funzionamento dei parcometri raggiunge il 100%, così come gli interventi in caso di malfunzionamento entro tre ore; l'assistenza all'utenza negli autosili è assicurata 24 ore su 24 e 7 giorni su 7, mentre l'attività di controllo delle zone di sosta, effettuata quotidianamente su quattro turni, presenta una copertura del 75%.

Tali livelli di continuità e tempestività potrebbero risultare significativamente compromessi dall'espletamento di una gara e dall'eventuale subentro di un operatore esterno, con conseguenti rischi per la regolarità del servizio.

Inoltre, la società *in house* detiene un **know-how altamente specializzato**, maturato negli anni e relativo alla gestione integrata degli impianti, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla gestione dei sistemi di pagamento digitali e all'attività di vigilanza e controllo della sosta tramite strumenti informatizzati.

La relazione ex art. 30 evidenzia la capacità della società di effettuare in autonomia interventi tecnici complessi, tra cui le manutenzioni degli impianti elettrici e di illuminazione degli autosili, il presidio dei parcometri mediante personale dedicato e formato, nonché un sistema digitale evoluto per il tracciamento delle verifiche e per la gestione degli abbonamenti residenti.

La sostituzione dell'attuale soggetto comporterebbe necessariamente un periodo di apprendimento e di riadattamento significativo, con costi a carico dell'ente e potenziali inefficienze gestionali.

Sotto il profilo della **qualità percepita dagli utenti**, le indagini di customer satisfaction



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

effettuate nel settembre 2025 restituiscono un quadro ampiamente positivo: tutti gli indicatori relativi al personale (cortesia, completezza delle informazioni, competenza), alla pulizia, all'illuminazione e agli orari di apertura registrano percentuali tra il 95% e il 100% di giudizi "buono/ottimo". Gli utenti hanno particolarmente apprezzato gli interventi di miglioramento realizzati nel corso del 2025 e l'ampliamento delle modalità di pagamento. Il mantenimento di tale livello qualitativo, unitamente alla capacità del gestore di programmare ulteriori azioni di miglioramento — quali l'ampliamento dell'area camper Tavernola e l'introduzione del sistema FALCO Camera per il controllo targhe — conferma l'idoneità della gestione in house a soddisfare le esigenze dell'utenza.

Sotto il profilo economico-finanziario, la verifica dei dati riportati nella relazione ex art. 30 d.lgs. 201/2022 conferma la **convenienza dell'affidamento in house** rispetto a una gestione tramite gara.

Per l'Ente, i proventi derivanti dal canone annuo risultano pari a € 3.333.385 oltre IVA per l'esercizio 2024 e € 5.950.000 oltre IVA per l'esercizio 2025, mentre gli oneri a carico del Comune sono limitati a € 50.400 IVA compresa per il 2025, riferiti alla mancata fruibilità di stalli in occasione di eventi o lavori pubblici. Il rapporto costi/benefici è quindi ampiamente favorevole all'Amministrazione.

L'ipotesi di procedere a gara comporterebbe, al contrario, elevati costi procedurali, l'eventualità di contenziosi e la prevedibile richiesta, da parte di operatori profit, di corrispettivi superiori a quelli attualmente sostenuti.

Dal punto di vista dell'**efficacia ed efficienza gestionale**, gli indicatori forniti nella relazione confermano risultati complessivamente elevati. Il fatturato complessivo al 30 settembre 2025 ammonta a € 6.093.013,89 oltre IVA, con una distribuzione coerente rispetto alle diverse componenti del servizio: € 1.208.749,45 per l'Autosilo Auguadri, € 116.192,64 per l'Autosilo Val Mulini e € 4.768.071,80 per le aree attrezzate a parcometro. Gli indicatori di utilizzo e rotazione risultano positivi: l'occupazione dell'Autosilo Auguadri si attesta al 24,75%, quella dell'Autosilo Val Mulini al 39,55%, mentre l'area camper raggiunge il 71,69%, con una media di 18,78 ore di occupazione per posto macchina. Si evidenziano inoltre livelli di efficienza nella gestione dei costi: il costo del personale addetto agli impianti incide solo per il 6,30% sul totale del fatturato, mentre il canone corrisposto al Comune si attesta al 73,03%, confermando la sostenibilità economica del servizio per l'ente.

Il conto economico riclassificato a valore aggiunto conferma l'equilibrio della gestione: il valore della produzione è pari al 100%, il totale dei costi caratteristici è in linea con il budget (100% rispetto al 98,81% previsto), e il margine operativo lordo si attesta al 19,43%. Non emergono criticità patrimoniali né segnali di squilibrio, e la società è stata in grado di realizzare, nel corso del 2025, rilevanti interventi di manutenzione straordinaria sugli autosili — per complessivi importi superiori al milione di euro — senza oneri a carico dell'Amministrazione.

Avendo preliminarmente provveduto a sviluppare per quanto attiene al Servizio di gestione della *Aree di Sosta e Parcheggio Comunali*, sia un PEF relativo alla gestione tramite Concessione, che un PEF relativo alla gestione a mezzo In House, è stato possibile confrontare le risultanze economico finanziarie di tali Piani, che ovviamente ai fini del confronto, presentavano le medesime entità relative alle Voci del Conto Economico:



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

dal confronto è stato rilevato che il PEF della Gestione In House presenta un'entità degli Indicatori WACC e Ke più ridotta rispetto a quella dei relativi Indicatori del PEF della Concessione – ovvero si è rilevato come il costo delle fonti risultasse minore nel PEF della Gestione In House;

di conseguenza il PEF della Gestione In House presenta Indicatori di Redditività – VAN Operativo e VAN Azionista - di entità maggiore rispetto a quelli del PEF della Concessione – ovvero la redditività del PEF della Gestione In House risulta maggiore rispetto a quella del PEF della Concessione;

pertanto, il PEF della Gestione In House rappresenta una maggiore Convenienza Economica rispetto al PEF della Concessione.

Avendo poi sottoposto il PEF della Gestione In House ad una *valutazione di convenienza e fattibilità* (ex art 175 comma 2 del D.Lgs 36/2023) rispetto ad una gestione della *Aree di Sosta e Parcheggio Comunali* effettuata tramite *Appalto di Servizi*, è stata individuata la Gestione In House, quale *miglior soluzione Convenientemente Fattibile di gestione del Servizio*.

A seguito dei raffronti e delle comparazioni di cui sopra, si può concludere che da un punto di vista economico-finanziario, la **Gestione In House** appare come la miglior soluzione, Convenientemente Fattibile, di Conduzione e Gestione del *Servizio Aree di Sosta e Parcheggio del Comune di Como*.

Alla luce di quanto sopra esposto, e considerata la complessiva rispondenza della gestione agli indicatori previsti dall'art. 30 del d.lgs. 201/2022, l'affidamento in house risulta, rispetto alle forme di gestione orientate al mercato, la soluzione più idonea e conveniente per l'Amministrazione.

Esso consente infatti di garantire la continuità del servizio, di valorizzare un patrimonio di know-how difficilmente sostituibile, di mantenere elevati livelli di qualità ed efficienza e di assicurare un rilevante beneficio economico per l'Ente, evitando al contempo i costi e i rischi legati all'indizione di una gara pubblica.

C.2 - Illustrazione della sussistenza dei requisiti europei e nazionali per la modalità di affidamento prescelta e descrizione dei relativi adempimenti

La scelta dell'affidatario del servizio tramite affidamento *in house* è conforme all'art. 14, comma 1 lett. c), D.Lgs. 201/2022, in forza del quale l'Amministrazione può affidare le prestazioni a società *in house* sulla base di una qualificata motivazione che, ai sensi dell'art. 17 D.Lgs. 201/2022, dia espressamente conto delle ragioni del mancato ricorso al mercato ai fini di un'efficiente gestione del servizio.

Alla base della scelta del modello *in house*, oltre le richiamate motivazioni di cui al punto C.1. che precede, vi è l'integrazione di tutti i requisiti richiesti per legge.

Infatti, l'affidamento *in house* a CSU rispetta tutti i requisiti organizzativi e motivazionali richiesti dal D.lgs. 175/2016 e dal D.lgs. 36/2023.

Il Comune di Como detiene una partecipazione totalitaria in CSU.

L'art. 5 dello Statuto di CSU individua gli elementi che configurano il controllo analogo.

L'art. 3.3. dello Statuto di CSU prevede che *“la Società svolge la parte prevalente della propria*



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

attività in favore del Comune di Como e degli altri Enti Pubblici soci, nel rispetto dei limiti consentiti dall'ordinamento nazionale e comunitario. Almeno l'ottantuno per cento del fatturato deve essere effettuato nello svolgimento dei compiti a essa affidati dal Comune di Como e dagli altri Enti Pubblici soci". È altresì previsto sempre all'art. 3.3. dello Statuto di CSU che "è consentita la produzione di fatturato nella misura massima del diciannove per cento effettuata nello svolgimento dei compiti a essa non affidati dal Comune o dagli altri Enti Pubblici soci, solo a patto che la stessa consenta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società"



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

SEZIONE D -MOTIVAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA SCELTA

D.1 - Risultati attesi

Risultati prevedibilmente attesi, connessi alla modalità di gestione prescelta e alla definizione del rapporto contrattuale:

Il PEF relativo alla Gestione In House del *Servizio Aree di Sosta e Parcheggio del Comune di Como* presenta i seguenti *Indicatori*, che rappresentano in termini percentuali il risultato reddituale atteso della gestione:

ROS - REDDITIVITA' DEI RICAVI SU REDDITO OPERATIVO (valore medio)	11,62%
REDDITIVITA' DEI RICAVI SU UTILE NETTO (valore medio)	6,90%

D.2 - Comparazione con opzioni alternative

Nel confronto con gli altri modelli gestori ammessi dall'art. 14, comma 1, D.Lgs. 201/2022, si ritiene che la procedura l'affidamento in house sia da ritenersi preferibile in quanto consente di affidare il servizio nel rispetto dei principi di cui al D.Lgs. 36/2023, del D.lgs. 175/2016 e dell'art. 17 del D.Lgs. 201/2022, quali i principi, di efficienza, efficacia, qualità, economicità e trasparenza del servizio, non risultando nella specie percorribile il ricorso allo strumento dell'esternalizzazione mediante evidenza pubblica.

Gli altri possibili modelli gestori non appaiono convenienti, o comunque percorribili, in quanto:

- a) la società mista implica la costituzione di un articolato modello, anche con riguardo agli aspetti procedurali ed amministrativi legati alla gara c.d. a doppio oggetto, per la selezione del socio privato e l'affidamento del servizio. Con la conseguenza che il modello si presta meglio ad essere utilizzato in caso di gestione di servizi più complessi e che, soprattutto, richiedono investimenti molto onerosi, come accade per taluni servizi a rete;
- b) la gestione in economia del servizio, alla luce della natura e complessità delle prestazioni, appare una soluzione non percorribile da parte dell'Amministrazione comunale, che non dispone delle risorse e dell'organizzazione necessarie allo svolgimento del servizio in proprio, secondo livelli di efficienza, efficacia e qualità analoghi a quelli conseguibili con il ricorso al mercato;
- c) l'esternalizzazione del servizio mediante procedure ad evidenza pubblica (appalto o concessione) comporterebbe rilevanti difficoltà nella periodica rimodulazione della programmazione del servizio in funzione degli obiettivi dell'Ente, tenuto conto del percorso dinamico avviato dall'Amministrazione comunale in ordine alla pianificazione del traffico. Tale processo potrebbe incidere, anche in modo significativo, sulla configurazione delle aree di sosta, sia sotto il profilo numerico sia sotto il profilo tariffario.

Da un punto di vista economico-finanziario i raffronti e le comparazione già citate al punto C 1, indicano che la **Gestione In House** appare come la miglior soluzione, Convenientemente



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

Fattibile, di Conduzione e Gestione del *Servizio Aree di Sosta e Parcheggio del Comune di Como*.

D.3 Esperienza della gestione precedente

L'analisi dei risultati conseguiti nella gestione precedente del servizio, così come documentati nella Relazione ex art. 30 del d.lgs. 201/2022, consente di individuare con chiarezza gli effetti prodotti sulla finanza pubblica, sulla qualità del servizio, sui costi per l'ente e per l'utenza e sul livello degli investimenti. Tali risultati costituiscono la base oggettiva per la definizione dei **risultati attesi** nella prosecuzione dell'affidamento in house e per la strutturazione del relativo rapporto contrattuale.

i) Effetti sulla finanza pubblica

La gestione ha generato un impatto estremamente positivo sulla finanza pubblica dell'Ente. I **proventi derivanti dal canone annuo corrisposto al Comune** ammontano a:

- € 3.333.385 oltre IVA nel 2024
- € 5.950.000 oltre IVA nel 2025

A fronte di tali entrate, gli **oneri a carico dell'Ente** risultano del tutto marginali:

- € 15.000 oltre IVA nel 2024
- € 50.400 comprensivi di IVA nel 2025

riferiti esclusivamente alla mancata fruibilità temporanea di alcuni stalli durante eventi comunali o lavori pubblici.

Il rapporto tra proventi e costi evidenzia un **saldo fortemente positivo**, che ha contribuito al rafforzamento della finanza dell'Ente senza richiedere trasferimenti o contributi pubblici. La prosecuzione della gestione in house consente di **mantenere e stabilizzare tale beneficio**, evitando nel contempo i costi amministrativi e di transizione che deriverebbero da una gara pubblica (predisposizione atti, pubblicazione, gestione contenziosi, commissariamento tecnico del servizio).

ii) Qualità del servizio erogato

Gli indicatori di qualità, efficacia ed efficienza — come definiti nella Carta dei Servizi e riportati nella Relazione ex art. 30 — confermano che la gestione attuale ha assicurato **standard molto elevati**, spesso prossimi al 100%.

Tra i principali risultati raggiunti:

- Controllo in tempo reale del funzionamento dei parcometri: **100%**
- Intervento in caso di guasti entro 3 ore: **100%**
- Assistenza 24h/24h e 7gg/7gg negli autosili: **100%**
- Controllo giornaliero delle zone di sosta: **75%**
- Fermo macchina parcometri: **< 1%**

Gli esiti delle indagini di **Customer Satisfaction** (settembre 2025) confermano la stessa tendenza:

- disponibilità e cortesia del personale: **100% giudizi buono/ottimo**
- competenza: **95%**
- pulizia e servizi igienici: **100%**
- modalità di pagamento e orari di apertura: **100%**
- qualità percepita della struttura e delle attrezzature: **83-95%**



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

La continuità del servizio, unita alla professionalità del personale e alla qualità delle infrastrutture, costituisce un patrimonio da preservare: il modello di gestione prescelto deve garantire il **mantenimento di tali livelli** e la loro ulteriore progressiva implementazione.

iii) Costi per l'ente locale e per gli utenti

Per l'ente locale

Come evidenziato, i costi sostenuti dal Comune sono ridotti al minimo e non incidono in modo rilevante sul bilancio. La gestione in house consente inoltre all'Ente di mantenere un **elevato livello di controllo** sui costi di funzionamento e sugli interventi manutentivi, nonché di modulare il contratto di servizio secondo gli obiettivi pubblici.

Per gli utenti

I dati della Relazione ex art. 30 mostrano che:

- l'incasso medio per transazione a parcometro è di **€ 2,58 IVA inclusa**,
 - mentre l'incasso medio via app si attesta a **€ 2,52 IVA inclusa**,
- segno di **tariffe stabili e coerenti**, non soggette alla pressione al rialzo tipica degli operatori privati con finalità di lucro.
- Inoltre, la qualità percepita dagli utenti è elevata, a conferma della proporzionalità tra i costi del servizio e le prestazioni offerte.

iv) Investimenti effettuati nella gestione precedente

La società in house ha dimostrato una significativa capacità di investimento, sia in manutenzioni ordinarie sia in interventi straordinari, tutti finalizzati al miglioramento della funzionalità delle strutture e all'aumento della sicurezza.

Autosilo Val Mulini

- Nuova illuminazione ordinaria: € 200.605,21
- Illuminazione d'emergenza: € 31.980,00
- Manutenzione straordinaria ponte pedonale (in corso): € 337.766,47

Autosilo Auguadri

- Manutenzione straordinaria impianti elevatori (in corso): € 265.282,19
- Portoni tagliafuoco e interventi impianti elettrici: € 331.577,16

Interventi ulteriori sulla fruibilità del servizio

- implementazione del sistema di gestione permessi residenti (mobilità tra settori in caso di eventi);
- procedure di acquisizione del sistema "Falco Camera";
- programmazione ampliamento area camper con servizi accessori.

Questi interventi, interamente a carico del gestore, dimostrano la sua **capacità di mantenere e valorizzare il patrimonio pubblico**, senza necessità di investimenti diretti da parte dell'Ente.

v) Implicazioni rispetto alla modalità di gestione prescelta e alla definizione del rapporto contrattuale

Dall'analisi dei risultati conseguiti emergono alcune conclusioni che orientano la scelta della modalità di gestione e la definizione del futuro rapporto contrattuale:

- la gestione in house garantisce benefici economici significativi per l'Ente**, che risulterebbero difficilmente replicabili mediante gara, soprattutto in relazione all'elevato canone versato annualmente al Comune.
- gli standard qualitativi raggiunti**, confermati dagli indicatori tecnici e dalle indagini di



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

soddisfazione dell'utenza, richiedono una forma gestionale capace di assicurare continuità e rapidità di intervento, non sempre garantibili da operatori esterni privi del medesimo know-how.

c) **il livello di investimenti effettuati** dimostra la solidità del gestore in house e la sua capacità di programmare nel tempo interventi infrastrutturali coerenti con gli obiettivi del Comune. Il contratto di servizio dovrà quindi prevedere un quadro programmatico degli investimenti, mantenendo la responsabilità del gestore sullo sviluppo e sulla manutenzione degli impianti.

d) **la gestione in house permette di modulare il servizio secondo gli indirizzi dell'Amministrazione**, mantenendo un elevato grado di flessibilità, necessario soprattutto in un ambito in continua evoluzione come la gestione della mobilità urbana.

e) Il rapporto contrattuale dovrà confermare il **principio di equilibrio economico**, prevedendo indicatori annuali di qualità, efficienza ed efficacia conformi a quelli monitorati ai sensi dell'art. 30, e dispositivi di verifica periodica.

D.4 - Analisi e motivazioni della durata del contratto di servizio

La durata medio breve del contratto - 5 anni - garantisce un relativamente veloce avvicendamento gestionale.

SEZIONE E – STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DI EFFICIENZA, EFFICACIA ED ECONOMICITÀ

E.1 - Piano economico-finanziario

Di seguito i Principali Indicatori di Redditività e Sostenibilità Economico – Finanziaria del PEF della Gestione In House

COSTO DEL CAPITALE (WACC) - <i>Weighted Average Cost of Capital</i>	3,84%
VAN OPERATIVO - VALORE ATTUALE NETTO OPERATIVO	3.043.260,69 €
VAN OPERATIVO - VALORE ATTUALE NETTO OPERATIVO (valore medio)	608.652,14 €
COSTO EQUITY (KE) - <i>Rendimento atteso dagli azionisti</i>	4,98%
VAN AZIONISTA - Valore Attuale Netto per l'azionista	2.575.988,80 €
ROS - REDDITIVITA' DEI RICAVI SU REDDITO OPERATIVO (valore medio)	11,62%
REDDITIVITA' DEI RICAVI SU UTILE NETTO (valore medio)	6,90%
UTILE NETTO (valore medio annuo)	658.242,40 €



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

ROE - REDDITIVITA' DEL CAPITALE PROPRIO (valore medio)	46,33%
DSCR MEDIO - <i>Indice di sostenibilità delle rate di debito finanziario</i>	2,91
LLCR MEDIO - <i>Indice di sostenibilità dei debiti finanziari residui</i>	5,74

Tali Indicatori evidenziano il significativo *Equilibrio Economico Finanziario* del PEF della Gestione In House.

E.2 - Monitoraggio

CSU, nell'espletamento dei servizi, si impegna a dimostrare e a rendicontare le prestazioni e i miglioramenti del Servizio.

In particolare, con riferimento al controllo sull'andamento economico gestionale, dovranno porsi in essere i seguenti adempimenti secondo quanto previsto dallo Statuto di CSU: a) quanto al controllo preventivo: sarà predisposto dall'organo amministrativo ed approvato dal Socio il Piano Industriale e degli investimenti triennale, il Piano Economico finanziario triennale e il budget; quanto al controllo concomitante, ai sensi dell'art. 20 dello Statuto, vengono predisposte relazioni periodiche trimestrali e una semestrale; c) quanto al controllo consuntivo ai sensi dell'art. 21, attraverso l'approvazione del bilancio consuntivo che contiene anche una relazione sugli scostamenti con i dati previsionali.

Con riferimento alla qualità, oltre quanto previsto all'art. 5 dello Statuti e dai rimandi ivi specificati, CSU sarà garante del corretto esercizio e del buon funzionamento del Servizio, nonché del rispetto degli standard qualitativi definiti e meglio descritti della Carta dei Servizi.

Il Comune potrà chiedere specifiche informazioni rispetto al servizio reso da CSU e la Società ha l'obbligo di fornire riscontro ai sensi dell'art. 22 dello Statuto.

Entro il 15 novembre di ciascun anno, CSU dovrà altresì fornire al Comune tutte le informazioni necessarie alla predisposizione della relazione ex art. 30 D.lgs. 201/2022, trasmettendo in particolare i dati relativi all'andamento economico, la qualità del servizio, nonché al rispetto degli obblighi contrattuali, nel rispetto del modello predisposto da ANAC.

**NOTAI ASSOCIATI
GIURIANI - GALVALISI**

Piazza Perretta, 6 - 22100 COMO Via Pozzone, 9 - 22070 APPIANO GENNAIO
Tel. 031 260389 Tel. 031 932337

Certificazione di conformità di documento cartaceo a
documento informatico

(art.23, comma 2-bis, d.lgs 7 marzo 2005, n.82 - art.57 bis
legge 16 febbraio 1913 n.89)

Certifico io sottoscritto dottor **STEFANO GIURIANI**, Notaio in Como, del Distretto Notarile di Como e Lecco, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composta da ventinove facciate su quindici fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal signor **NOSEDA LUCA**, conforme all'originale con firma digitale, la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica **e-Sign** sviluppato per il Notariato Italiano da Notartel S.p.A. su licenza del software "Firma4NG" della Bit4id Srl Ver. 2.3.4 del 02/10/2025 ove risulta la vigenza (dal 4 luglio 2023 al 4 luglio 2026), del certificato di detta firma digitale di detto signor **NOSEDA LUCA**, certificato rilasciato da ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1.

Como, nel mio studio in piazza Perretta n.6, addì 27 (ventisette) febbraio 2026 (duemilaventisei).



SCHEMA DI - CONTRATTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA E PARCHEGGI

Tra

- **COMUNE DI COMO**, C.F. 80005370137, con sede legale in Como, Via Vittorio Emanuele II n. 97, rappresentato nella persona del Dirigente di Servizio, Dott. _____, C.F. _____, nato a _____, in data _____ (di seguito anche "Comune" o "Affidante");

e

- **COMO SERVIZI URBANI S.r.L.**, C.F./P.IVA 02323170130, con sede legale in Como, Via Italia Libera 18/A, in persona del legale rappresentante, Dott. _____, C.F. _____, nato a _____, in data _____ (di seguito anche "Gestore", "Affidatario", "Società" o "CSU srl").

PREMESSO CHE:

- la scelta del modello in house providing, come meglio precisato nella relazione ex art. 14 comma 3 D.Lgs. 201/2022, approvata dal Consiglio Comunale di Como con Deliberazione n. _____ del _____ è stata effettuata per motivi ivi indicati;
- ai sensi della normativa vigente, il rapporto fra il Comune e il Gestore viene regolato dal presente Contratto di servizio;
- le attività gestionali ed organizzative sono di stretta pertinenza del Gestore, in quanto ente dotato di personalità giuridica, di autonomia gestionale e di capacità nello svolgimento di incombenze soggette al naturale rischio di impresa.

Tutto ciò ritenuto e considerato, le parti

STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto di servizio che disciplina i rapporti fra il Comune e il Gestore, mediante gestione diretta ex artt. 7 D.Lgs. n.36/2023, 17 e 24 del D.Lgs. n.201/2022, cosiddetta in house providing, **per tutta a durata dell'affidamento stabilita in 5 anni** dalla data della sottoscrizione del presente contratto.

L'oggetto del Contratto è gestione aree di sosta e parcheggio di autosili, aree attrezzate per la sosta (di seguito anche "Servizio") e area pontile ubicato in Viale Geno, Villa Margherita.

A - Gestione Autosili:

- a1) Autosilo di Via Auguadri;
- a2) Autosilo Val Mulini;

B - Gestione Aree Attrezzate per la Sosta:

- b1) "Aree regolamentate con parcometro o equivalenti";
- b2) "Aree regolamentate con parcometro o equivalenti con tariffe agevolate per residenti";

- b3) "Aree riservate per la sosta a pagamento dei residenti";
- b4) struttura attrezzata per la sosta delle biciclette presso P.le Gerbetto, denominata Velostazione "Como Borghi";
- b5) aree attrezzate per la sosta dei camper;
- b6) sistemi a messaggio variabile di guida ai parcheggi cittadini e pannelli integrativi per informazioni all'utenza riguardanti la mobilità urbana;
- b7) parcheggio interrato di via Aldo Moro: area riservata per la sosta a pagamento dei residenti.;
- b8) parcheggio interrato di via Borgovico: area riservata per la sosta a pagamento dei residenti;

Presso tali strutture, il Gestore avrà in affidamento le seguenti operazioni:

1. la gestione della sosta regolamentata su strada e del relativo incasso;
2. acquisto, installazione e manutenzione programmata e, a seguito di usura o danneggiamento della segnaletica stradale relativa agli stalli regolamentati, dei dispositivi tecnologici e delle apparecchiature di pagamento connessi al servizio della sosta stessa. In particolare installazione, sostituzione, manutenzione dei parcometri; acquisto, installazione e manutenzione della segnaletica verticale e orizzontale afferente le aree oggetto di affidamento;
3. asfaltatura e manutenzione del manto stradale delle aree gestite, predisposizione e distribuzione di strumenti di esazione alternativi (parcometri emettitrici abbonamenti, app, ...);
4. garanzia, all'interno del perimetro delle aree di sosta di affidamento, dell'accessibilità e della chiara individuazione degli spazi di sosta e della relativa regolamentazione attraverso la segnaletica, nonché la possibilità per l'utenza di fruire della sosta in maniera conforme di un regolare avvicendamento mediante la prevenzione e l'accertamento;
5. vigilanza e controllo sul corretto utilizzo, da parte dell'utenza, delle attrezzature, strutture ed aree comunali adibite a sosta in gestione;
6. la gestione delle aree di parcheggio e delle apparecchiature necessarie al loro funzionamento e dell'esazione dei titoli per la fruizione della sosta in tali aree con diverse modalità di pagamento, comprensive della manutenzione ordinaria delle stesse, della pulizia e della rimozione di rifiuti;
7. accertamento delle violazioni del Codice della Strada relativamente alla sosta svolto dagli ausiliari della sosta ai sensi della normativa vigente.

Il Comune, inoltre, effettua i controlli su tutti i servizi e le attività oggetto del presente affidamento, nonché sulla relativa reportistica di monitoraggio e di rendicontazione, come articolata nel presente Contratto, con particolare riferimento agli aspetti di qualità, sicurezza e relazione con l'utenza, riservandosi la facoltà di indicare all'Affidatario variazioni quantitative e qualitative dei servizi, cui l'Affidatario sarà tenuto a dare attuazione.

L'organizzazione di risorse umane, finanziarie e tecniche per lo svolgimento di tali servizi è di competenza della Società CSU S.r.l. previa autorizzazione del budget e dei relativi piani di investimento e assunzione da parte dell'Amministrazione Comunale. Si precisa che la Polizia locale demanda a Csu la gestione degli ausiliari della sosta.

La Società è obbligata a svolgere i servizi di cui sopra nel rispetto delle norme vigenti, dei regolamenti comunali, di quanto previsto dal presente Contratto, assicurandone la regolare e ordinata erogazione sotto l'aspetto amministrativo, sanitario, finanziario e fiscale.

La Società dovrà, inoltre, garantire l'acquisizione ed il rinnovo di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dei servizi in oggetto.

C – Area Pontile ubicato in Viale Geno, Villa Margherita

Art. 2 - Durata

Le disposizioni di cui al presente Contratto hanno efficacia per tutta la durata dell'affidamento.

In caso di revoca e/o di cessazione di efficacia del presente Contratto, ovvero di scadenza contrattuale, al fine di evitare interruzioni, il Gestore sarà tenuto ad assicurare le prestazioni oggetto del presente Contratto alle medesime condizioni fino al subentro del nuovo affidatario indicato dal Comune di Como. È fatto salvo il recesso anticipato esercitabile dal Comune in qualsiasi momento per ragioni di pubblico interesse, come specificato all'art. 17.

Art. 3 - Obiettivi del Servizio

La Società ha l'obiettivo di espletare i servizi, le attività e gli interventi ad essa affidati con la massima diligenza e secondo criteri di economicità, efficienza ed efficacia di cui all'art. 97 della Costituzione e nel rispetto dell'obbligo di un equilibrio economico e finanziario di gestione, sulla scorta delle direttive impartite dall'Amministrazione Comunale ed in base ai Regolamenti d'uso vigenti o in fase di adozione (sosta residenti, abbonamenti autosili, regolamento occupazione suolo pubblico), in modo da garantire l'assoluta continuità degli stessi ed un elevato standard qualitativo in conformità ai principi di eguaglianza, trasparenza e partecipazione dei cittadini.

In particolare, la Società dovrà garantire l'efficienza dei servizi, anche mediante adeguamento, ammodernamento e potenziamento delle tecnologie utilizzate, nonché il sistematico monitoraggio del servizio e della domanda soddisfatta, tramite l'ottimale utilizzo degli strumenti informatici disponibili, congiuntamente agli strumenti e alle banche dati messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

Al fine di tutelare i diritti dei consumatori e degli utenti, nonché di garantire la qualità, l'universalità e l'economicità delle relative prestazioni, potrà essere prevista la costituzione di una Commissione tecnica composta da rappresentanti del Gestore, presieduta dai relativi responsabili tecnici, con la partecipazione delle associazioni dei consumatori.

Con cadenza annuale ed in carenza di alcun rimborso spese a favore di componenti e partecipanti, tale Commissione potrà verificare l'adeguatezza dei parametri quantitativi e qualitativi del Servizio erogato ed opera, comunque, un sistema di monitoraggio permanente del rispetto dei parametri fissati nel presente Contratto.

Art. 4 - Beni strumentali alla gestione del Servizio

I beni strumentali per la gestione del servizio sono i seguenti:

A – Gestione Autosili

a1) Autosilo di Via Auguadri, destinato a parcheggio pubblico a pagamento di autoveicoli adibiti al trasporto di persone. Possono accedere veicoli di altezza massima pari a cm 200, lunghezza massima pari a mt. 5,50 e peso massimo pari a kg. 1800. L'autosilo è destinato a parcheggio pubblico a pagamento di autoveicoli adibiti al trasporto di persone e a parcheggio per residenti;

La struttura ("Allegato A1") comprende:

I. Un edificio monoblocco in cemento armato a vista, di 8 piani utili (7 coperti e 1 scoperto, ciascuno composto da 2 semipiani) e da un corpo laterale che costituisce la rampa circolare di collegamento dei semipiani, con una capienza complessiva di 799 posti macchina di cui 50 blindati per i magistrati, 150 a disposizione del Tribunale, 30 riservati ai dipendenti della questura, 40 riservati ai dipendenti del Comune di Como e 100 riservati ai residenti.

II. La struttura è dotata di impianto elettrico, quadro generale, apparecchi d'illuminazione diurni/notturni e di emergenza, tutti i corpi illuminanti sono led a risparmio energetico, illuminazione corsia di accumulo con corpi illuminanti

III. Impianto antincendio dal piano -2 al piano 1, di 3 impianti di ascensore, di porte antincendio automatiche sulle rampe interne, di estintori d'incendio a parete, di idranti a nastro e di carrelli di idranti,

IV. Impianto automatico per il controllo degli accessi all'autosilo e la gestione delle aree di sosta comprendente le barriere con sbarra comandata, 2 casse automatiche, le unità di controllo per l'uscita, l'erogatore di biglietti ed il lettore Barcode contact-less con rilevamento targhe.

V. Impianto TVCC completo di telecamere, obiettivi, videoregistratore e cavi di collegamento e monitor in guardiola.

VI. Impianto idrico sanitario per i servizi posti al piano 0

VII. Locale al piano -2 con all'interno stazione di pompaggio Wilo al servizio dell'impianto sprinkler

VIII. Impianto idrico alimentazione idranti antincendio

IX. La segnaletica orizzontale presente nella struttura e nelle corsie d'accesso e uscita

a2) Autosilo Val Mulini, destinato a parcheggio pubblico a pagamento di autoveicoli adibiti al trasporto di persone e possono accedere veicoli con peso non superiore a 30 kN/mq.

La struttura ("Allegato A2") comprende:

I. Fabbricato destinato ad autosilo di 5 piani fuori terra e copertura, anch'essa autorizzata per la sosta delle auto. Il fabbricato a corona circolare ha raggio interno di metri 15,00 e raggio esterno di metri 31,00. L'edificio è dimensionato per la sosta di n. 606 veicoli;

II. Fabbricato a 5 piani fuori terra destinato ai servizi generali e alle strutture che assicurano il disimpegno verticale del sistema costituiti da una scala e 2 ascensori dimensionati per 11 persone, idonei anche per portatori di handicap, nonché dotato di servizi igienici generali e biglietteria automatica;

III. Scale interne di emergenza;

IV. Magazzino posto al piano terra, sul retro dell'autosilo;

V. Ponte sospeso sulla linea ferroviaria Milano-Saronno-Como di Ferrovie Nord, costituente il primo tratto del collegamento pedonale fra l'autosilo e la fermata del trasporto pubblico su gomma in Via Napoleona, servito da scale e tre ascensori;

VI. Galleria sotto Via Napoleona costituente il secondo tratto del collegamento tra l'autosilo, la fermata del trasporto pubblico su gomma in Via Napoleona (direzione periferia) e il Vecchio Ospedale Sant'Anna, serviti da scale e 3 ascensori: lunghezza metri 38,55 e larghezza metri 4,90;

VII. Impianto elettrico completo comprendente montanti verticali su passerella, tubazioni di distribuzioni orizzontali, cavi isolati normali e di emergenza, quadro generale e quadri di piano, apparecchi d'illuminazione diurni/notturni e di emergenza, tutti i corpi illuminanti sono led a risparmio energetico, illuminazione corsia di accumulo esterna con corpi illuminanti montati su palo;

VIII. Impianto automatico per il controllo degli accessi all'autosilo e la gestione delle aree di sosta comprendente i semafori, le barriere con sbarra comandata, 2 casse automatiche, le unità di controllo per l'uscita, l'erogatore dei biglietti ed il lettore barcode e contact-less;

IX. Impianto TVCC completo di telecamere, obiettivi, videoregistratore e cavi di collegamento e monitor in guardiola;

X. Impianto diffusione sonora;

XI. Impianto idrico sanitario per i servizi posti al 5° piano;

XII. Impianto idrico alimentazione idranti antincendio;

XIII. Impianto scarico acque pluviali del fabbricato destinato ad autosilo;

XIV. Impianto scarico acque pluviali fabbricato di servizio, ponte e percorso sopraelevato;

XV. Strada di accesso all'autosilo e di uscita, compresi gli svincoli sulla Via Val Mulini, che costituisce corsia di accumulo all'ingresso e all'uscita dalla struttura.

XVI. La segnaletica orizzontale presente nella struttura e nelle corsie d'accesso e uscita

B – Gestione Aree Attrezzate per la Sosta

Gli stalli di sosta, al netto dei posti che sono in fase di soppressione per il nuovo posizionamento delle colonnine elettriche, regolamentati con parcometro destinati alla sosta di autovetture, bus turistici, camper sono 3.856, così suddivisi:

b1) "Aree regolamentate con parcometro o equivalenti": l'offerta di sosta senza agevolazione tariffaria per i residenti, sia lungo strada che in parcheggi in sede propria, è pari a 2.266 stalli di sosta, 19 dei quali riservati alla sosta di bus turistici, rappresentati in colore blu "aree regolamentate con parcometro o equivalenti" nello schema planimetrico "Allegato B".

Il numero di stalli può subire modificazioni temporanee o definitive in ragione di esigenze viabilistiche e di mobilità o in forza di titoli autorizzativi a favore del Comune di Como o di terzi.

b2) "Aree regolamentate con parcometro o equivalenti con tariffe agevolate per residenti": l'offerta di sosta con agevolazione tariffaria per i residenti, sia lungo strada che in parcheggi in sede propria, è pari a 1.585 stalli di sosta, rappresentati in colore azzurro "aree regolamentate con parcometro o equivalenti con tariffe agevolate per residenti" nello schema planimetrico "Allegato B".

Il numero di stalli può subire modificazioni temporanee o definitive in ragione di esigenze viabilistiche e di mobilità o in forza di titoli autorizzativi a favore del Comune di Como o di terzi.

b3) "Aree riservate per la sosta a pagamento dei residenti": l'offerta di sosta riservata ai residenti, sia lungo strada sia in struttura coperta o in sede propria (Autosilo via Auguadri e via Aldo Moro), è pari a 495 stalli, rappresentati in colore giallo "aree riservate per la sosta a pagamento dei residenti" nello schema planimetrico "Allegato B".

Fermo il numero complessivo di stalli, sono possibili modificazioni temporanee o definitive nella loro ubicazione in ragione di esigenze viabilistiche e di mobilità o in forza di titoli autorizzativi a favore del Comune di Como o di terzi.

b4) Strutture attrezzate per la sosta delle biciclette ("Allegato C"): velostazione situata presso la stazione ferroviaria di Como Borghi, costituita da deposito coperto e videosorvegliato per biciclette di proprietà, con gestione degli accessi regolati da un sistema di lettori di prossimità e da un dispositivo chiamato sicurezza (help point) posti sia sulla porta metallica verso il parcheggio che su quella verso i binari ed una centralina di comando posta in un armadio stagno all'interno della struttura.

La velostazione è dotata di una ciclofficina con attrezzi, di banco di lavoro e di armadietti.

La facciata è costituita da elementi prefabbricati forati in lamiera porcellanata e la pavimentazione è in conglomerato bituminoso.

La videosorveglianza è garantita da tre telecamere emisferiche con visione a 180° dotate di scheda SD per la registrazione e di predisposizione per il collegamento ADSL per la visione a distanza. Sono presenti 90 rastrelliere per la sosta delle biciclette, di cui 60 disposte su due piani sovrapposti.

b5) Aree attrezzate per la sosta dei camper (presso "Parcheggio Ippocastano" e Tavernola - Via Brennero) (schema planimetrico "Allegato D"):

o **b5.1** "Parcheggio Ippocastano": 5 posti camper ubicati nell'area di parcheggio dell'Ippocastano sita in Via Aldo Moro/Via Ambrosoli, regolamentati con parcometro, con colonna per erogazione acqua potabile ed elettrica e un'area attrezzata per lo scarico dei liquami, videosorveglianza a cura di CSU S.r.l., e area verde di pertinenza (per tali si intendono le sole aiuole piantumate).

o **b5.2** Tavernola - Via Brennero: area di 1.130 mq destinata alla sosta dei camper, con accesso regolamentato da un sistema di barriere automatiche, dotato di n. 10 stalli di sosta con pavimentazione in masselli autobloccanti cavi saturati con ghiaietto, cui si viene introdotti da una corsia di manovra in conglomerato bituminoso. La struttura comprende:

1.un'area attrezzata per lo scarico dei liquami, con colonna a erogazione acqua a consumo e scarico acque reflue;

2.colonnine di servizio agli stalli per erogazione di energia elettrica;

3.ree a verde con siepi ed esemplari arborei;

4.area per la raccolta differenziata dei rifiuti, con accesso dall'esterno;

5.impianto di illuminazione costituito da n. 3 punti luce su pali alti 8,00 metri e da 4 punti luce su pali alti 4,50 metri;

6.cassa automatica con pensilina di copertura, sistema di videosorveglianza, quadro elettrico e contatore ENEL, sottoservizi (acque chiare e nere, desoleatore con capacità 2.000 litri, pozzo perdente, linea acquedotto, linea illuminazione e videosorveglianza).

Si considera inoltre l'eventuale ampliamento dell'Area Camper di Tavernola come investimento a carico del Gestore.

b6) Sistemi a messaggio variabile di guida ai parcheggi cittadini e pannelli integrativi per informazioni all'utenza riguardanti la mobilità urbana (schema planimetrico "Allegato E"): Il sistema comprende: gruppi segnaletici a messaggio variabile di indirizzamento ai principali parcheggi urbani costituiti da display luminosi a led che indicano il numero di posti auto disponibili negli impianti segnalati; pannelli a messaggio variabile per informazioni istituzionali sulla mobilità urbana; server installato presso il CED comunale e terminal per la sola consultazione presso la sede di CSU S.r.l.

b7) Parcheggio interrato di via Aldo Moro (schema planimetrico "Allegato F"), costituito da una struttura interrata di un solo piano posizionata a una quota inferiore rispetto al piano stradale di via Aldo Moro, con capienza complessiva di 62 posti auto; lo stesso è realizzato con una struttura in cemento armato costituita da pilastri, travi e predalles che sostengono un parcheggio a raso, ed è dotato di impianto elettrico, di impianto antincendio (con estintori e manichette), di pompe per lo smaltimento delle acque meteoriche.

La struttura è accessibile per i veicoli attraverso una rampa a doppio senso di marcia che immette direttamente su via Aldo Moro ed è presente una scala per l'ingresso/uscita dei pedoni dalla struttura che immette sui camminamenti pedonali posti a piano strada.

Inoltre, la struttura è destinata a parcheggio a titolo oneroso per residenti (Deliberazione di Giunta Comunale n. 44 del 21/02/2024 e Regolamento per il rilascio e utilizzo di permessi annuali per la sosta riservata a titolo oneroso per i veicoli privati dei soli residenti (stalli gialli) e agevolati per i residenti senza riserva di posto auto (stalli blu)), che potranno accedervi tramite un apposito dispositivo. La medesima struttura potrà essere destinata anche all'utilizzo da parte di altra utenza.

Il Gestore si impegna a mantenere in perfetta efficienza, per l'intera durata di validità del presente Contratto, ogni bene e le attrezzature fornite dal Comune, garantendo tutti gli interventi di manutenzione nel rispetto delle vigenti norme tecniche e di sicurezza.

In relazione a ciò, il Gestore si obbliga ad apportare tutte le migliorie, le sostituzioni e i potenziamenti che si rendessero necessari al fine di adempiere efficacemente ai compiti di cui al presente Contratto, senza alcun onere aggiuntivo per il Comune.

Al termine del periodo di affidamento, in ogni altro caso di anticipazione di detto termine, di risoluzione o di decadenza previsto dal presente Contratto, il Gestore è tenuto a restituire, in condizioni di efficienza ed in buono stato di conservazione, i beni ad esso affidati.

b8) Parcheggio interrato di via Borgovico

C - Pontile ubicato in Viale Geno, Villa Margherita:

Si intendono ricompresi nell'oggetto dell'affidamento gli spazi di interscambio e gli spazi di attestamento inerenti la gestione delle aree di sosta e dei parcheggi, in quanto qualificati quali aree funzionalmente destinate alla sosta e servizi complementari alla mobilità nonché alla regolazione dei flussi di accesso.

Il pontile sito in Viale Geno sarà destinato allo svolgimento delle operazioni di carico e scarico delle merci e/o di imbarco e sbarco delle persone; pertanto, la gestione del predetto pontile risulta riconducibile all'ambito della 'Gestione delle Aree di Sosta e

Parcheggio, la quale ricomprende, tra i servizi erogati, l'offerta di spazi di interscambio e di attestamento.

È conseguentemente assicurato l'utilizzo del pontile di Viale Geno in favore della medesima tipologia di utenza che attualmente usufruisce del pontile di S. Agostino e per le medesime finalità, segnatamente: utilizzo temporaneo per operazioni di diporto, diporto commerciale, uso privato, traffico e pesca, come previsto dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 172 del 23 maggio 2024;

Art. 5 - Modalità di esecuzione del Servizio

La gestione è finalizzata a garantire la fruibilità dei parcheggi, con canali preferenziali di accesso per i soggetti diversamente abili, nonché l'erogazione continua e regolare dei servizi secondo gli orari pubblicati e diffusi dal Comune di Como, l'applicazione delle tariffe approvate dal Comune di Como e pubblicate da Csu, nonché l'adozione di piani di sviluppo volti al continuo miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia della produzione ed erogazione dei servizi stessi.

Di seguito si specificano i singoli servizi:

a1) Autosilo di Via Auguadri, a2) Autosilo Val Mulini – Il servizio consiste:

- a) nell'installazione e nell'esercizio degli impianti:
 - o per la regolazione degli accessi e delle uscite;
 - o per la regolazione della circolazione all'interno della struttura mediante idonea segnaletica;
 - o per la sorveglianza degli autosili e la verifica della corretta fruizione degli stessi da parte dell'utenza;
 - o per la riscossione delle tariffe di parcheggio;
- b) per il monitoraggio sistematico della domanda soddisfatta;
- c) nella manutenzione ordinaria degli immobili e di tutti gli impianti presenti (antincendio, ascensori, elettrico, allarmi, videosorveglianza, ecc.);
- d) nell'installazione e manutenzione della segnaletica per la circolazione e la sosta all'interno degli impianti di parcheggio e di indirizzamento agli stessi;
- e) nell'esercizio del servizio di noleggio biciclette limitatamente all'autosilo Auguadri;
- f) nella pulizia e raccolta rifiuti nei parcheggi, locali ed aree pertinenziali; in caso di rifiuti ingombranti o speciali lo smaltimento avverrà in collaborazione con il Comune di Como;
- g) nella manutenzione ordinaria del verde presente nell'ambito della struttura e sue pertinenze (per tali si intendono le sole aiuole piantumate);
- h) sgombero della neve per garantire l'accessibilità;
- i) nell'esazione dei corrispettivi delle tariffe e nell'espletamento di tutte le attività di comunicazione, informazione e accoglienza dell'utenza;
- j) nella stipula dei contratti di abbonamento e gestione dei rapporti con gli utenti abbonati secondo regolamento vigente;
- k) nella cura di tutti gli adempimenti necessari per il corretto utilizzo degli impianti e per il regolare e ordinato svolgimento delle attività, nonché il mantenimento delle autorizzazioni e certificazioni prescritte.

b1) "Aree regolamentate con parcometro o equivalenti", b2) "Aree regolamentate con parcometro o equivalenti con tariffe agevolate per residenti" e b3) "Aree riservate per la sosta a pagamento dei residenti"

Il servizio consiste:

- a) nell'installazione, tracciamento e manutenzione ordinaria della segnaletica verticale e orizzontale secondo le disposizioni impartite dal competente Ufficio comunale in tutte le aree in cui si esplica il Servizio;
- b) nell'acquisto, installazione e messa in funzione, nella manutenzione ordinaria e straordinaria di parcometri e altri dispositivi di controllo della sosta e riscossione dei relativi proventi;
- c) nell'erogazione mediante parcometri dei biglietti per il trasporto pubblico locale - tariffa urbana in accordo con il gestore del servizio TPL;
- d) nell'esazione dei corrispettivi delle tariffe, sia che provengano da auto in sosta, sia da concessioni rilasciate dal Comune di Como e nella commercializzazione di tessere per il pagamento delle tariffe;
- e) nella gestione delle procedure per l'assegnazione dei permessi a tariffa agevolata dei residenti posti auto regolamentati con parcometro (stalli blu) e nei posti auto riservati ai residenti (stalli gialli), secondo il regolamento approvato dall'Amministrazione Comunale, nonché la gestione dei rapporti con gli utenti abbonati mediante adeguato *front office*;
- f) nella sorveglianza delle aree e verifica della corretta fruizione delle stesse da parte dell'utenza tramite personale all'uopo formato e autorizzato ai sensi delle norme vigenti in materia;
- g) nella pulizia e rimozione rifiuti di qualunque tipologia nelle aree di sosta in sede propria, fatto salvo la pulizia e lo sgombero di rifiuti ingombranti o speciali, anche oggetto di abbandono illegittimo e/o di inquinamento, lo smaltimento verrà valutato "caso per caso" ed avverrà sempre in collaborazione con il Comune di Como e la Polizia Locale;
- h) nella manutenzione ordinaria della pavimentazione delle aree di sosta in sede propria; nella manutenzione ordinaria del verde presente nelle aree di sosta in sede propria e relative pertinenze;
- i) nello sgombero della neve per garantire l'accessibilità e la fruizione delle aree di sosta in sede propria.

È facoltà del Comune utilizzare per manifestazioni patrocinate dall'Ente, lavori stradali e/o esigenze saltuarie, previo accordo con la Concessionaria, i beni e le aree concessi, riconoscendo alla medesima un importo calcolato in base al posizionamento dell'area rispetto all'azionamento previsto dal piano parcheggi, come appresso specificato:

- parcheggi con tariffa ROSSA, VULCANO, ARANCIONE e GIALLA (BUS): € 5,50 al giorno per posto auto/bus;
- parcheggi con tariffa BLU e AZZURRA €3,50 al giorno per posto auto

- parcheggi con tariffa VERDE, INCREMENTALE e VIOLA (CAMPER solo via Aldo Moro) € 2,00 al giorno per posto auto/camper.

Gli importi sopra evidenziati sono iva inclusa.

Gli oneri così determinati a carico del Comune saranno rendicontati dalla Società il Comune procederà alla liquidazione entro il 28 febbraio dell'anno successivo.

Il Comune si impegna ad informare la Concessionaria CSU S.r.l. del rilascio di autorizzazione/concessione relative alle occupazioni che interessano beni ed aree concesse a CSU S.r.l., al fine consentire alla Concessionaria di esigere, direttamente dal richiedente, il corrispettivo per il mancato introito secondo la tariffazione vigente.

b4) Aree attrezzate per la sosta delle biciclette - Il servizio è finalizzato a soddisfare i bisogni di mobilità promuovendo l'uso della bicicletta in ambito urbano, anche integrato con i sistemi di trasporto pubblico locale, e in particolare con quelli in sede propria.

Nella Velostazione di Como Borghi (schema planimetrico "Allegato C"), considerato che l'accesso alla velostazione è consentito agli utenti mediante le card "lo viaggio" ed "itinerario" del servizio ferroviario regionale abilitate da Trenord e che il sistema di videosorveglianza, l'help point e il dispositivo di controllo degli accessi (lettori di prossimità) sono gestiti da Ferrovie Nord, il servizio consiste:

- a) nella manutenzione ordinaria della velostazione;
- b) nella manutenzione ordinaria degli impianti di illuminazione e smaltimento acque, nonché degli arredi funzionali (armadietti, portabiciclette, banco attrezzi con lavandino e cestini portarifiuti);
- c) nel rilascio abilitazione elettronica per utilizzo armadietti, previo acquisto a cura della Società dei relativi hardware e software, i quali rimarranno di proprietà di CSU S.r.l.;
- d) nel "pronto intervento" in caso di malfunzionamento o guasto del sistema di apertura della velostazione, con esposizione di recapito telefonico in orario d'ufficio (8:00 - 20:00) per il recupero della bicicletta di proprietà dell'utente;
- e) nell'eventuale potenziamento di posti bici in relazione all'evoluzione della domanda di stazionamento;
- f) nella pulizia dell'interno della velostazione e rimozione rifiuti di qualunque tipologia abbandonati all'interno della stessa, compreso svuotamento dei cestini portarifiuti;
- g) nel mantenimento in efficienza del parco attrezzi per la piccola manutenzione delle biciclette, con eventuale sostituzione dei pezzi degradati o sottratti;
- h) nello sgombero della neve per garantire l'accessibilità alla velostazione.

b5) Parcheggi per camper dell'Ippocastano e di Tavernola.

Il servizio consiste:

- a) nella gestione degli accessi;
- b) nell'incasso degli introiti;
- c) nella cura di tutti gli adempimenti necessari per il corretto utilizzo dell'area di sosta attrezzata, nonché per il regolare e ordinato svolgimento dell'attività;

- d) nella pulizia dell'impianto e delle aree pertinenziali e rimozione dalle stesse di qualunque tipologia di rifiuti, compreso svuotamento dei cestini portarifiuti;
- e) nella manutenzione ordinaria del verde presente nell'ambito del parcheggio e nelle sue pertinenze (per tali si intendono le sole aiuole piantumate);
- f) nello sgombero della neve per garantire l'accessibilità e la fruizione delle aree;
- g) nell'acquisto, installazione e messa in funzione, nella manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcometri di proprietà della Società e altri dispositivi di controllo della sosta;
- h) nel tracciamento, installazione e manutenzione di segnaletica orizzontale e verticale;
- i) nella manutenzione ordinaria impianti di videosorveglianza e di gestione delle colonnine acqua ed elettricità;

b6) Gestione dei sistemi a messaggio variabile di guida ai parcheggi cittadini e pannelli integrativi per informazioni all'utenza riguardanti la mobilità urbana.

Il servizio consiste nella manutenzione ordinaria dei sistemi a messaggio variabile di guida ai parcheggi e dei pannelli integrativi per informazioni all'utenza riguardanti la mobilità urbana, allo scopo di garantire la costante efficienza di tali impianti, la piena leggibilità delle informazioni gestite, la raccolta, l'archiviazione e la restituzione dei dati di monitoraggio dei parcheggi interessati.

b7) Parcheggio interrato di via Aldo Moro.

Il servizio consiste:

- a) nell'installazione e nell'esercizio degli impianti:
 - o per la regolazione degli accessi e delle uscite;
 - o per la regolazione della circolazione all'interno della struttura mediante idonea segnaletica;
 - o per la sorveglianza strutture interrato e la verifica della corretta fruizione degli stessi da parte dell'utenza;
 - o per la riscossione del corrispettivo di posto auto residenti;
 - o per il monitoraggio sistematico della domanda soddisfatta;
- b) nella manutenzione ordinaria degli immobili e di tutti gli impianti presenti (antincendio, elettrico, ecc.);
- c) nell'installazione e manutenzione della segnaletica per la circolazione e la sosta all'interno degli impianti di parcheggio e di indirizzamento agli stessi;
- d) nella pulizia e raccolta rifiuti nei parcheggi, locali ed aree pertinenziali; in caso di rifiuti ingombranti o speciali lo smaltimento avverrà in collaborazione con il Comune di Como;
- e) sgombero della neve per garantire l'accessibilità;
- f) nell'esazione dei corrispettivi delle tariffe e nell'espletamento di tutte le attività di comunicazione, informazione e accoglienza dell'utenza;
- g) nella cura di tutti gli adempimenti necessari per il corretto utilizzo degli impianti e per il regolare e ordinato svolgimento delle attività, nonché il mantenimento delle autorizzazioni e certificazioni prescritte.

b8) Parcheggio interrato di via Borgovico

c1) – Pontile ubicato in Viale Geno Villa Margherita - il servizio consiste:

- a) gestione delle pratiche relative alla concessione demaniale;
- b) messa in sicurezza e in esercizio del pontile;
- c) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) gestione degli attracchi temporanei per operazioni di imbarco/sbarco per diporto, diporto commerciale, uso privato, traffico e pesca;
- e) sorveglianza delle strutture per corretta fruizione delle stesse da parte dell'utenza;
- f) regolazione degli accessi;
- g) riscossione dei corrispettivi
- h) nell'installazione e manutenzione della segnaletica
- i) operazioni di pulizia;
- j) gestione delle utenze per lo svolgimento del servizio;
- k) cura di tutti gli adempimenti necessari per il corretto utilizzo e regolare e ordinato svolgimento delle attività;

Art.6 - Obblighi del Comune

Il Comune di Como è e rimane l'unico Titolare del Servizio ed esercita le funzioni ad esso conferite dalla normativa vigente, tra cui le funzioni di indirizzo di programmazione e di controllo, nonché di regolamentazione e di autorizzazione necessarie ed opportune.

L'Ente Affidante deve cooperare e collaborare con il Gestore e garantisce di farsi parte attiva per quanto concerne:

- la concessione, per tutta la durata del presente contratto, delle aree di sosta ed autosili come meglio identificate all'interno delle Planimetrie allegate;
- la comunicazione all'Affidatario di eventuali modifiche al piano tariffario e di qualsivoglia atto, regolamento, progetto impattante sulle attività affidate e comunque sulle eventuali variazioni apportate alla mobilità urbana. Ogni modifica del piano tariffario deve essere concordata con l'Affidatario e formalizzata entro 60 (sessanta) giorni dalla sua effettiva entrata in vigore affinché possa adeguare gli strumenti di pagamento della sosta e di accertamento delle sanzioni alle nuove disposizioni;
- la comunicazione all'Affidatario relativa ad interventi di installazione che gli si intenda affidare secondo modalità e tempi congrui affinché possa effettuare gli interventi nei tempi stabiliti;
- il rispetto delle modalità di comunicazione all'Affidatario previsti nel Contratto ed in atti stipulati fra le Parti integrativi o sostitutivi degli stessi;
- la promozione degli strumenti e dei progetti inerenti la sosta e le modalità innovative di pagamento della sosta volte a migliorare il Servizio ed a renderlo sempre più accessibile all'utenza;

- la puntuale comunicazione all'Affidatario della programmazione comunale degli interventi manutentivi sulle strade.

Art. 7 - Obblighi del Gestore

Il Gestore deve assicurare il servizio con la massima professionalità e diligenza, nel rispetto della normativa, del presente Contratto e dei regolamenti comunali, al fine di garantire un adeguato livello dei servizi erogato all'utenza nel rispetto dell'equilibrio economico e finanziario.

La Società si impegna a raccogliere, contabilizzare e rendicontare gli incassi ed a presidiare sul corretto funzionamento e sulla manutenzione di tutte le apparecchiature.

Nell'esercizio delle attività dedita alla gestione del Servizio, il Gestore deve eventualmente avvalersi di personale a cui deve essere applicato un trattamento giuridico ed economico conforme alla normativa in vigore e, per lavoratori subordinati, non inferiore a quello previsto dal CCNL di settore applicato, assumendo, altresì, a suo esclusivo carico, tutti i relativi obblighi ed oneri di carattere fiscale, assicurativo e previdenziale, con manleva di ogni responsabilità nei confronti del Comune.

In aggiunta, nell'espletamento di tutte le operazioni affidate, CSU S.r.L. è tenuta al rispetto degli obblighi di servizio e degli standard di qualità specifici previsti dalle disposizioni legislative vigenti applicabili, garantendo un profilo di immagine uniforme nei confronti dell'utenza, adottando politiche, procedure e simbologie indifferenziate con riferimento a tutte le operazioni affidate.

Il Gestore avrà cura di vigilare sulla gestione dei proventi derivanti dalle operazioni affidate con particolare riferimento a fenomeni di furto o altri illeciti e provvederà, a propria cura e spese, all'acquisto dei materiali e dei beni oltre a quelli forniti necessari allo svolgimento delle operazioni che riterrà opportune.

Il Gestore è responsabile nei confronti degli utenti per il mancato od erroneo funzionamento dovuto a difetto di fabbricazione dei titoli di pagamento o degli altri beni utilizzati o rilasciati ed è tenuto a predisporre, entro 90 (novanta) giorni dalla stipula del presente Contratto ed in condivisione con il Comune, una "Carta dei Servizi", obbligandosi, altresì, a mantenere una contabilità economico-gestionale separata da quella relativa ad altre operazioni eventualmente gestite, riferita ai servizi/attività regolati dal Contratto, mediante l'attribuzione dei relativi costi e ricavi a centri di costo e di ricavo specificamente individuati e distinti ed a tenere la contabilità delle somme introitate nello svolgimento delle operazioni sulla scorta dei resoconti trasmessi dagli impianti e dei titoli di pagamento emessi e distribuiti.

Tutti i dati e le informazioni ritenuti necessari da parte del Comune nello svolgimento del Servizio, anche verso l'utenza, e prodromici per le successive procedure di affidamento dovranno essere comunicati da parte del Gestore con cadenza annuale.

Art. 8 - Condizioni economiche del rapporto

Per i servizi indicati all'interno del presente Contratto, la Società deve corrispondere al Comune di Como, il canone annuo di **€ 4.250.000,00** = oltre ad iva di legge, da rivalutarsi annualmente, per complessivi **€ 22.117.170,28** =, rivalutati nei 5 anni del periodo di concessione.

Il canone dovrà essere versato con acconto del 30% entro il mese dicembre dell'anno di competenza con saldo del 70% entro il mese di giugno dell'anno successivo a quello di competenza.

L'ammontare del corrispettivo potrà essere rivisto in relazione a modifiche tariffarie e/o dei costi di gestione, dell'ammontare degli introiti percepiti a fronte dei servizi erogati risultanti dal rendiconto di gestione di cui al successivo art. 11, della qualità e quantità dei servizi richiesti dall'Amministrazione Comunale, per sopravvenute cause di forza maggiore non prevedibili al momento della stipula del presente Contratto ovvero in relazione ad eventuali provvedimenti Statali, Regionali e/o Comunali, garantendo in ogni caso la copertura integrale dei costi.

Qualora il Comune dovesse ridurre gli spazi concessi a CSU S.r.l. per occupazioni concesse, per eventi straordinari o per calamità naturali, il corrispettivo dovrà essere riproporzionato.

Nel caso in cui gli elementi sulla base dei quali è stato determinato il valore economico dell'affidamento subiscano variazioni rilevanti, si procederà alla revisione del sistema tariffario o del canone nella misura necessaria a ripristinare l'equilibrio economico considerando eventuali compensazioni economiche a copertura degli obblighi del Servizio, previa verifica dell'assenza di sovracompensazioni che potrebbero alterare il detto equilibrio economico e finanziario.

Il Gestore assume espressamente tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

Art. 9 - Attività accessorie e complementari

Il Gestore è tenuto, in accordo con l'Amministrazione Comunale, a destinare la parte eccedente i proventi percepiti dall'applicazione delle tariffe di sosta, dedotti il canone di cui all'articolo precedente e il costo di gestione dei servizi oggetto del presente Contratto, ad interventi per migliorare la mobilità urbana, come previsto dal Codice della Strada e ad interventi sugli immobili affidati in gestione (oltre ai beni di proprietà del gestore) per il mantenimento degli stessi e per la loro messa in sicurezza.

Il presente Contratto potrà essere modificato solo al sopravvenire di modifiche tariffarie e/o della qualità e quantità dei servizi richiesti dall'Amministrazione Comunale, oppure in accordo delle parti.

Ove si verificassero delle variazioni delle condizioni non regolate dal presente articolo o dal presente Contratto, entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta avanzata da una delle Parti, l'Ente Affidante e il Gestore dovranno definire tramite atto scritto le modalità per gestire tale variazione.

I detti eventuali atti diverranno, a tutti gli effetti, parte integrante del presente Contratto.

Ove l'Ente Affidante intenda variare il regime tariffario vigente coerentemente alla dinamica dei costi del servizio, erogherà un massimo di 2.000,00 (duemila/00) € unatantum all'Affidatario quale indennizzo per le operazioni connesse all'adeguamento, tra cui, segnaletica stradale ed informativa esistente.

Art. 10 - Modifiche

Il presente Contratto potrà essere rivisto, al sopravvenire di modifiche relative alla qualità e quantità del servizio, alle spese di gestione o alle variazioni tariffarie, entro il limite del 10% del valore iniziale del Contratto.

Art. 11 - Tariffe

Le tariffe per i servizi oggetto del presente Contratto, che l'affidatario è tenuto ad osservare per tutta la durata dell'affidamento, sono quelle attualmente in vigore e

riportate nell'Allegato X", approvate dal competente Organo comunale come previsto dall'art. 7, comma 1, lettera f) del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. (Codice della Strada).

Con le Deliberazioni di Giunta Comunale: n.392 del 17.11.2025 – e n.393 del 17.11.2025 e successive sono state introdotte modifiche alla Tariffazione e all'organizzazione delle Aree di Sosta Agevolata che saranno in vigore dal 1.1.2026;

Nell'ambito delle proprie politiche commerciali, il Gestore, nel rispetto della normativa vigente e delle deliberazioni in materia adottate dall'Ente Affidante, può proporre sistemi di esenzione e tariffe ulteriori ed in modifica rispetto a quelli obbligatori, anche scontati e/o che prevedano una contribuzione integrativa dell'Ente Affidante o di altri soggetti.

Tali proposte dovranno, tuttavia, essere accompagnate da idonee e motivate valutazioni sulle esigenze specifiche, nonché sui relativi effetti stimati sugli introiti e l'Ente Affidante potrà recepire le modifiche.

A partire dall'attivazione del servizio, sono a cura dell'Affidatario l'organizzazione e la gestione della rete di vendita e la commercializzazione dei titoli di sosta

Art. 12 - Modalità di rendicontazione

Con cadenza semestrale la Società dovrà consegnare al Comune di Como e ai Settori comunali competenti il rendiconto economico-finanziario delle attività, che dovrà indicare i risultati economici e gestionali del Servizio, in aggiunta al raggiungimento dei livelli qualitativi e quantitativi del Servizio.

Il sistema di rendicontazione previsto è basato su un sistema di reportistica semestrale che l'Affidatario dovrà predisporre relativamente ai servizi affidati e sui flussi di cassa intercorrenti fra esso e l'Ente Affidante, da rendere pienamente ed efficacemente operativo entro 60 (sessanta) giorni dalla presa in carico del servizio.

Il Gestore, inoltre, è tenuto a mettere a disposizione dell'Ente Affidante, perché questo abbia informazione dettagliata relativa alle attività affidate e possa esercitare le sue funzioni di controllo, secondo gli standard informatici indicati, i rapporti e le comunicazioni periodici di cui alla sua attività di monitoraggio delle attività affidate, nonché ogni ulteriore documentazione utile, previsti dal sistema di monitoraggio e di rendicontazione, che assumono valore contrattuale e pertanto giuridicamente vincolanti.

Il Gestore garantisce la completezza e la veridicità dei documenti di rendicontazione (rapporti, comunicazioni, informazioni e documentazioni in genere, anche condivisi) che fornisce all'Ente Affidante ai sensi del Contratto, anche su supporto informatico e l'Ente Affidante potrà utilizzare tali dati per i propri fini istituzionali, nel rispetto delle normative vigenti.

Art. 13 - Modalità di controllo dell'Ente affidante

L'Amministrazione Comunale verifica l'espletamento quali-quantitativo dei servizi. Si riserva la facoltà di ispezionare gli impianti, controllare il rispetto delle norme di sicurezza e delle tariffe e verificare i lavori di manutenzione. Qualora il Comune accerti una violazione, il Gestore sarà obbligato a rimborsare l'utenza.

Art. 14 - Sistemi incentivanti

Le Parti concordano di poter inserire nel Piano industriale della Società un sistema incentivante e premiale interno, collegato al rispetto degli obblighi di qualità del servizio e al miglioramento percepito dall'utenza. Tali incentivi saranno erogati solo in

presenza di eventuali utili relativi al servizio specifico e nel rispetto dei vincoli normativi per le società in house.

Art. 15 - Carta dei Servizi

Con cadenza annuale, la Società deve predisporre e sottoporre all'approvazione del Comune (entro il 31 gennaio) la Carta della Qualità dei Servizi, conformemente alla normativa vigente.

La Carta della Qualità dei Servizi indica i livelli qualitativi e quantitativi del servizio erogato che l'utenza può legittimamente attendersi dal Gestore, le modalità di accesso alle informazioni garantite, le modalità per proporre reclamo e quelle per adire le vie conciliative e giudiziarie, nonché le modalità di ristoro dell'utenza in caso di inottemperanza ed è corredata delle informazioni relative alla composizione delle tariffe.

In particolare, gli standard di qualità dei servizi offerti dovranno riguardare i seguenti fattori: affidabilità, continuità e regolarità del servizio; assistenza alla clientela; rapporti con la clientela; rispetto dell'ambiente; reclami e suggerimenti da parte dell'utenza e relativi tempi di risposta; monitoraggio della domanda e dell'offerta, dell'efficienza e dell'efficacia del servizio.

Il Gestore è tenuto al rispetto della Carta della Qualità dei Servizi, sia con riferimento alle norme di tutela degli utenti, sia con riferimento alle indicazioni sugli standard qualitativi e quantitativi dei servizi e si impegna a far sì che la Carta della Qualità dei Servizi preveda la possibilità, per l'utente o per la categoria di utenti, che lamenti la violazione di un diritto o di un interesse giuridico rilevante, di promuovere la risoluzione non giurisdizionale delle controversie, che avviene entro trenta giorni successivi al ricevimento della richiesta.

Il Gestore si impegna a far sì che la Carta della Qualità dei Servizi indichi, altresì, in modo specifico i diritti, anche di natura risarcitoria, che gli utenti possono esigere nei confronti del gestore del servizio.

Art. 16 - Responsabilità

Per l'intera durata dell'affidamento, la Società è direttamente responsabile per l'esatto adempimento delle obbligazioni e per tutti i danni a beni o persone causati da essa o dai suoi dipendenti. A tal fine, la Società dovrà stipulare/rinnovare apposite polizze assicurative per RCT/O con adeguati massimali.

Art. 17 - Accertamento degli inadempimenti e sanzioni

Qualora l'Ente Affidante accerti da parte del Gestore il ritardo e/o l'inadempimento, totale o parziale, di quanto stabilito nel Contratto e nella Carta dei Servizi, provvederà a diffidare senza indugio il medesimo, mediante PEC, eventualmente anticipata a mezzo mail, contenente:

- la descrizione degli inadempimenti e/o dei ritardi contestati;
- l'assegnazione di un congruo termine, ove possibile, per l'adempimento e/o la rimozione delle conseguenze dell'inadempimento.

Entro 30 (trenta) giorni naturali consecutivi dalla data di ricezione della notificazione della violazione e comunque nel rispetto del diverso termine indicato nella notificazione medesima, il Gestore ha la facoltà di fare pervenire scritti difensivi e chiedere di essere sentito dall'Ente Affidante.

Ove, esaminati gli eventuali scritti difensivi ed eventualmente ascoltato il Gestore, l'accertamento delle violazioni risulti fondato, ovvero decorra inutilmente il termine

assegnato per l'adempimento e/o la rimozione delle conseguenze dell'inadempimento, l'Ente Affidante vigila affinché l'inadempimento/ritardo rilevato costituisca elemento di valutazione interna delle unità organizzative e del personale da parte del Gestore ed eventualmente dell'irrogazione di provvedimenti disciplinari ai sensi dei regolamenti interni del Gestore e di ulteriori disposizioni fra le Parti, in virtù del rapporto inter organico e del controllo analogo in essere.

Resta fermo il diritto al rimborso degli eventuali maggiori oneri sostenuti ed al risarcimento dell'ulteriore danno eventualmente subito.

Gli inadempimenti o ritardi sono valutati, accertati e quantificati in dipendenza dei dati rilevati nell'ambito del monitoraggio, della rendicontazione del Gestore e dei controlli condotti dall'Ente Affidante.

Nell'ipotesi di gravi inadempimenti del Gestore non giustificabili, il Comune applicherà una sanzione a titolo di penale dell'importo variabile da **€ 1.000,00 ad € 5.000,00** giornalieri in relazione alla gravità della condotta, oltre ad oneri e spese sostenute per gli eventuali interventi compiuti e dovuti a causa dell'inadempienza del Gestore.

Il Comune, inoltre, può recedere dal presente Contratto, revocando l'affidamento prima della scadenza prevista, previo preavviso di almeno giorni 60 giorni.

L'erogazione del Servizio non può essere interrotta o sospesa dal Gestore per alcun motivo, salvo cause di forza maggiore, ordine pubblico e sicurezza o nei casi previsti dalla legge.

In ogni caso, l'erogazione del Servizio deve essere ripristinata al più presto ed il Comune può sostituirsi al Gestore nell'esecuzione dell'attività, fermo il pagamento di un indennizzo in favore dell'Affidante per il rimborso delle spese sostenute per la gestione dell'attività, oltre ad un importo di **€ 350,00** giornalieri.

Le riduzioni o sospensioni del Servizio devono essere tempestivamente comunicate dal Gestore al Comune a mezzo di posta elettronica certificata per consentire l'adozione di tutti gli interventi necessari al ripristino.

Art. 18 - Decadenza, sospensione, risoluzione e recesso

Il Gestore è dichiarato decaduto dall'affidamento, con conseguente risoluzione di diritto del Contratto, nei seguenti casi:

- a. abbandono o sospensione ingiustificata, anche parziale, del Servizio, che si considera intervenuta al superamento di 30 (trenta) giorni di interruzione immotivata del Servizio;
- b. grave violazione di norme imperative di legge o regolamentari;
- c. dichiarazione di liquidazione giudiziale, ovvero sottoposizione ad altra procedura concorsuale di liquidazione;
- d. perdita dei requisiti di idoneità morale, tecnica e finanziaria previsti dalla normativa vigente in materia.

In aggiunta, l'Ente Affidante può dichiarare la decadenza del Gestore, con conseguente risoluzione di diritto del Contratto, nei seguenti casi:

- a. mancato inizio del Servizio nel termine stabilito dal Contratto;
- b. mancata effettuazione agli enti assicurativi della previdenza sociale, dell'assistenza malattie e dell'assistenza sul lavoro, delle prescritte comunicazioni relative al personale dipendente o mancata corresponsione delle relative contribuzioni per quanto effettivamente dovuto, sulla base di dichiarazioni, o quanto definitivamente accertato;

c. gravi e ingiustificate irregolarità nell'erogazione del Servizio o reiterate o permanenti irregolarità, anche non gravi, che comunque compromettano la regolarità o la sicurezza del medesimo;

d. grave inadempienza agli obblighi derivanti dalla legge o dall'affidamento ed in particolare sostituzione, anche parziale, di terzi nella gestione del Servizio, ove questa non sia autorizzata dall'Ente Affidante;

e. prolungato inadempimento nell'applicazione del sistema tariffario;

f. grave violazione delle prescrizioni dettate dall'Ente Affidante nell'esercizio delle attività di autorizzazione e controllo sui servizi e sulle attività affidati;

g. mancata sottoscrizione delle polizze di cui all'art. 15 del presente Contratto.

Il provvedimento di decadenza dell'affidamento sarà notificato al Gestore e quest'ultimo avrà il diritto di presentare le proprie osservazioni entro 30 (trenta) giorni naturali consecutivi dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento di decadenza dell'affidamento, ai sensi dell'art. 10 della L. 241/90.

Art. 19 - Disposizioni generali

Eventuali modifiche che alterino l'impianto essenziale del presente Contratto non saranno valide e vincolanti ove non risulti da atto scritto firmato dalle Parti.

Il Gestore non può cedere questo Contratto, né in tutto né in parte, né può cedere i rapporti di credito e/o debito derivanti dallo stesso, senza il preventivo consenso scritto dell'Ente Affidante.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni stabilite all'interno del presente Contratto, qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dallo stesso dovrà essere effettuata tramite posta elettronica certificata (PEC) e si intenderà efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa.

L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti dell'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente Contratto, nonché di situazioni di diritto o di fatto tutelate dall'ordinamento, non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni e dalle situazioni giuridiche violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutte le clausole e di tutte le condizioni ivi previste.

Art. 20 - Controversie

Ogni controversia sarà preferibilmente risolta in via bonaria entro 60 giorni. In caso contrario, sarà competente in via esclusiva il Foro di Como. Per i reclami degli utenti, il Gestore dovrà fornire riscontro entro 30 giorni. In caso di controversie giudiziali promosse dall'utenza per disservizi imputabili alla Società, questa si obbliga a manlevare il Comune da ogni responsabilità.

Art. 21 - Regime fiscale e spese

Il presente Contratto è soggetto a registrazione in caso d'uso. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula, compresa la registrazione, sono a carico della Società.

Art. 22 - Norme transitorie e finali

Per quanto non previsto, si fa rinvio alle norme di legge vigenti. La Società dovrà rispettare le procedure previste dalla normativa nazionale e comunitaria in materia di appalti pubblici. Il Contratto sarà interpretato secondo buona fede.

Art. 23 - Allegati (non materialmente allegati allo schema di contratto)

Sono parte integrante e sostanziale del Contratto i seguenti allegati:

1. Allegato A1) Planimetria Autosilo Via Auguadri;
2. Allegato A2) Planimetria Autosilo Val Mulini;
3. Allegato B) Planimetria Aree regolamentate con parcometro o equivalenti, anche con tariffe, ed Aree riservate per la sosta a pagamento dei residenti;
4. Allegato C) Planimetrie Strutture attrezzate per la sosta delle biciclette;
5. Allegato D) Planimetrie Aree attrezzate per la sosta dei camper;
6. Allegato E) Planimetria Sistemi a messaggio variabile di guida ai parcheggi cittadini e pannelli integrativi per informazioni all'utenza riguardanti la mobilità urbana;
7. Allegato F) Planimetria parcheggio interrato in Via Aldo Moro;
8. Allegato G) Piani tariffari attualmente in essere;
9. Allegato H) Programma degli investimenti;
10. Allegato I) Piano economico-finanziario;
11. Allegato L) Programma di esercizio;
12. Allegato M) – Carta dei Servizi attualmente in essere.

Art. 24 - Trattamento dei dati personali

Ai sensi del Reg. UE 2016/679 (di seguito Gdpr) e del D. Lgs. n. 196 del 30.06.2003, i dati personali forniti, o comunque acquisiti durante la gestione del servizio regolato dal presente Contratto saranno trattati e conservati nel rispetto della vigente normativa per il periodo strettamente necessario all'attività amministrativa correlata e/o indicato dalla legge.

Titolare del trattamento è il Comune di Como, in persona del Sindaco pro tempore, il quale ha delegato al Dirigente Settore Programmazione Territoriale – servizio Pianificazione della Mobilità, individuato come designato al trattamento con Decreto n. ____ del ____, il potere di nominare la Società quale Responsabile esterno del trattamento dei dati personali, derivante dal presente contratto. La Società, pertanto, che accetta, è designata ai sensi dell'art. 28 Gdpr quale Responsabile del trattamento dei dati personali (di seguito anche "Responsabile Esterno") che saranno raccolti in relazione alla gestione del servizio affidato e si obbliga a trattare i dati esclusivamente al fine dell'espletamento di detto incarico, così come descritto nel presente contratto.

PER LA SOCIETA' COMO SERVIZI PER IL COMUNE DI COMO
URBANI S.r.L.

NOTAI ASSOCIATI
GIURIANI - GALVALISI

Piazza Perrella, 6 - 22100 COMO Via Pozzono, 9 - 22070 APPIANO GENTILE
Tel. 031 260389 Tel. 031 932837

Certificazione di conformità di documento cartaceo a
documento informatico

(art.23, comma 2-bis, d.lgs 7 marzo 2005, n.82 - art.57 bis
legge 16 febbraio 1913 n.89)

Certifico io sottoscritto **dottor STEFANO GIURIANI**, Notaio in Como, del Distretto Notarile di Como e Lecco, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composta da diciannove fasciate su dieci fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal signor **NOSEDA LUCA**, conforme all'originale con firma digitale, la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica **e-Sign** sviluppato per il Notariato Italiano da Notartel S.p.A. su licenza del software "Firma4NG" della Bit4id Srl Ver. 2.3.4 del 02/10/2025 ove risulta la vigenza (dal 4 luglio 2023 al 4 luglio 2026), del certificato di detta firma digitale di detto signor **NOSEDA LUCA**, certificato rilasciato da ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1. Como, nel mio studio in piazza Perrella n.6, addì 27 (venti-sette) febbraio 2026 (duemilaventasei)





SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione della Mobilità

SERVIZI PUBBLICI LOCALI DI RILEVANZA ECONOMICA

AFFIDAMENTO IN HOUSE

***motivazione qualificata per la deliberazione di affidamento ai sensi dell'articolo 17 del decreto
legislativo n. 201 del 2022***

Il Direttore del Settore
arch. Luca Nosedà

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

INFORMAZIONI DI SINTESI Ente affidante

Codice fiscale
Denominazione
Natura

80005370137
Comune di Como
Comune

Organismo in house

Codice fiscale
Denominazione
Altri soci
Settori di attività

02323170130
Como Servizi Urbani CSU S.r.l
NO
Gestione di servizi pubblici di interesse locale, includendo storicamente e attualmente aree come la gestione dei parcheggi, impianti sportivi, strutture portuali

Informazioni sull'affidamento

Servizio/i oggetto di affidamento in house

Gestione di servizi pubblici di interesse locale, includendo storicamente e attualmente aree come la gestione dei parcheggi, impianti sportivi, strutture portuali

Precedente gestore del servizio
Durata

Como Servizi Urbani CSU S.r.l
5 anni dalla data di sottoscrizione del contratto

Importo complessivo dell'affidamento

47.696.589,28 euro
Al netto dell'IVA
NO

Indicazione di eventuale delibera di costituzione società/acquisto partecipazioni
Ambito territoriale interessato dall'affidamento
Numero abitanti residenti nell'area di fornitura del servizio

Comune di Como
84.774 circa (solo Comune di Como)

Informazioni sul controllo analogo

Tipologia di controllo su organismo in house
Percentuale di quote di partecipazione dell'ente affidante nell'organismo in house
Presenza di partecipazioni private prescritte da norme di legge
Indicazione delle clausole statutarie sul controllo analogo

Esclusivo
100%

NO

La società è **soggetta all'indirizzo, direzione e controllo del Comune di Como.**

L'istituto del controllo analogo richiede che la gestione sia per statuto assoggettata a **forme di controllo analoghe a quelle esercitate dagli enti pubblici sui propri uffici**, con modalità e intensità di comando non riconducibili alle sole facoltà spettanti al socio ai sensi del codice civile.

1. Nomina e Revoca degli Organi Sociali: Il Comune nomina e revoca l'Organo amministrativo (Amministratore Unico o Consiglio di Amministrazione) e/o i suoi singoli componenti.

2. Poteri di Veto/Autorizzazione: Il potere del Comune di autorizzare preventivamente o porre il veto su determinate delibere, atti o operazioni rilevanti per la società (es. fusioni, scissioni, modifiche statutarie, piani economico-finanziari, ecc.).

3. Monitoraggio e Direzione: L'esercizio di

Indicazione sulla presenza di patti parasociali

poteri autorizzativi, ispettivi e di indirizzo per il perseguimento dell'interesse pubblico, il controllo di gestione e il monitoraggio dei risultati.

4. Tariffe: Le tariffe applicate da CSU (es. per i parcheggi) sono fissate dall'**Amministrazione Comunale**

NO

Informazioni su attività prevalente

Quantificazione dell'attività svolta nei confronti dell'ente affidante rispetto al totale dell'attività (%)

100%

Eventuale produzione ulteriore:

Attività svolta

Soggetti ai quali è rivolta

Quantificazione (%)

MOTIVAZIONE QUALIFICATA

SEZIONE A – Sussistenza dei requisiti previsti dall'ordinamento europeo e nazionale per l'affidamento a società in house (d.lgs. 201/2022, art. 17, comma 1).

L'affidamento diretto a una società in house è legittimo solo qualora la società non sia un soggetto terzo rispetto all'amministrazione, ma ne costituisce una sua "longa manus". Ciò richiede la rigorosa verifica dei tre requisiti di matrice europea, oggi codificati nel D.Lgs. n. 175/2016 (Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica) e nel D.Lgs. n. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici).

Dall'analisi dello Statuto di CSU S.r.l., tali requisiti risultano pienamente soddisfatti.

A.1 STRUTTURA SOCIETARIA: Società di Capitali a Responsabilità Limitata in piena proprietà del Comune di Como.

A.2 CONTROLLO ANALOGO:

Natura della Società: La CSU S.r.l. è una società a responsabilità limitata a totale partecipazione pubblica, soggetta all'**indirizzo, direzione e controllo del Comune di Como** e degli eventuali altri Enti Pubblici soci, ai sensi della normativa vigente e delle disposizioni statutarie.

Obbligo di Fatturato: La Società svolge la parte prevalente della propria attività in favore dei Soci, e almeno l'**ottantuno per cento (81%) del fatturato** deve essere effettuato nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dal Comune di Como e dagli altri Enti Pubblici soci.

Clausole Statutarie sul Controllo Analogico (Art. 5)

L'**Articolo 5** dello Statuto disciplina l'esercizio del Controllo Analogico, specificando che il Comune di Como e gli eventuali altri Enti Pubblici soci lo esercitano sulla Società in house in modo analogo a quello esercitato sui propri servizi.

A tale scopo, lo Statuto prevede le seguenti forme di controllo, suddivise per tipologia:

a) Controllo sugli Organi

- I Soci hanno il **potere di designazione** per la nomina dell'Organo Amministrativo, nonché il **potere di proposta di revoca** dello stesso o di singoli componenti.

b) Controllo sull'Andamento Economico Gestionale

- **Controllo Preventivo:** I Soci approvano il **Piano Industriale e degli Investimenti Triennale**, il **Piano Economico-finanziario Triennale** e il **Budget** (Art. 19), predisposti dall'Organo Amministrativo.
- **Controllo Concomitante:** Vengono predisposte e approvate **relazioni periodiche trimestrali e una**

semestrale (Art. 20).

- **Controllo Consuntivo:** Avviene attraverso l'approvazione del **bilancio consuntivo** (Art. 21), che include una relazione sugli scostamenti rispetto ai dati previsionali.

c) Controllo sulla Qualità dell'Amministrazione

- **Limitazione dei Poteri Amministrativi:** I poteri di gestione dell'Organo Amministrativo sono limitati, con espansione dei poteri dei Soci che divengono di natura **autorizzatoria** per le attività più rilevanti e strategiche (Art. 10).
 - È riservato un **potere autonomo al Socio ente locale** in talune decisioni che riguardano la gestione del proprio servizio.
- **Adozione di Modelli di Trasparenza e Anticorruzione:** È imposta l'adozione dei modelli organizzativi della Legge 231/2001, della Legge 190/2012, delle procedure di trasparenza (ex D.Lgs 33/2013) e del regolamento per il reclutamento del personale (ex Art. 18 D.L. 112/2008).

d) Poteri Ispettivi

- L'Organo Amministrativo ha l'obbligo di **trasmettere al Socio ente locale i dati e le informazioni** previste e di **relazionare** (Art. 22).

e) Dipendenza della Società in materia di Strategia

- Le decisioni più rilevanti e strategiche, come le **politiche aziendali**, competono ai Soci enti locali (Art. 10).
- Il budget di previsione (Art. 21) **declina gli indirizzi** dei Soci enti locali, coerentemente con le disposizioni del D.Lgs 267/2000 (Art. 147 *quater* e 170).

f) Regolamentazione dei Servizi

- Gli Enti Soci definiscono **disciplinari per lo svolgimento del servizio** (ai sensi dell'Art. 3) che prevedono la regolamentazione dei servizi affidati direttamente, definendo le modalità di **vigilanza e di controllo** sui servizi e sulla gestione.

Altre Clausole Rilevanti

- **Principio di Continuità del Controllo:** Il Controllo Analogo in capo al Comune di Como sarà esercitato nel rispetto delle disposizioni previste nel tempo dal **Regolamento comunale sul sistema dei controlli interni**.
- **Intrasferibilità delle Quote (Requisito in house):** È fatto **divieto di alienare o trasferire quote** del capitale sociale a soggetti privati. Per l'intera durata, tutte le quote devono essere detenute da Enti Pubblici e il capitale è incedibile.

Il Comune di Como esercita dunque su CSU un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi, tale da consentirgli un'influenza determinante sia sugli obiettivi strategici che sulle decisioni importanti della società.

Si sono sopra indicate fra le altre, le clausole dello Statuto Societario in forza delle quali si prevedono infatti plurimi e stringenti strumenti di controllo, fra le quali le più rilevanti già citate sono le seguenti:

Art. 5 - Indirizzi, direzione e controllo da parte degli Enti Soci: Questo articolo disciplina in modo esplicito e dettagliato le forme di controllo preventivo (approvazione del Piano Industriale e del Budget), concomitante (relazioni periodiche) e consuntivo (approvazione del bilancio). Prevede inoltre il potere di designazione e revoca dell'organo amministrativo e riserva ai soci le decisioni strategiche.

Art. 10 - Competenza dell'Assemblea dei Soci: Riserva alla competenza inderogabile dell'Assemblea dei soci le decisioni più rilevanti, tra cui l'approvazione del bilancio e del budget, la nomina degli organi sociali, le modifiche statutarie e le autorizzazioni per operazioni straordinarie di investimento o finanziamento superiori a determinate soglie.

Art. 14 - Amministrazione della Società: Stabilisce che l'Organo Amministrativo "assicura il recepimento e l'attuazione delle direttive, indirizzi ed atti programmatici degli Enti Soci".

Queste clausole statutarie dimostrano in modo inequivocabile la sussistenza di un controllo strutturale e funzionale che eccede i normali poteri del socio di maggioranza secondo il diritto civile, configurando il requisito del controllo analogo.

A.3 DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE DELL'ATTIVITÀ SVOLTA NEI CONFRONTI DELL'ENTE AFFIDANTE (INDICAZIONE DELL'EVENTUALE PRODUZIONE ULTERIORE)

Attività Prevalente

La società in house deve svolgere la parte più importante della propria attività (oltre l'80% del fatturato) con l'ente o gli enti pubblici che la controllano. Anche questo requisito è espressamente recepito nello Statuto di CSU:
Art. 3.3: "La Società svolge la parte prevalente della propria attività in favore del Comune di Como e degli altri Enti Pubblici soci, nel rispetto dei limiti consentiti dall'ordinamento nazionale e comunitario. Almeno l'ottantuno per cento del fatturato deve essere effettuato nello svolgimento dei compiti e assa affidati dal Comune di Como e dagli altri Enti Pubblici soci".

La previsione statutaria garantisce il rispetto del requisito dell'attività prevalente, vincolando la società a operare quasi esclusivamente come braccio operativo del Comune.

Partecipazione Pubblica

Il capitale della società in house deve essere interamente pubblico. Lo Statuto di CSU blinda la compagine sociale, escludendo qualsiasi forma di partecipazione privata:

Art. 6.2: "Per l'intera durata della Società, tutte le quote di partecipazione devono essere detenute in proprietà dal Comune di Como ed eventualmente da altri Enti Pubblici...".

Art. 8.1: "E' fatto divieto di alienare o trasferire quote del capitale sociale, anche minoritarie, a soggetti privati".

La totalità della partecipazione in mano pubblica è dunque garantita statutariamente.

SEZIONE B – Motivazione qualificata:

Si da atto che, come da schema ANAC, la presente sezione B è prevista per gli affidamenti sopra soglia comunitaria come il caso in esame.

Si evidenzia come il contenuto della presente Sezione B sia anche riscontrabile all'interno della Relazione ex. Art.14 del D.lgs. 201/2022.

B.1 IMPOSTAZIONE DELL'ANALISI DI MERCATO

Identificazione degli indicatori applicabili

In attuazione di quanto disposto dall'art. 8 D.Lgs. 201/2022, il Ministero delle Imprese e del *Made in Italy* ha adottato:

i) con decreto del 31 agosto 2023, le linee guida necessarie alla redazione del piano economico finanziario e lo schema contenente l'individuazione degli indicatori di qualità per i servizi pubblici locali non a rete di rilevanza economica;

ii) con decreto del 16 maggio 2025, i modelli di bando e contratto tipo per i servizi pubblici locali non a rete di rilevanza economica.

Entrambi i decreti riguardano specificamente "gli impianti sportivi (eccezion fatta per gli impianti a fune), i parcheggi, i servizi cimiteriali e funebri, le luci votive, il trasporto scolastico", e dunque sono direttamente applicabili al servizio gestione delle Aree di Sosta e parcheggio a pagamento.

Si tiene in ogni caso conto, per quanto pertinenti, rispetto al servizio oggetto d'affidamento i seguenti indicatori:

Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio (modulistica, accessibilità per l'acquisto, accessibilità alle informazioni e canali di comunicazione, etc.)
Tempo di risposta alle richieste di attivazione del servizio
Tempo di risposta alle richieste di variazione e cessazione del servizio

Tempo di attivazione del servizio
Tempo di risposta motivata a reclami
Tempi di risposta motivata a richieste di rettifica degli importi addebitati
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi
Cicli di pulizia programmata
Carta dei servizi
Modalità di pagamento e/o gestione delle rateizzazioni
Qualità tecnica
Mappatura delle attività relative al servizio
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi
Predisposizione di un piano di controlli periodici
Obblighi in materia di sicurezza del servizio
Accessibilità utenti disabili
Altri indicatori
Qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico
Agevolazioni tariffarie
Accessi riservati
Altri indicatori connessi agli obblighi di servizio pubblico

Indicazione dei risultati delle pregresse gestioni e loro confronto con gli indicatori applicabili

L'analisi dei risultati gestionali ed economici desumibili dalla Relazione ex art. 30 del d.lgs. 201/2022 evidenzia una coerenza complessiva tra gli indicatori applicabili al servizio di gestione delle aree di sosta del Comune di Como e le condizioni economiche e qualitative stabilite nel contratto di servizio, incluse quelle derivanti dagli obblighi di servizio pubblico.

Dal punto di vista economico, i proventi riconosciuti all'Ente affidante (pari a € 5.950.000 oltre IVA nel 2025) risultano proporzionati all'andamento del fatturato complessivo (€ 6.093.013,89 oltre IVA), mentre gli oneri per mancata fruibilità degli stalli – limitati a € 50.400 nel 2025 – rappresentano incidenze contenute e fisiologiche, coerenti con gli obblighi dell'Ente di assicurare lo svolgimento di manifestazioni, lavori pubblici o esigenze straordinarie.

La struttura dei costi e dei margini, come emerge dal conto economico riclassificato al 30 settembre 2025, conferma l'equilibrio tra risorse disponibili e costi connessi agli obblighi di servizio pubblico. L'incidenza del canone comunale sul totale fatturato (73,03%) e il costo del personale addetto agli impianti (6,30%) risultano pienamente compatibili con gli standard previsti nel contratto. Anche gli investimenti realizzati nel 2025 – in particolare sulle strutture Val Mulini e Auguadri – dimostrano la capacità del gestore di mantenere adeguati livelli di decoro, sicurezza e funzionalità richiesti dagli obblighi pubblici.

Sotto il profilo qualitativo, gli indicatori di efficacia gestionale confermano il rispetto degli standard della Carta dei Servizi: controllo funzionamento parcometri in tempo reale e tempi di intervento entro 3 ore al 100%, assistenza 24/7 negli autosili al 100%, fermo macchina dei parcometri inferiore all'1%. Anche la regolarità della sosta nelle diverse tipologie di aree (9,1% parcometri e 2,5% posti residenti) risulta in linea con la capacità operativa del servizio di controllo, integrato dagli investimenti in tecnologie per il miglioramento dell'efficacia (implementazione del sistema Falco Camera).

Gli indicatori di efficienza mostrano livelli coerenti con il fabbisogno di servizio e con gli obiettivi previsti: tassi di occupazione significativi negli autosili (24,75% Auguadri e 39,55% Val Mulini), elevatissima saturazione dell'area camper (71,69%), con 1.475.415 di transazioni ai parcometri con incasso medio allineato ai parametri attesi. Il rapporto tra numero complessivo posti e numero di addetti (268 posti/addetto

per autosili e 556 posti/ausiliari nelle aree attrezzate parcometro) e ricavi generati risulta coerente con il dimensionamento del servizio.

Per quanto riguarda la qualità percepita, le rilevazioni di Customer Satisfaction del settembre 2025 evidenziano valutazioni molto positive: disponibilità e cortesia del personale, pulizia, informazioni, assistenza e modalità di pagamento raggiungono punteggi dal 95% al 100%, confermando la sostanziale corrispondenza tra qualità programmata e qualità percepita.

Nel complesso, il confronto tra indicatori applicabili e condizioni contrattuali evidenzia che gli obblighi di servizio quali continuità del servizio, controllo della sosta, assistenza all'utenza, presidio delle infrastrutture e gestione degli eventi pubblici risultano adeguatamente considerati sia nella struttura dei costi sia negli standard qualitativi monitorati. I risultati conseguiti confermano la coerenza e sostenibilità dell'affidamento, con performance gestionali generalmente superiori ai valori attesi e con un piano di interventi migliorativi in corso (ampliamento area camper, attivazione sistema Falco, implementazioni gestionali), idoneo a garantire l'evoluzione e il mantenimento della qualità del servizio nel rispetto degli obblighi pubblici.

B.2 RAGIONI DEL MANCATO RICORSO AL MERCATO

Al fine di esprimere la motivazione richiesta dall'art. 17 del D.lgs. 201/2022, si evidenzia che sulla base della Relazione ex art. 30 del 2025 del medesimo decreto legislativo, risulta che la gestione del servizio di sosta da parte della società *in house* garantisce livelli di continuità, qualità, efficacia ed efficienza tali da rendere l'affidamento *in house* uno strumento sicuramente idoneo e coerente con gli interessi pubblici affidati all'Ente.

B.2.1 ANALISI DI MERCATO

Avendo preliminarmente provveduto a sviluppare per quanto attiene al Servizio di gestione della *Aree di Sosta e Parcheggio Comunali*, sia un PEF relativo alla gestione tramite Concessione, che un PEF relativo alla gestione a mezzo *In House*, è stato possibile confrontare le risultanze economico finanziarie di tali Piani, che ovviamente ai fini del confronto, presentavano le medesime entità relative alle Voci del Conto Economico.

Dal confronto è stato rilevato che il PEF della "Gestione *In House*" presenta un'entità degli indicatori WACC e Ke più ridotta rispetto a quella dei relativi Indicatori del PEF della "Concessione" – ovvero si è rilevato come il costo delle fonti risultasse minore nel PEF della Gestione *In House*.

Il PEF della "Gestione *In House*" presenta Indicatori di Redditività – VAN Operativo e VAN Azionista - di entità maggiore rispetto a quelli del PEF della "Concessione" – ovvero la redditività del PEF della "Gestione *In House*" risulta maggiore rispetto a quella del PEF della "Concessione";

Il PEF della "Gestione *In House*" rappresenta, pertanto, una maggiore Convenienza Economica rispetto al PEF della "Concessione".

B.2.2 EFFICIENTE GESTIONE DEL SERVIZIO

L'attuale gestore garantisce, come attestato nella relazione ex art. 30 citata, un presidio costante e di qualità: il controllo in tempo reale del funzionamento dei parcometri raggiunge il 100%, così come gli interventi in caso di malfunzionamento entro tre ore; l'assistenza all'utenza negli autosili è assicurata 24 ore su 24 e 7 giorni su 7, mentre l'attività di controllo delle zone di sosta, effettuata quotidianamente su quattro turni, presenta una copertura del 75%.

Tali livelli di continuità e tempestività potrebbero risultare significativamente compromessi dall'espletamento di una gara e dall'eventuale subentro di un operatore esterno, con conseguenti rischi per la regolarità del servizio.

Inoltre, la società *in house* detiene un **know-how altamente specializzato**, maturato negli anni e relativo alla gestione integrata degli impianti, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla gestione dei sistemi di pagamento digitali e all'attività di vigilanza e controllo della sosta tramite strumenti informatizzati.

La relazione ex art. 30 evidenzia la capacità della società di effettuare in autonomia interventi tecnici

complessi, tra cui le manutenzioni degli impianti elettrici e di illuminazione degli autosili, il presidio dei parcometri mediante personale dedicato e formato, nonché un sistema digitale evoluto per il tracciamento delle verifiche e per la gestione degli abbonamenti residenti.

B.2.3 BENEFICI ATTESI PER LA COLLETTIVITA'

Sotto il profilo della **qualità percepita dagli utenti**, le indagini di customer satisfaction effettuate nel settembre 2025 restituiscono un quadro ampiamente positivo: tutti gli indicatori relativi al personale (cortesia, completezza delle informazioni, competenza), alla pulizia, all'illuminazione e agli orari di apertura registrano percentuali tra il 95% e il 100% di giudizi "buono/ottimo". Gli utenti hanno particolarmente apprezzato gli interventi di miglioramento realizzati nel corso del 2025 e l'ampliamento delle modalità di pagamento.

Il mantenimento di tale livello qualitativo, unitamente alla capacità del gestore di programmare ulteriori azioni di miglioramento — quali l'ampliamento dell'area camper Tavernola e l'introduzione del sistema FALCO Camera per il controllo tergha — conferma l'idoneità della gestione in house a soddisfare le esigenze dell'utenza.

Sotto il profilo economico-finanziario, la verifica dei dati riportati nella relazione ex art. 30 d.lgs. 201/2022 conferma la **convenienza dell'affidamento in house** rispetto a una gestione tramite gara.

Per l'Ente, i proventi derivanti dal canone annuo risultano pari a € 3.333.385 oltre IVA per l'esercizio 2024 e € 5.950.000 oltre IVA per l'esercizio 2025, mentre gli oneri a carico del Comune sono limitati a € 50.400 IVA compresa per il 2025, riferiti alla mancata fruibilità di stalli in occasione di eventi o lavori pubblici.

Il rapporto costi/benefici è quindi ampiamente favorevole all'Amministrazione.

NOTAI ASSOCIATI
GIURIANI - GALVALISI

Piazza Perretta, 6 - 22100 COMO Via Pozzone, 8 - 22070 APPIANO GÈ:IN
Tel. 031 260389 Tel. 031 932837

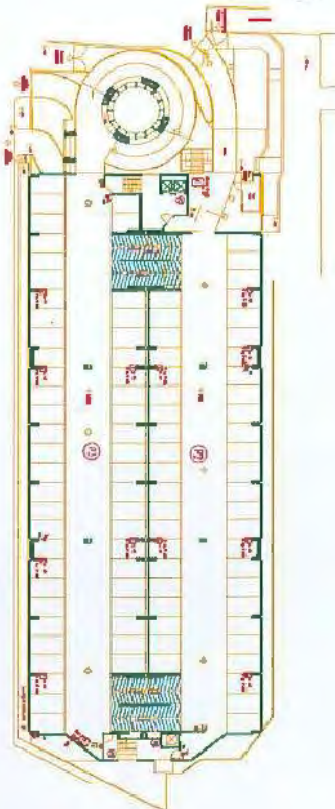
Certificazione di conformità di documento cartaceo a
documento informatico

(art.23, comma 2-bis, d.lgs 7 marzo 2005, n.82 - art.57 bis
legge 16 febbraio 1913 n.89)

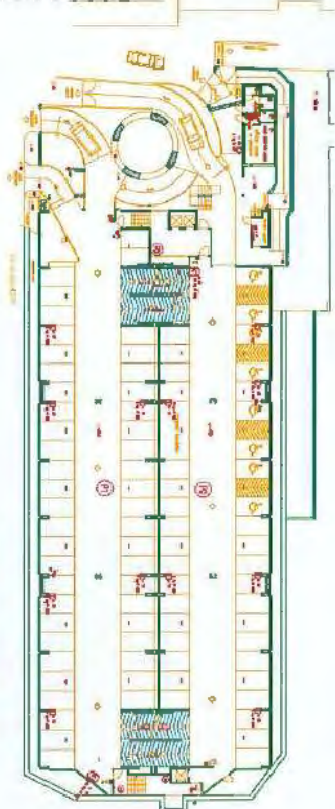
Certifico io sottoscritto dottor **STEFANO GIURIANI**, Notaio in Como, del Distretto Notarile di Como e Lecco, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composta da otto facciate su quattro fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal signor **NOSEDA LUCA**, conforme all'originale con firma digitale, la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica **e-Sign** sviluppato per il Notariato Italiano da Notartel S.p.A. su licenza del software "Firma4NG" della Bit4id Srl Ver. 2.3.4 del 02/10/2025 ove risulta la vigenza (dal 4 luglio 2023 al 4 luglio 2026), del certificato di detta firma digitale di detto signor NOSEDA LUCA, certificato rilasciato da ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1. Como, nel mio studio in piazza Perretta n.6, addì 27 (ventisette) febbraio 2026 (duemilaventisei).



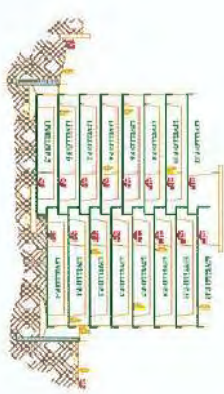
Allegato A1 al N° 54295 / 32502
di repertorio



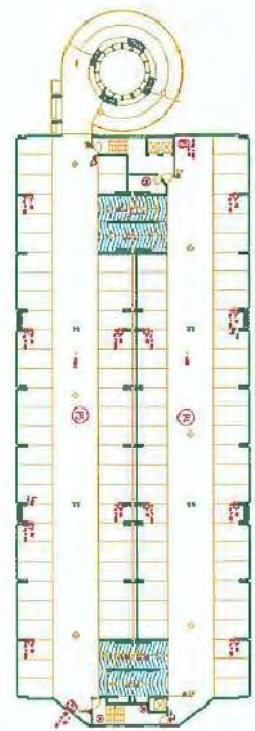
PALAZZO MUNICIPALE - Livello P.1, P.2



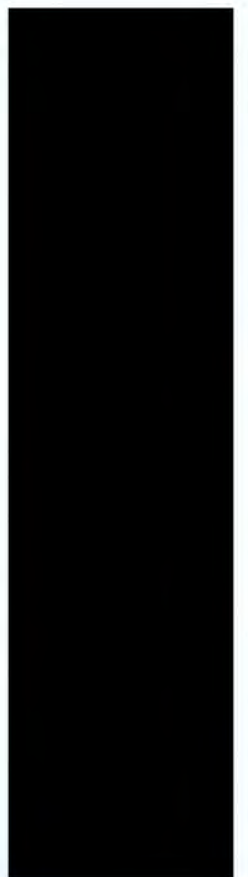
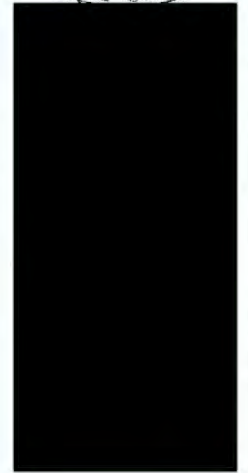
PALAZZO MUNICIPALE INTERIORS - Livello P.1, P.2



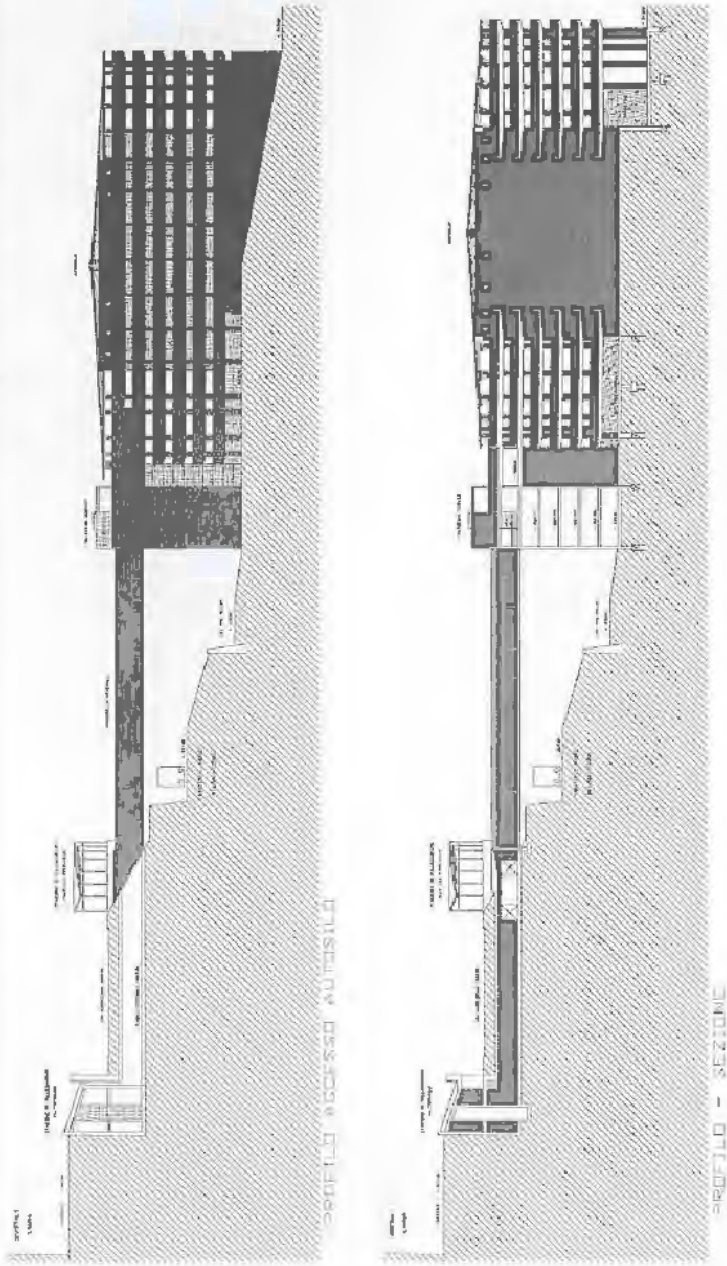
Palazzo Municipale - Livello P.1, P.2



PALAZZO MUNICIPALE - Livello P.1, P.2



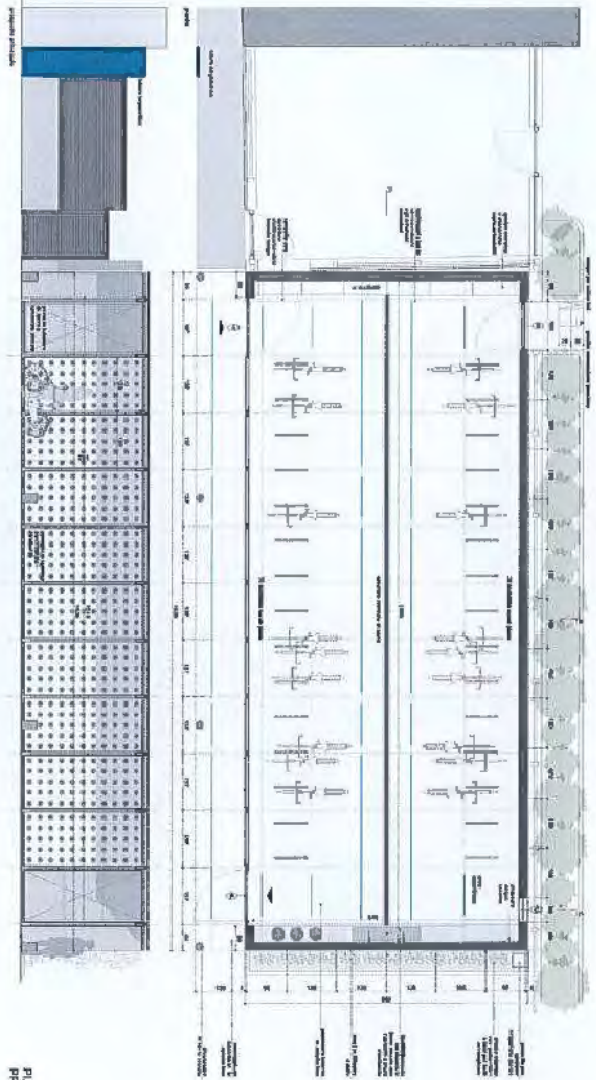
Allegato "A" al N° 54285/32502
di repertorio



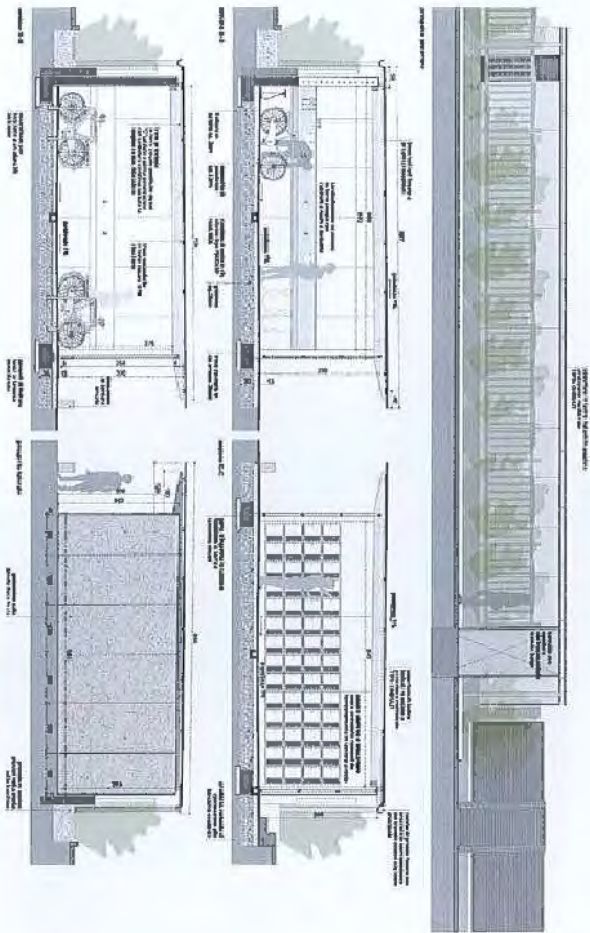
CONSIGLIO REGIONALE
REGIONE LIGURIA
COMUNE DI GENOVA
CANTIERE DI PROGETTO: ARCHITETTO A.



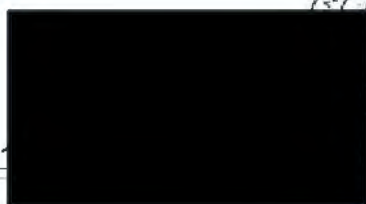
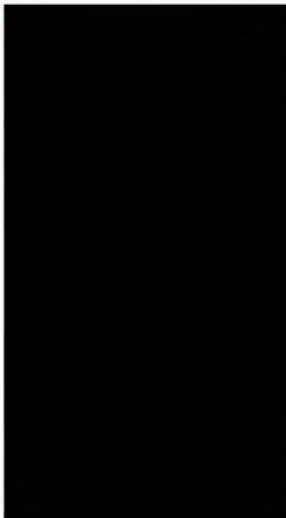
Allegato^C al N° 54295/32502
di repertorio



PIANTA E PROSPETTO
PRINCIPALE



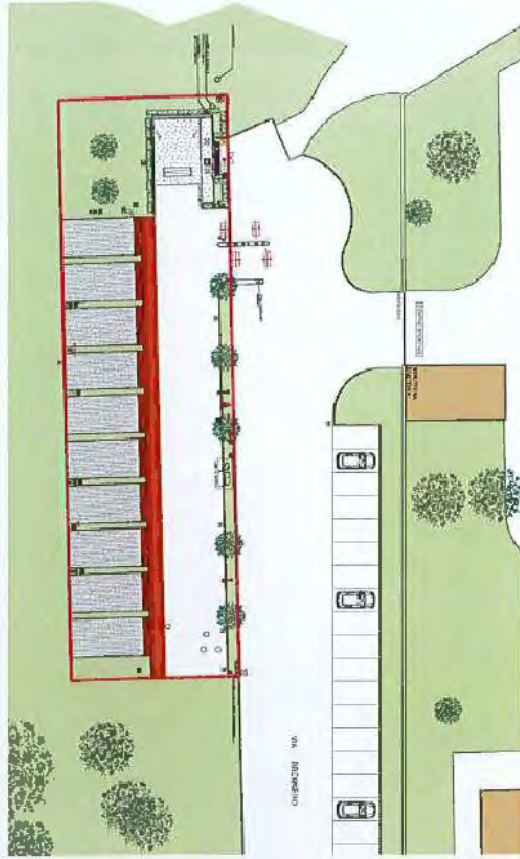
PROSPETTO E SEZIONI



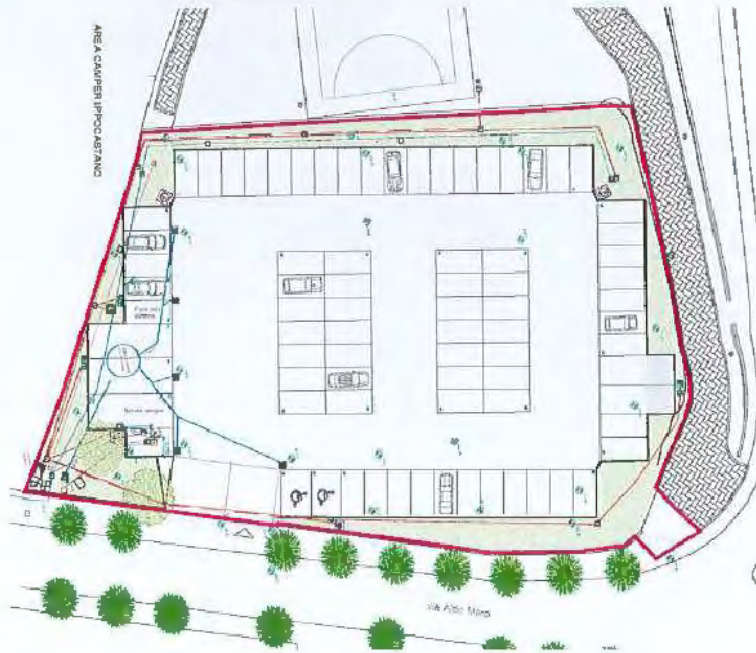
COMUNE DI COMO
UNIONE DI TRE COMUNI LOCALI
VALICATOIO CS-41 (RISORSA IN CARICAMENTO)
GESTIONE AUTONOMA E ANDE ATTREZZATE PER LA
SOSVA



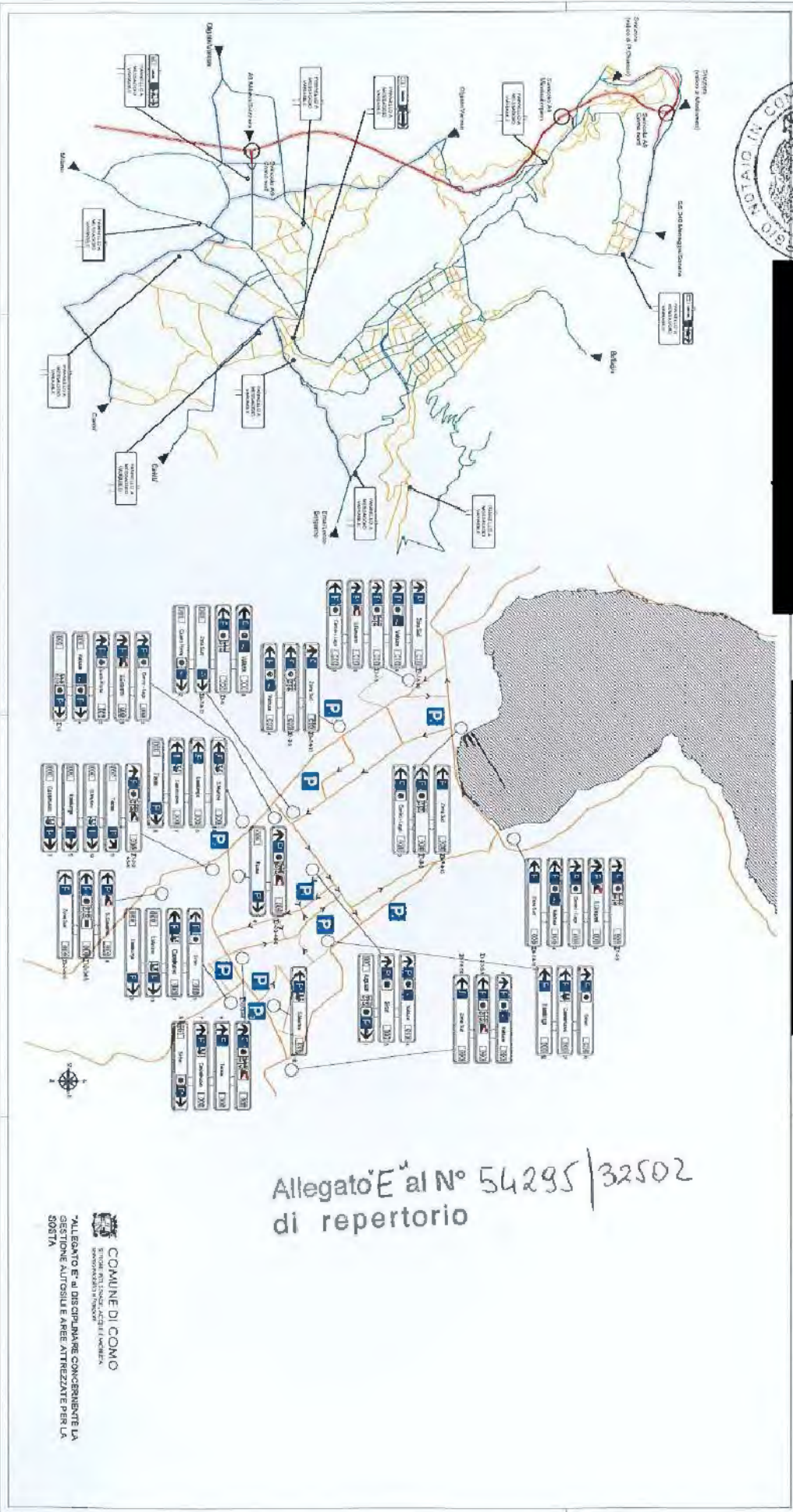
AREA CAMPISI TAVERNOLA



AREA CAMPISI PROCOSTRANO



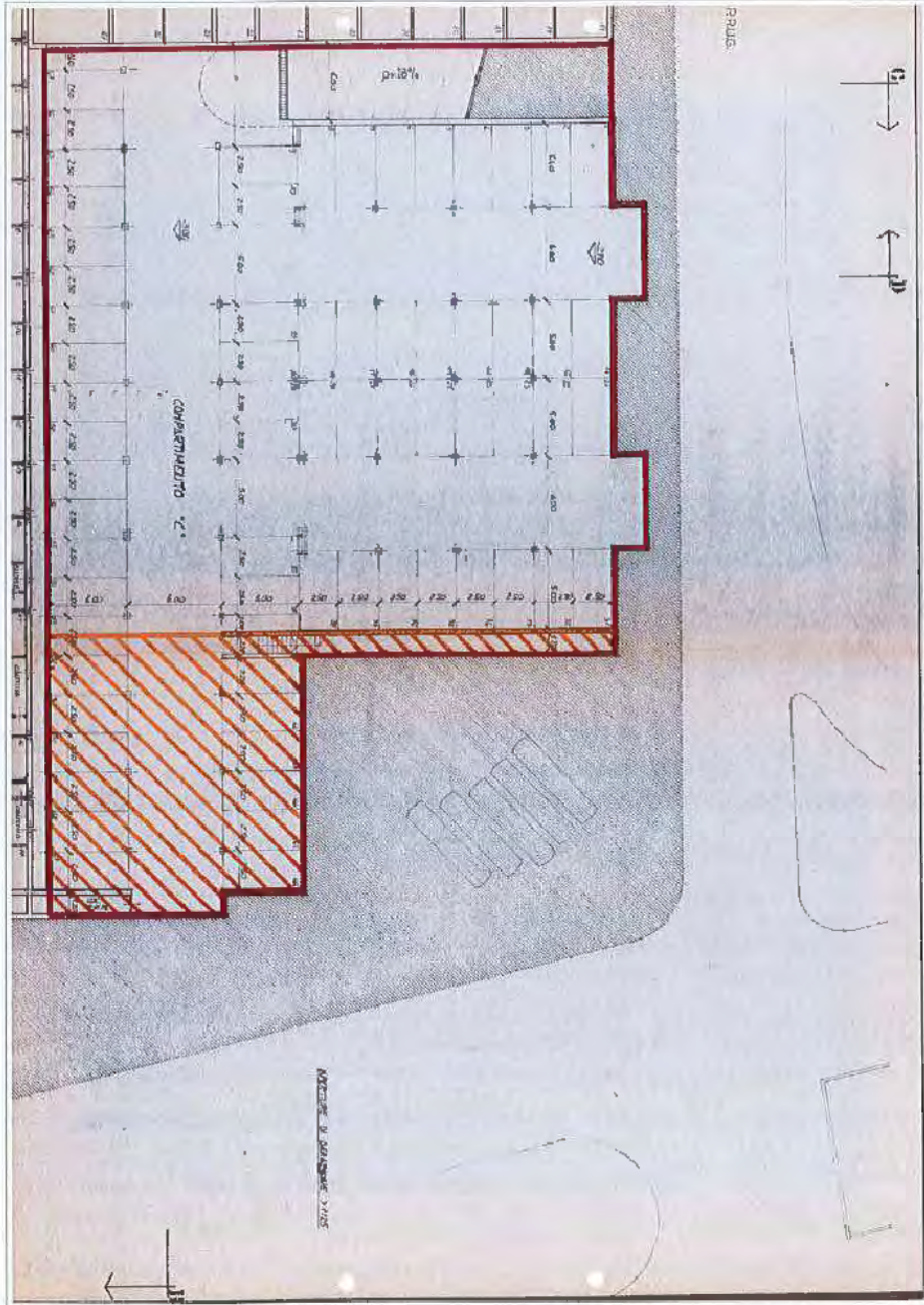
Allegato D al N° 54295/32502
di repertorio



Allegato E al N° 54295/32502
di repertorio

COMUNE DI COMO
SISTEMA ATTRAVERSO AZIENDE E SOCIETÀ
SOPRAVVIVENDO IN COMUNE
*ALLEGATO E al DISCIPLINARE CONCERNENTE LA
GESTIONE AUTOSILI E AREE ATTREZZATE PER LA
SOSTA

Allegato F^u al N° 54295/32502
di repertorio



COMUNE DI COMO
MUNICIPALITÀ DI COMO
ALLEGATO F^u DISCIPLINARE CONCERNENTE LA
GESTIONE AUTOSUO E AREE ATTREZZATE PER LA
SOSTA

TARIFFA AZZURRA - Oraria

Numero Parcometro	UBICAZIONE	BLU	TARIFFA [€]	MAX	FASCIA ORARIA	GRATUITA' FESTIVI	MINIMO
37	Via Francesco Anzani Civ. Fr. 28	16	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
38	Piazza S. Rocco 4	8	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
61	Piazzale Anna Frank Civ. Fr. 32	20	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
63	Via Dei Mille Civ. 6A	23	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
68	Via Brogeda Civ. 21	25	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
90	Via Napoleona - ASST Civ. 60	14	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
151	Via Federico Piadani Civ. 1	7	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
152	Largo Mario Radice Civ. 4	8	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
155	Via Francesco Crispi Civ. 26	17	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
157	Via Luciano Manara Civ. Fr. 3	5	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
162	Via Andrea Aiciato Civ. 11	14	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
163	Via Francesco Anzani Civ. 9	11	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
173 - 174	Via Leone Leoni Civ. 6 - Civ. 3C	31	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
176	Via Francesco Crispi Civ. 12	14	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
177	Via Francesco Crispi Civ. 53	8	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
178	Via Giuseppe Gorio Civ. 4	11	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
184	Piazzale Anna Frank Civ. 32	34	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
188	Parcheggio Ubicato Tra Angolo Via Dei Mille e Via Magenta Civ. 19 (Supermercato In's)	17	€ 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
TOTALE		283					

Allegato "G" al N° 54295/32502
 di repertorio

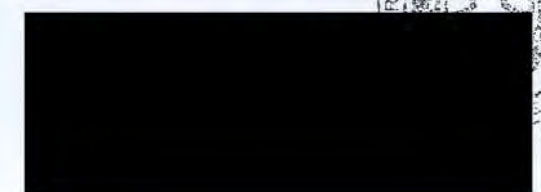
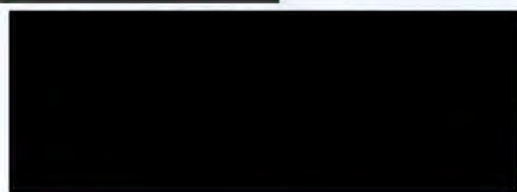


TARIFFA BLU - Oraria

Numero Parcometro	UBICAZIONE	BLU	TARIFFA [€]	MAX	FASCIA ORARIA	GRATUITA' FESTIVI	MINIMO
2	Via Milano Civ. 190 (S. Chiara)	19	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
7	Via Milano Civ. 138 (Maedi Poste)	29	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
14	Via Gerolamo Borsleri Dal Civ. 2 Al Civ. 30	31	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
15	Viale Massenzio Masia Civ. 20 (Fronte ACI)	17	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
16	Via XX Settembre Civ. 10	26	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
17	Piazza Vittoria Civ. Fr. 1	16	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
18	Via Luigi Cadorna Civ. 9	20	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
19	Via Morazzone Civ. 15	11	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
23	Via Borgo Vico Civ. 118 (Il Forno)	10	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
24	Via Borgo Vico Dal Civ. 39 Al Civ. 41 (Chiesa Cristiana Evangelica)	6	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
33	Piazzale Gerbetto Civ. 6	27	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
34	Via Giorgio Giulini Civ. 16	12	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
35 - 36	Via Mentana Dal Civ. Fr. 2 Al Civ. Fr. 4	34	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
44 - 45	Via Giuseppe Sirtori Dal Civ. 1 Al Civ. 4	31	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
60	Via Francesco Benzi Civ. 19 (Incrocio Viale Innocenzo XI)	16	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
67	Via Francesco Benzi Civ. Fr. 1A	20	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
69	Via Teresa Ciceri Civ. 4A	23	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
70 - 71	Via Carloni Dal Civ. 1 Al Civ. 7	19	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
72	Via Italia Libera Civ. 1 (Caio Plino)	32	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
73	Via Mugiasca Civ. 3	35	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
81	Via Zezio Civ. 4	13	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
105	Via Torriani Civ. Fr. 25	15	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
119 - 120	Via Italia Libera Dal Civ. Fr. 15 Al Civ. 12	54	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
138 - 139	Via Corrado e Giulio Venini Dal Civ. 3 Al Civ. 9	27	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
141	Via Carloni Civ. Fr. 12	18	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
143	Via Borgo Vico Civ. 167 (Fronte Provincia)	6	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
144	Via Borgo Vico Civ. 163 (Ex Serra Ratti)	15	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	SI	0,50
154	Via Zezio Civ. 29	12	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
156	Via Jacopo Rezia Civ. 4	23	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
158	Via Giorgio Giulini Civ. 20	7	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
159	Via XX Settembre Civ. 17	14	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
160	Via Cigalini Civ. 6	5	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
161	Via Luigi Cadorna Civ. 24	18	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
164 - 165 - 166	Via Luigi Dottasio Civ. Fr. 3 - Civ. 24 - Civ. 11A	39	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
167	Via Torriani Civ. 43	4	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
169 - 170	Via Torriani Dal Civ. Fr. 2 Al Civ. 19	28	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
171	Via Borgo Vico Civ. 29 (Scale Stazione)	16	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
172	Piazza Giovanni Paolo II Civ. 13	25	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
185	Piazzale Gerbetto Inserzione Viale Aldo Moro Civ. 5 (Stazione Borghi)	17	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
-	Piazzale Gerbetto	31	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
-	Via Morazzone (tratto da Via Mentana - ovs)	28	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
-	Via Petrarca	14	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
-	Via XX Settembre	28	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
-	Via Mentana (xx settembre - morazzone)	21	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
-	Via Zezio (Via Fiume - Via Gorizia)	17	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
-	Via Borgovico dal civ. 85 al civ. 99	7	€ 1,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50
TOTALE		936					

TARIFFA ROSSA - Oraria

Numero Parcometro	UBICAZIONE	BLU	TARIFFA [€]	MAX	FASCIA ORARIA	GRATUITA' FESTIVI	MINIMO
3	Via Ugo Foscolo/ Piazza Giacomo Matteotti Civ. 1	21	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
6	Via San Gerolamo Miani Civ. 9	27	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
8	Largo Giacomo Leopardi Civ. 20	9	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
9	Via Dante Alighieri Civ. 1	15	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
13	Via Maurizio Monti Civ. 11	9	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
47 - 48	Via Rezzonico Dal Civ. 12 Al Civ. 24	44	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
62	Piazza Amendola Giovanni Civ. Fr. 28	7	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
64	Via Maurizio Monti Civ. 54	6	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
66	Via Alessandro Manzoni Civ. Fr. 20C	6	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
74	Via Giovanni Perlasca Civ. 2	7	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
75	Via Luigi Sacco Civ. 2	5	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
76	Piazza Del Popolo Civ. 14	8	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
78 - 79	Via Santo Garovaglio Dal Civ. 10 Al Civ. 14	29	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
83	Via Santo Garovaglio Civ. 6	14	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
80	Via Martino Anzi Civ. 13	21	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
82	Via Partigiani Via Lega Insurrezionale Civ. 3	31	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
85	Via Tolomeo Gallio Civ. Fr. 6	9	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
107	Viale Varese Civ. Fr. 83	48	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
108 - 109 - 110 - 111 - 112	Viale Varese Civ. Fr. 61 - Civ. Fr. 45 - Civ. Fr. 37 - Civ. Fr. 33 - Civ. Fr. 27	80	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
121 - 122 - 123 - 124	Viale Lecco Civ. Fr. 105 - Civ. Fr. 69 - Civ. Fr. 35 - Civ. Fr. 1	91	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
153	Via Giuseppe Ferrari Civ. 11	31	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
168	Viale Varese Civ. Fr. 23	46	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
175	Via Marco Enrico Bossi Civ. 5	42	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
180	Piazza Cacciatori Delle Alpi Civ. 2 (Parcheggio Interno Collegio Gallio)	54	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
181	Via Gianfranco Canigga Civ. 19	18	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
186	Via Giuseppe Ferrari Fr. Civ. 2	9	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
187	Via Enrico Pessina Civ. 15	6	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
-	Piazza Amendola Giovanni	2	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	1,00
TOTALE		695					



TARIFFA VULCANO - Oraria

Numero Parcometro	UBICAZIONE	BLU	TARIFFA Attuale €/h	TARIFFA [€]	MAX	FASCIA ORARIA	GRATUITA' FESTIVI	MINIMO
1	Via Fratelli Recchi Cw. Fr. 15	18	€ 1,00 tariffa oraria (LU-VE) € 2,00 tariffa oraria (SA-DO e festivi)	€ 3,00 tariffa oraria	24h	00.00-24.00	NO	3,00
21	Piazza Croggi	18	€ 2,00 tariffa oraria	€ 3,00 tariffa oraria	24h	00.00-24.00	NO	3,00
26	Via Giuseppe Brambilla Civ. 47	23	€ 2,00 tariffa oraria	€ 3,00 tariffa oraria	24h	00.00-24.00	NO	3,00
41	Viale Geno Civ. 8	16	€ 1,00 tariffa oraria (LU-VE) € 2,00 tariffa oraria (SA-DO e festivi)	€ 3,00 tariffa oraria	24h	00.00-24.00	NO	3,00
42	Viale Geno Civ. Fr. 6 (Open Lido Villa Geno)	32	€ 1,00 tariffa oraria (LU-VE) € 2,00 tariffa oraria (SA-DO e festivi)	€ 3,00 tariffa oraria	24h	00.00-24.00	NO	3,00
43	Piazzetta Felice Baratelli Civ. Fr. 16 (Punta Viale Geno)	36	€ 1,00 tariffa oraria (LU-VE) € 2,00 tariffa oraria (SA-DO e festivi)	€ 3,00 tariffa oraria	24h	00.00-24.00	NO	3,00
58 - 59	Viale Geno Dal Civ. 10 Al Civ. 11B	48	€ 1,00 tariffa oraria (LU-VE) € 2,00 tariffa oraria (SA-DO e festivi)	€ 3,00 tariffa oraria	24h	00.00-24.00	NO	3,00
125	Via Virginio Bertinelli Civ. 2 (Comune)	8	€ 2,00 tariffa oraria	€ 3,00 tariffa oraria	24h	00.00-24.00	NO	3,00
182	Giardino Monsignor Alessandro Maggiolini Civ. Fr. 5	24	€ 2,00 tariffa oraria	€ 3,00 tariffa oraria	24h	00.00-24.00	NO	3,00
-	Salita Quarcino	4	ex RESIDENTI	€ 3,00 tariffa oraria	24h	00.00-24.00	NO	3,00
-	Via Torno	44	ex RESIDENTI	€ 3,00 tariffa oraria	24h	00.00-24.00	NO	3,00
-	Via Giuseppe Brambilla (tratto da Via Rezzonico a Piazza Amendola)	16	ex RESIDENTI / LIBERA	€ 3,00 tariffa oraria	24h	00.00-24.00	NO	3,00
-	Via Fratelli Recchi (tratto da Via Petrololo a Via S. Elia)	27	ex RESIDENTI	€ 3,00 tariffa oraria	24h	00.00-24.00	NO	3,00
-	Viale Fratelli Rosselli	53	ex RESIDENTI	€ 3,00 tariffa oraria	24h	00.00-24.00	NO	3,00
-	Viale Geno	9	ex RESIDENTI	€ 3,00 tariffa oraria	24h	00.00-24.00	NO	3,00
TOTALE		376						

TARIFFA ARANCIONE- Modulare Settimanale

Numero Parcometro	UBICAZIONE	BLU	TARIFFA [€]		MAX	FASCIA ORARIA	GRATUITA' FESTIVI	IMPORTO MINIMO	
			Lunedì - Venerdì €/h	Sabato - Domenica e Festivi €/h				Lunedì - Venerdì €/h	Sabato - Domenica e Festivi €/h
25	Piazzale Francesco Somaini Via Pietro da Breggia Civ. 4	45	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
39	Viale Giancarlo Puecher Civ. Fr. 6	27	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
40	Viale Giancarlo Puecher Civ. 7	19	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
46	Via Simone Cantoni Civ. 2 (Piazzetta)	20	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
49	Via Vacchi Civ. 1	14	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
50	Via Campo Garibaldi Civ. 2	25	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
51	Viale Giuseppe Sinigaglia Civ. 10	25	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
52	Via Giuseppe Sinigaglia Civ. 6	16	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
53	Via Giuseppe Sinigaglia Civ. 1	30	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
54	Viale Massenzio Masia Civ. 83	14	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
55	Via Abbondio Martinelli Civ. 5	32	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
56	Viale Giancarlo Puecher Civ. 6 (Canottieri Lario)	35	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
86 - 88	Viale Vittorio Veneto Civ. 5	81	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
87	Via Per Cernobbio Civ. 2	50	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
129	Piazzale S.Teresa Civ. 7	25	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
142	Via Simone Cantoni Civ. 1 (Lato Tennis)	71	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
146	Via Simone Cantoni Civ. Fr. 1 (Angolo Largo Spluga)	14	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
-	Piazzetta Primo Mojana	15	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
-	Via Museo Giovio	19	€ 1,00 tariffa oraria	€ 2,00 tariffa oraria	11h	08.00-19.00	NO	0,50	1,00
TOTALE		577							

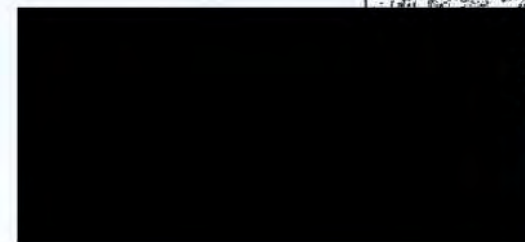
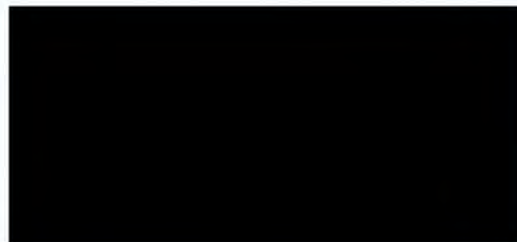
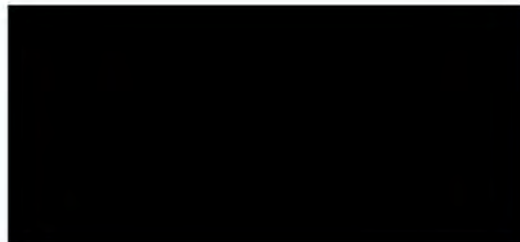


TARIFFE VERDE - Forfait

Numero Parcometro	UBICAZIONE	BLU	TARIFFA [€]	MAX	FASCIA ORARIA	GRATUITA' FESTIVI	MINIMO
5 - 190	Viale Franklin Delano Roosevelt Dal Civ. Fr. 9 Al Civ. Fr. 41 (Fronte Questura)	54	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
20	Piazza della Tessitrice Civ. 5	34	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
32	Viale Innocenzo XI Civ. 19 (B&B Hotel Como City Center)	34	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
65	Via Achille Grandi Civ. 19	16	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
91	Via Castelnuovo snc - ASST (Ex OPP)	173	2,00	5,5h	08.00-13.30	SI	1,00
			2,00	5,5h	13.30-19.00		
			4,00	11h	08.00-19.00		
104	Viale Franklin Delano Roosevelt Civ. 4 (Palestra)	8	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
106	Viale Innocenzo XI Civ. 24 (Ex Stecav)	31	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
127 - 179	Viale Aldo Moro Civ. Fr. 44 (Ippocastano)	75	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
128	Viale Innocenzo Dal Civ. 64 Al Civ. 70 (LIDL)	21	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
131 - 132 - 133 - 134 - 135	Via Colombo Civ. 30 (Lazzago)	410	1,00 = giornaliero 5,00 = settimanale	11h	08.00-19.00	SI	1,00
140	Viale Innocenzo XI Civ. 10 (Guanzioli Moto)	21	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
145	Via Bellinzona Civ. 27 (Pulesin)	46	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
191	Viale Aldo Moro Civ. 44	18	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
193 - 194	Via S. Abbondio Angolo Viale Franklin Delano Roosevelt Civ. Fr. 4 (Santarella)	91	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
195	Viale Innocenzo XI Civ. 24 (Polizia Locale e Avis)	6	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
196	Viale Innocenzo Civ. 42 (Como Acqua)	28	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
197	Viale Innocenzo Dal Civ. 2 Al Civ. 70 (Synlab)	29	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
198 - 199	Via Regina Teodolinda Civ. Fr. 3	32	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
200 - 201	Via per Cernobbio Via della Conciliazione - Via Spalato	106	1,00 = giornaliero	11h	08.00-19.00	NO	1,00
-	Viale Innocenzo (civ. 67-91 e 49-69)	32	€ 1,00 ora - € 5,00 11 ore	11h	08.00-19.00	NO	0,50
500	Via dei Mulini snc	600	1,00 = giornaliero	24h	00.00-24.00	NO	1,00
TOTALE		1865					

TARIFFA INCREMENTALE

Numero Parcometro	UBICAZIONE	BLU	TARIFFA (€)	MAX	FASCIA ORARIA	GRATUITA' FESTIVI	MINIMO
10	Piazza XXIV Maggio Civ. 7	12	30m= GRATUITO € 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
11	Via Bellinzona Civ. 143 (Farmacia)	13	30m= GRATUITO € 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
12	Via Bellinzona Civ. 174	14	30m= GRATUITO € 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
27	Via Luigi Catenazzi Civ. 16	33	30m= GRATUITO € 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
29	Via Bellinzona Civ. 305	8	30m= GRATUITO € 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
102	Via Bellinzona Civ. 202	5	30m= GRATUITO € 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
103	Via Bellinzona Civ. 218 (Rotatoria Pino Bar)	14	30m= GRATUITO € 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
-	Via Pompeo Marchesi	8	30m= GRATUITO € 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
148	P.le S. Josemaria Escriva	15	30m= GRATUITO € 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
149	Via Regina Teodolinda civ. 53	15	30m= GRATUITO € 0,50 prima ora € 1,00 ore successive	11h	08.00-19.00	NO	0,50
TOTALE		137					



TARIFFA GIALLA - BUS TURISTICI

Numero Parcometro	UBICAZIONE	BUS	TARIFFA [€]	MAX	FASCIA ORARIA	GRATUITA' FESTIVI	importo minimo €/h
189	Via Regina (dal palo nr. 1263 a fronte civ. 33)	19	€ 10,00 ora	11h	08.00-19.00	NO	10,00
TOTALE		19					

TARIFFA VIOLA - CAMPER

Numero Parcometro	UBICAZIONE	CAMPER	TARIFFA [€]	MAX	FASCIA ORARIA	GRATUITA' FESTIVI	importo minimo €/h
127 - 179	Viale Aldo Moro Civ. Fr. 44 (Denominato Ippocastano)	5	€ 2,00 ora	11h	08.00-19.00	NO	1,00
501	Via Brennero snc	10	€ 1,00 ora	24h	00.00-23.59	NO	1,00
TOTALE		15					

AUTOSILO AUGUADRI



NUOVE TARIFFE

Tutti i Giorni Fascia Diurna 06:30 - 20:30

TEMPO	TARIFFA ORARIA
1 ORA	1,50 €
2 ORE	3,50 €
3 ORE	5,50 €
4 ORE	7,50 €
5 ORE	9,50 €
6 ORE	11,50 €
7 ORE	13,50 €
8 ORE	15,50 €
9 ORE	17,50 €
10 ORE	19,50 €
11 ORE	21,50 €
12 ORE	23,50 €
13 ORE	25,50 €
14 ORE	27,50 €

Tutti i Giorni Fascia Serale 20:30 - 06:30

TEMPO	TARIFFA ORARIA
1 ORA	1,50 €
2 ORE	3,50 €
3 ORE	4,00 €
4 ORE	4,50 €
5 ORE	5,00 €
6 ORE	5,50 €
7 ORE	6,00 €
8 ORE	6,50 €
9 ORE	7,00 €
10 ORE	7,50 €

GIORNALIERO € 35,00



Park&Ride

ABBONAMENTI	AUTOSILO VALMULINI (600 posti)	TAVERNOLA (92 posti)	LAZZAGO (410 posti)
ANNUALE	350,00 €	350,00 €	350,00 €
MENSILE	45,00 €		

TARIFFA GIORNALIERA 1,00 €

BIGLIETTO ANDATA RITORNO 1,50 €

ABBONAMENTO PARCHEGGIO MENSILE
25,00 €



Allegato H al N° 54285/32502
di repertorio

PIANO INDUSTRIALE 2026 – 2028

COMO SERVIZI URBANI S.R.L. A SOCIO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMPRESA

Denominazione: Como Servizi Urbani s.r.l. a Socio Unico
Capitale Sociale: € 100.000,00 int. vers.
Compagine Sociale: Socio Unico Comune di Como
Sede: Via Italia Libera 18/A a Como
Forma Giuridica: Società a Responsabilità Limitata – Società in House del Comune di Como
Settore di attività: Servizi al cittadino
Tipologia dei servizi resi: Sosta, Sportivi, Ormeggi da diporto
Mission: erogare ai Cittadini i servizi affidati dal Socio Unico e ottenere la soddisfazione dei propri Utenti.

CENNI STORICI

Costituita nel 1997 con l'affidamento del Centro Sportivo di Casate e dell'Autosilo Comunale di via Auguadri ha nel tempo ampliato le gestioni e competenze operando oggi in svariati ambiti e in diversi territori comunali. Dal 23/12/2015 la Società si è trasformata in Srl il cui socio unico è il Comune di Como.

Area di mercato: Comune di Como e Provincia

SETTORE MERCEOLOGICO DI RIFERIMENTO

Servizi Pubblici conferiti 'In House' dal Comune di Como – altri servizi, per lo più inerenti la sosta, conferiti da altri Enti Pubblici o Privati nei termini e nei limiti consentiti dalla vigente normativa

PREMESSA

La Società redige un Piano Industriale e degli Investimenti triennale aggiornato annualmente in occasione dell'aggiornamento del Budget. Esso è articolato per singoli programmi e ove possibile per progetti, mettendo in evidenza gli investimenti previsti e le relative modalità di finanziamento.

Sul piano degli investimenti si è partiti dall'analisi degli interventi già a Piano 2025/2027, riproponendo quanto non completato entro l'esercizio in corso, anche con tempistiche ed effetti diversi sugli esercizi a seguire, e sulla base delle seguenti valutazioni:

1. dare priorità agli interventi necessari per garantire la continuità aziendale in condizioni di sicurezza per i dipendenti e per la clientela;
2. definire gli interventi con oneri a carico del bilancio CSU sulla base delle risorse accantonate negli esercizi precedenti
3. Si riportano di seguito, ripartiti per aree di attività, gli interventi proposti nel 2026.



SERVIZIO SOSTA

Il Servizio sosta rappresenta il 'core business' della Società ed è così articolato:

Gestione parcheggi in struttura:

Autosilo Como Centro Storico di Via Auguadri (795 posti auto per un fatturato annuo netto circa € 1,6 milioni)

Autosilo Val Mulini (606 posti auto fatturato € 140 mila)

Gestione aree di sosta regolamentate con parcometro:

Complessivamente n. 3.880 stalli controllati per un fatturato netto annuo di circa € 6 milioni)

Gestione aree di sosta di altri Enti

n. 3 aree di sosta per un fatturato annuo netto di € 100 mila

La strategia della Società nel settore si indirizza verso l'implementazione tecnologica delle infrastrutture. Negli ultimi esercizi si è già provveduto al rinnovamento della rete parcometri che è ora controllata in remoto, ed offre all'utenza più possibilità alternative di pagamento, in linea con le normative attuali.

Nel 2026 si intende sviluppare i seguenti progetti d'intervento

Autosilo Como Centro Storico - Via Auguadri n. 1

Tipologia intervento	Motivazione	Costo presunto	Tempi di realizzazione	Note	
Porte Antincendio	Sostituzione per la sicurezza della gestione	€ 300.000	2026	Già proposto nel piano 2025-2027	CSU
Realizzazione di un locale REC	Adeguamento del locale ex ascensori sito al piano -2, verifica e sostituzione parziale dell'hardware	€ 40.000	2026		CSU
Fornitura di due nuove casse automatiche, Totem informativo, due lettori pedonali,	La sostituzione delle attuali casse automatiche si rende necessaria in quanto i dispositivi risultano datati e alcuni ricambi non sono più disponibili	€ 90.000	2026		CSU
Fornitura nuovi cartelli pubblicitari e adeguamento segnaletica interna	Si rende necessario per l'obsolescenza dei cartelli pubblicitari e della segnaletica interna	€ 80.000	2026		CSU
Fornitura e installazione di tettele perimetrali in ferro zincato, dimensionate per l'alloggiamento di pannelli fotovoltaici, da realizzarsi ai piani 12° e 13° dell'autosilo	Intervento finalizzato al miglioramento delle condizioni di fruizione degli utenti e alla riduzione dei consumi elettrici, con conseguente risparmio economico per CSU	€ 350.000	2027		CSU
Fornitura ricariche elettriche per veicoli a pagamento	Intervento finalizzato al miglioramento dei servizi all'utente,	€ 40.000	2027		CSU

Installazione nuovo sistema chiamata d'emergenza ai piani	La sostituzione dell'attuale impianto citofonico d'emergenza bidirezionale	€ 40.000	2027		CSU
Rifacimento dell'impianto elevatore scala B lato via Giulini	Si rende necessario per l'obsolescenza tecnologica e il deterioramento dei componenti meccanici ed elettrici, che causano frequenti fermate, elevati costi di manutenzione e ridotta affidabilità del servizio.	€ 170.000	2027		CSU
Riqualificazione Autosilo Via Auguadri	Sicurezza per la gestione	€ 180.000	Esercizi futuri	Progettazione + Inizio lavori	CSU

Autosilo Val Mulini - via dei Mulini

Tipologia intervento	Motivazione	Costo presunto	Tempi di realizzazione	Note	
Rifacimento della copertura della torre di Sbarco Poliambulatorio	Rifacimento della copertura, che causa infiltrazioni nel corpo scale e nei quadri degli ascensori	€ 60.000	2026		CSU
Rifacimento della rampa di ingresso e uscita degli autoveicoli	Criticità dovuta al dislivello delle rampe, che in alcuni casi comporta danni alle autovetture	€ 60.000	2026		CSU
Fornitura due nuove casse automatiche e due lettori pedonali	La sostituzione delle attuali casse automatiche si rende necessaria in quanto i dispositivi risultano datati e alcuni ricambi non sono più disponibili	€ 80.000	2027		CSU
Rifacimento di due impianti elevatori Sbarco Poliambulatorio	Si rende necessario per l'obsolescenza tecnologica e il deterioramento dei componenti meccanici ed elettrici, che causano frequenti fermate, elevati costi di manutenzione e ridotta affidabilità del servizio.	€ 70.000	2027		CSU
Fornitura e installazione di pannelli fotovoltaici, da realizzare al piano 6° dell'autosilo	Intervento finalizzato alla riduzione dei consumi elettrici, con conseguente risparmio economico per CSU	€ 290.000	2027		CSU



Aree di sosta e Autorimesse

Tipologia intervento	Motivazione	Costo presunto	Tempi di realizzazione	Note	
Ampliamento Area Camper Tavernola	L'intervento mira a potenziare la capacità ricettiva dell'area camper, rispondendo alla crescente domanda di turismo itinerante. L'ampliamento consentirà di migliorare la qualità dei servizi offerti, incrementare gli introiti derivanti dalla sosta e valorizzare l'area come punto strategico per il turismo sul territorio.	€ 430.000	2026	Già proposto nel piano 2025-2027	CSU
Riqualificazione pontile Viale Geno	Il pontile necessita di interventi di manutenzione per garantire condizioni di sicurezza adeguate agli utenti e preservarne la funzionalità	€ 40.000	2026		CSU
Interventi di miglioria autorimessa Aldo Moro	L'installazione del sistema di videosorveglianza è finalizzata a incrementare la sicurezza dell'autorimessa, prevenire atti vandalici e tutelare gli utenti. L'intervento permetterà inoltre un miglior controllo degli accessi e una maggiore tutela del patrimonio comunale.	€ 30.871,24	2026		CSU
Fornitura Parcometri Touch	La sostituzione dei parcometri modello Neops, ha l'obiettivo di rinnovare i dispositivi, in quanto utilizzano una tecnologia di comunicazione 3G ormai superata	€ 140.000 per ogni anno	2026 2027 2028 2029		CSU
Fornitura nuova cassa automatica Area Camper	La sostituzione dell'attuale cassa automatica si rende necessaria in quanto il dispositivo risulta datato e alcuni ricambi non sono più disponibili	€ 45.000	2027		CSU

SERVIZIO PORTI

CSU gestisce gli impianti d'ormeggi per diporto turistico (430 ormeggi) siti all'interno del Comune di Como, tra cui il Porto Marina 2 interamente realizzato da CSU. Obiettivo strategico è il reinvestimento degli utili derivanti dalla gestione in opere di manutenzione e miglioria delle strutture.

Servizio Porti

Tipologia intervento	Motivazione	Costo presunto	Tempi di realizzazione	Note	
Impianto di videosorveglianza Porto Marina 2 e Sant'Agostino	L'installazione del sistema di videosorveglianza è finalizzata a incrementare la sicurezza dell'autorimessa, prevenire atti vandalici e tutelare gli utenti. L'intervento permetterà inoltre un miglior controllo degli accessi .	€ 41.932,34	2026	Già proposto nel piano 2025-2027	
Rifacimento assito del Marina 1 e contestuale verifica strutturale e relativi interventi di ripristino	Pavimentazione a fine ciclo vita	€ 180.000	2026	Già proposto nel piano 2025-2027 in fase di completamento	CSU
Realizzazione dell'impianto elettrico a servizio del Molo di Sant'Agostino	Miglioramento del servizio a favore degli assegnatari dei posti barca	€ 50.000	2026	Impianto elettrico previsto nell'anno 2022, con lavori successivamente sospesi per i noti motivi di contenzioso con l'appaltatore che realizzava i pontili galleggianti	CSU



ALTRI INVESTIMENTI
IMMOBILE VIA ITALIA LIBERA

Oltre a quanto descritto sopra CSU ha intenzione di intervenire sull'immobile di proprietà nel quale ha trasferito la propria sede legale dal 01.01.2023 con proprie risorse di bilancio autofinanziandosi con gli interessi attivi sui c/c . Si descrivono gli investimenti previsti:

Descrizione	Motivazione	Costo presunto	Tempi di realizzazione	Note	
Impianto di videosorveglianza	L'intervento è finalizzato a potenziare la sicurezza dell'immobile di proprietà in cui è stata trasferita la sede legale di CSU. L'installazione del sistema di videosorveglianza garantirà una maggiore tutela del personale, dei beni aziendali e degli archivi interni, riducendo il rischio di intrusioni e atti vandalici. L'opera rientra nella strategia di valorizzazione e messa in sicurezza del patrimonio immobiliare, finanziata con risorse proprie derivanti da interessi attivi..	€ 23.821,42	2026		CSU
Rifacimento della facciata, della copertura e dei serramenti esterni della sede, con contestuale installazione di impianto fotovoltaico	L'intervento è finalizzato alla risoluzione del degrado della facciata; le opere aggiuntive risultano necessarie per ridurre i costi di climatizzazione degli uffici	€ 410.000	2028		CSU

Come previsto dagli obblighi statutari, la Società ha predisposto il presente piano degli investimenti per il triennio 2026–2028.

Il presente Piano risulta già adeguato alle esigenze operative della Società e potrà essere successivamente aggiornato in seguito alle eventuali nuove disposizioni comunali, alle quali la Società si atterrà.



CARTA DEI SERVIZI AUTOSILI E AREE ATTREZZATE PER LA SOSTA 2025



Comune di Como Prot. n. 0089986 del 07-05-2025 arrivo Cat. 5 Cl. 7



Premessa

La Carta dei Servizi dei Centri Sportivi stabilisce il patto fra Como Servizi Urbani ed i suoi utenti, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa di riferimento.

La Carta dei Servizi è consultabile e scaricabile dal sito internet [Società Trasparente/Servizi erogati /Carta dei servizi e standard di qualità](#) e rappresenta lo strumento tramite il quale CSU chiarisce l'impegno assunto con l'utenza riguardo i propri servizi, la modalità di erogazione, gli standard di qualità e le modalità di tutela previste.

La Carta dei Servizi ufficializza la corretta erogazione del servizio di gestione delle lampade votive presso il Comune di Como da parte di Como Servizi Urbani S.r.L. nel rispetto dei seguenti principi fondamentali:

- **Eguaglianza ed IMPARZIALITÀ:** Nelle decisioni che influiscono sulle relazioni con i suoi *stakeholder*, CSU evita ogni discriminazione in base all'età, al sesso, alla vita sessuale, allo stato di salute, alla razza, alla nazionalità, alle opinioni politiche, alle condizioni psicofisiche, economiche e sociali, nonché alle credenze religiose dei suoi interlocutori. CSU si impegna, altresì, per quanto nelle sue possibilità e competenze, a garantire e rendere più agevole l'accessibilità ai servizi agli anziani ed alle persone disabili, erogando, comunque, il servizio nel rispetto dei principi e dei criteri di obiettività, giustizia ed imparzialità;
- **Continuità:** CSU si impegna ad assicurare la continuità e regolarità nell'erogazione dei servizi, fatta eccezione per le interruzioni dovute a causa di forza maggiore;
- **Partecipazione:** CSU si impegna, inoltre, a migliorare e favorire la partecipazione degli utenti, anche attraverso organismi di rappresentanza, garantendo un confronto costruttivo con i cittadini attraverso la possibilità di presentare osservazioni, reclami, suggerimenti per il miglioramento del servizio, rilevato periodicamente;
- **Efficienza ed Efficacia:** CSU si impegna ad adottare tutte le misure per migliorare l'efficienza e l'efficacia del servizio offerto, compatibilmente con le risorse disponibili. Si impegna, altresì, a curare la formazione del personale;
- **ONESTÀ:** Nell'ambito della loro attività professionale, i collaboratori di CSU sono tenuti a rispettare con diligenza le leggi vigenti, il Codice Etico e di Comportamento e i regolamenti interni. In nessun caso il perseguimento dell'interesse di CSU può giustificare una condotta non onesta o non conforme alla normativa vigente.
- **RISERVATEZZA:** CSU assicura la riservatezza delle informazioni in proprio possesso e si astiene dal ricercare dati riservati, salvo in caso di espressa e consapevole autorizzazione e conformità alle norme giuridiche vigenti.
- **TRASPARENZA E COMPLETEZZA DELL'INFORMAZIONE:** I dipendenti e i collaboratori di CSU sono tenuti a dare informazioni complete, trasparenti, comprensibili ed accurate, in modo tale che, nell'impostare i rapporti con CSU, gli *stakeholder* siano in grado di prendere decisioni autonome e consapevoli degli interessi coinvolti, delle alternative e delle conseguenze rilevanti. In particolare, nella formulazione di eventuali contratti, CSU ha cura di specificare al contraente i comportamenti da tenere in tutte le circostanze previste, in modo chiaro e comprensibile.
- **QUALITÀ DEI SERVIZI:** CSU orienta la propria attività alla soddisfazione ed alla tutela degli utenti, dando ascolto alle richieste che possono favorire un miglioramento della qualità dei servizi.

- **TUTELA AMBIENTALE:** L'ambiente è un bene primario che CSU s'impegna a salvaguardare. A tal fine, CSU programma le proprie attività ricercando un equilibrio tra iniziative economiche e imprescindibili esigenze ambientali, in considerazione dei diritti delle generazioni future. CSU si impegna dunque a migliorare l'impatto ambientale e paesaggistico delle proprie attività, nonché a prevenire i rischi per l'ambiente non solo nel rispetto della normativa vigente, ma tenendo conto dello sviluppo della ricerca scientifica e delle migliori esperienze in materia.



Como Servizi Urbani: chi siamo

Como Servizi Urbani è una società a responsabilità limitata a totale partecipazione pubblica, soggetta all'indirizzo, direzione e controllo del Comune di Como.

Costituita in forma di SPA nel 1997, con l'affidamento delle gestioni del Centro Sportivo Casate e dell'Autosilo Comunale di via Auguadri, nel tempo, ha ampliato le gestioni e competenze operando, ad oggi, in svariati ambiti.

Il 23/12/2015 ha cambiato la propria ragione sociale trasformandosi da SpA a Srl a Socio Unico.

Attualmente, secondo l'Accordo Quadro del 23/12/2015 ed il contratto di servizio annualmente sottoscritto con il Comune di Como, si occupa della gestione di:

- **mobilità e sosta:** due autosili per complessivi 1800 posti auto, oltre 3000 stalli su strada nel comune di Como, tutti gestiti con parcometro con quasi 170 apparecchi installati, la gestione dei posti auto per residenti, la gestione dell'impianto di guida ai parcheggi del Comune di Como;
- **impianti sportivi:** del Centro Sportivo Casate (stadio del ghiaccio e piscina coperta e scoperta) – Centro Sportivo Sagnino (2 campi calcetto in erba sintetica, di cui uno coperto) un campo da tennis – Piscina Sinigaglia con SPA;
- **posti barca:** degli ormeggi nel comune di Como con circa 430 ormeggi suddivisi in quattro strutture portuali;
- **illuminazione votiva:** degli impianti di illuminazioni votiva nei nove cimiteri del Comune di Como.

Como Servizi Urbani: la mission

Como Servizi Urbani Srl è fermamente convinta che il continuo miglioramento dei servizi erogati, in termini di efficacia e di efficienza, sia una condizione indispensabile per ottenere la soddisfazione dei propri Utenti, dell'Amministrazione Comunale e dei Lavoratori. Vengono pertanto stabiliti, a livello strategico i seguenti indirizzi prioritari:

- ✓ Identificazione delle esigenze dell'utente attraverso l'analisi delle segnalazioni pervenute, delle azioni attuate per la loro soluzione;
- ✓ Continuo adeguamento delle proprie capacità alle esigenze degli utenti;
- ✓ Valorizzazione delle risorse umane attraverso la formazione ed il coinvolgimento personale;
- ✓ Adozione delle misure atte alla riduzione di errori, reclami ed altri fattori indesiderati;
- ✓ L'ottimizzazione delle procedure dei processi al fine di migliorare il servizio e ridurre i costi;
- ✓ Rispetto dei requisiti cogenti con sempre maggiore attenzione alle leggi ambientali e in materia di sicurezza;
- ✓ Attenzione agli impatti che i servizi possono avere sull'ambiente;
- ✓ Orientamento al cambiamento in base all'evoluzione dei fattori interni ed esterni.

A tale scopo la Como Servizi Urbani S.r.l. ritiene necessario, in particolare:

- Effettuare il monitoraggio delle singole attività e valutare i risultati ottenuti;
- Porre la massima attenzione alla comunicazione interna ed esterna delle informazioni di ritorno provenienti dagli utenti;
- Promuovere la responsabilizzazione, il coinvolgimento e la motivazione di tutto il personale stimolando confronti e rapporti propositivi con riunioni periodiche, lavori di gruppo e altre attività;
- Gestire in modo trasparente, secondo le normative cogenti, le disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale ed il proprio regolamento, l'assegnazione delle forniture ed i contratti di servizio;
- Implementare il processo di miglioramento continuo.
- Mantenere un elevato livello di attenzione e sensibilità per la Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro per i propri lavoratori e i terzi.

Gli obiettivi strategici sopra indicati vengono tradotti in obiettivi a breve e medio termine, per quanto possibile quantificati.

CSU assicura e sostiene l'attuazione della presente mission, promuovendo, tra l'altro, le necessarie iniziative di sensibilizzazione e formazione.



Gli Autosili e le Aree attrezzate per la sosta

Gli impianti a cui fa riferimento la presente carta sono:

AUTOSILO COMUNALE DI VIA AUGUADRI

L'autosilo di via Auguadri 1 si trova nel pieno centro della città di Como nei pressi del Tribunale.

E' costituito da una struttura in cemento armato progettata per accogliere fino a circa 800 autovetture con un sistema di controllo automatico degli accessi con barriera.

Si sviluppa su n. 7 piani di cui 3 interrati.

L'autosilo è di tipo coperto (ad esclusione dell'ultimo piano) e presenta le superfici laterali aperte al fine di garantire l'aerazione.

L'accesso ai piani può avvenire attraverso scale protette e ascensori.

AUTOSILO COMUNALE VALMULINI

L'autosilo di Valmulini ha una capienza complessiva di circa 600 posti auto.

È composto da un fabbricato principale che si eleva per cinque piani oltre al piano terra; ha una pianta a forma di corona circolare. Si accede all'entrata principale da via Valmulini.

Collegato ad ogni piano vi è un fabbricato a pianta rettangolare; al piano terra sono collocati il gruppo scala ed ascensori; al quinto piano si trovano l'ufficio cassa con operatore, le casse automatiche e i servizi igienici divisi per uomo e donna e portatori di handicap.

Al quinto piano è inoltre presente un collegamento pedonale, coperto e protetto, all'Ex Ospedale Sant'anna e alla via Napoleona.

L'autosilo è un parcheggio di interscambio con possibilità di acquistare un abbonamento Park&Ride mensile o annuale (abbonamento parcheggio e abbonamento autobus di linea urbano ASF Autolinee).

AREE DI SOSTA LUNGO STRADA E/O IN SEDE PROPRIA REGOLAMENTATE CON PARCOMETRO

Si tratta di Aree di sosta costituite da stalli lungo strada o in sede propria (fuori dalla sede stradale) istituite con Ordinanza del Comune di Como, identificate con segnaletica orizzontale di colore blu e verticale ai sensi del Codice della Strada, regolamentate con parcometro, e controllate da Ausiliari della Sosta, incaricati con apposito decreto di emettere preavvisi di violazione.

E' possibile pagare la sosta in dette aree direttamente dal parcometro.

L'apparecchio accetta sia pagamenti in moneta sia pagamenti con carte di credito e con tessera prepagata ricaricabile CO.MO. Card. Inoltre, è possibile utilizzare il circuito delle App.

I principali parcheggi in aree dedicate sono i seguenti:

- Parcheggio di via Castelnuovo: Il parcheggio si trova vicino al centro città e al Politecnico. Dotato di 170 posti auto con pagamento a parcometro. È un parcheggio di interscambio.
- Parcheggio di Lazzago: Il parcheggio è situato a Lazzago, vicino all'uscita dell'autostrada. Dotato di 500 posti auto a pagamento dalle ore 8.00 alle ore 19.00. È prevista la possibilità di acquistare tramite parcometro un abbonamento settimanale, oppure Park&Ride annuale (abbonamento parcheggio e abbonamento autobus di linea urbano ASF Autolinee) tramite gestionale al link <https://pass.brav.it/Como/Frontoffice>

- Parcheggio Ippocastano: Il parcheggio è situato in via Aldo Moro vicino al centro di Como e all'Università. Dotato di posti 75 auto con pagamento a parcometro e 5 posti riservati ai camper (consentita sosta con servizi di carico e scarico)
- Parcheggio interrato di via Aldo Moro: Dotato di 62 parcheggi coperti, attivo ad oggi solo per i residenti.
- Parcheggio di Via per Cernobbio/Via della Conciliazione dotato di 92 posti a pagamento dalle 08:00 alle 19:00. È prevista la possibilità di acquistare tramite gestionale al link <https://pass.brav.it/Como/Frontoffice> un abbonamento Park&Ride annuale (abbonamento parcheggio e abbonamento autobus di linea urbano ASF Autolinee).

AREE DI SOSTA RISERVATE A RESIDENTI

Sono presenti due tipologie di parcheggi per residenti:

- SPAZIO DI SOSTA RISERVATO PER RESIDENTI: si tratta di stalli di sosta, identificati con segnaletica orizzontale giallo e segnaletica verticale ai sensi del Codice della Strada, riservati allo stazionamento di autovetture di proprietà di residenti.
- SPAZIO DI SOSTA AGEVOLATO PER RESIDENTI: si tratta di stalli di sosta regolamentati con parcometro contraddistinte da segnaletica orizzontale blu, senza riserva di posto auto, presenti in alcuni settori urbani.

Per entrambe le tipologie l'assegnazione è regolamentata da apposito Regolamento comunale deliberato dal Consiglio Comunale. Le informazioni in merito sono presenti al link: <https://csusrl.it/parcheggi/>

AREA SOSTA CAMPER

Si tratta di un'area di sosta riservata ai Camper ubicata in Tavernola via Brennero, regolata da un sistema di controllo accessi, costituita da n. 10 stalli di sosta dotata di colonnine di erogazione energia elettrica e acqua e piazzola scarico acque nere.

AREE ATTREZZATE PER LA SOSTA DI BICICLETTE - Velostazione di Como Borghi

La velostazione è dotata di una ciclofficina con attrezzi, di banco di lavoro e di armadietti. Si tratta di un deposito attrezzato per biciclette di proprietà, a servizio della stazione Ferrovie Nord di Como Borghi – Sono presenti 90 rastrelliere per la sosta delle biciclette, di cui 60 disposte su due piani sovrapposti.

SISTEMI A MESSAGGIO VARIABILE DI GUIDA AI PARCHEGGI E PANNELLI INTEGRATI PER INFORMAZIONI RIGUARDANTI LA MOBILITÀ URBANA

Tramite software apposito viene data comunicazione in tempo reale riguardo la disponibilità di posti auto nei parcheggi presenti in città e riguardo informazioni con ricaduta sulla mobilità urbana (ad esempio: interdizione di aree per eventi sportivi).



Como Servizi Urbani: l'impegno

Como Servizi Urbani si impegna a:

- erogare i servizi agli utenti, nel rispetto dei diritti di ognuno e senza discriminazioni di alcun genere, garantendo parità di trattamento con la finalità di garantire l'universalità della prestazione;
- applicare i principi della trasparenza in ogni fase dell'attività amministrativa;
- promuovere il coinvolgimento degli utenti nel processo di erogazione dei Servizi, impegnandosi ad attuare con periodicità le rilevazioni sulla qualità percepita;
- porre le condizioni affinché l'impiego delle risorse finanziarie disponibili avvenga nella maniera più efficiente ed efficace, favorendo soluzioni che consentano agli utenti il pieno utilizzo dei Servizi;
- mantenere in efficienza gli impianti e le apparecchiature per il controllo della sosta e a disposizione negli autosili;
- effettuare un adeguato servizio di controllo della regolarità della sosta nelle aree regolamentate con parcometro e residenti;
- fornire, con un linguaggio semplice e con cortesia informazioni e soluzioni;
- svolgere il servizio e le attività nel rispetto di quanto previsto dall'Accordo Quadro e dal disciplinare tecnico - economico di esecuzione stipulati tra il Comune di Como e CSU per l'affidamento dei servizi

I servizi offerti: orari, tariffe

COME SI ACCEDE AI SERVIZI:

Per essere in grado di rispondere con sollecitudine ai bisogni dei cittadini e del territorio, per mantenere costantemente informati i utenti sulle caratteristiche di servizi offerti e su eventuali variazioni o raccogliere le loro esigenze e segnalazioni sul servizio, CSU S.r.L. è costantemente impegnata a migliorare e potenziare gli strumenti di comunicazione esistenti o, se necessario, a crearne di nuovi.

Tutte le informazioni per l'accesso ai servizi di sosta, comprensivi di eventuali comunicazioni di servizio alla clientela, sono disponibili:

- sul sito di CSU www.csusrl.it
- telefonicamente al numero 031/262256

In particolare, di seguito si riportano i riferimenti per gli autosili:

Autosilo di Via Auguadri Tel. 031/273253
 Indirizzo e-mail: viaauguadri@csusrl.it

Autosilo di Valmulini Tel. 031/395064
 Indirizzo e-mail: valmulini@csusrl.it

LE TARIFFE

Le tariffe applicate vengono fissate dall'Amministrazione Comunale e possono essere modificate/aggiornate da quest'ultima.

Esse sono consultabili sul sito internet www.csusrl.it.

Carta dei Servizi Autosili e Aree attrezzate per la sosta	Rev. 0	Data 30/01/2025
---	--------	-----------------

GLI ORARI

Gli orari degli impianti sono consultabili sul sito internet www.csusrl.it. Eventuali chiusure, variazioni negli orari di apertura saranno comunicate agli utenti mediante: cartelli informativi all'interno dell'impianto, tramite sito internet di CSU e social.

Impegni e standard di qualità

La qualità di un servizio misura la capacità dello stesso a soddisfare i bisogni e le aspettative dell'utente.

CSU definisce i propri impegni e standard di qualità relativi ai servizi erogati, provvede al loro monitoraggio, all'analisi dei risultati e al loro aggiornamento.

Di seguito si riportano i fattori di qualità individuati da CSU, l'indicatore di riferimento e lo standard definito.

AREE DI SOSTA CONTROLLATE CON PARCOMETRO

ASPETTI RILEVANTI DELLA QUALITA' DEL SERVIZIO	ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL SERVIZIO	RISULTATO ATTESO 2024	RISULTATO RAGGIUNTO 2024	RISULTATO ATTESO 2025
<u>FUNZIONAMENTO APPARECCHIATURE</u>	RIPRISTINO PARCOMETRO GUASTO	Entro 3 ore	Entro 3 ore	Entro 3 ore
	FERMI MACCHINA	inferiore all'1%	inferiore all'1%	inferiore all'1%
<u>CONTROLLO SOSTA</u>	NUMERO PASSAGGI GIORNALIERI/ PERSONALE ADIBITO AL CONTROLLO/AREE DI SOSTA GESTITE	giornaliera	giornaliera	giornaliera
<u>REGOLARITA' DELLA SOSTA</u>	NUMERO AUTO IRREGOLARI/AUTO CONTROLLATE	12%	11%	12%
<u>SERVIZI ALL'UTENZA</u>	SERVIZI AGGIUNTIVI	Pagamento sosta tramite APP/carta di credito/tessere prepagate ricaricabili	Pagamento sosta tramite APP/carta di credito/tessere prepagate ricaricabili	Pagamento sosta tramite APP/carta di credito/tessere prepagate ricaricabili



POSTI AUTO RESIDENTI

ASPETTI RILEVANTI DELLA QUALITA' DEL SERVIZIO	ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL SERVIZIO	RISULTATO ATTESO 2024	RISULTATO RAGGIUNTO 2024	RISULTATO ATTESO 2025
<u>REGOLARITA' DELLA SOSTA</u>	NUMERO AUTO IRREGOLARI/AUTO CONTROLLATE	3%	2%	3%
<u>SERVIZI ALL'UTENZA</u>	SERVIZI AGGIUNTIVI	Svolgimento in autonomia delle istanze tramite portale, permesso dematerializzato	Svolgimento in autonomia delle istanze tramite portale, permesso dematerializzato	Svolgimento in autonomia delle istanze tramite portale, permesso dematerializzato

AUTOSILO DI VIA AUGUADRI

ASPETTI RILEVANTI DELLA QUALITA' DEL SERVIZIO	ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL SERVIZIO	RISULTATO ATTESO 2024	RISULTATO RAGGIUNTO 2024	RISULTATO ATTESO 2025
<u>INCIDENTI VIABILITA' INTERNA</u>	EPISODI IN UN ANNO/N. AUTO IN SOSTA IN UN ANNO	12	6/376.780	8
<u>SICUREZZA STRUTTURA</u>	NUMERO RICHIESTE VISIONE IMMAGINI IN UN ANNO/N. AUTO IN SOSTA IN UN ANNO	15	4/379.780	5
<u>PULIZIA DELLA STRUTTURA</u>	N. PASSAGGI GIORNALIERI	2	2	2
<u>ASSISTENZA ALL'UTENZA</u>	PRESENZA DI PERSONALE CSU NEGLI ORARI DI APERTURA: lun-gio 06-21; ven-sab 06-02; dom 06-22	100%	100%	100%
	24H PER 365 GG	100%	100%	100%
<u>SERVIZI ALL'UTENZA</u>	SERVIZI AGGIUNTIVI	Distributori automatici di bevande e snack, rilevamento automatico targhe in ingresso e uscita, noleggio biciclette	Distributori automatici di bevande e snack, rilevamento automatico targhe in ingresso e uscita, noleggio biciclette	Distributori automatici di bevande e snack, rilevamento automatico targhe in ingresso e uscita, noleggio biciclette

Comune di Como Prot. n. 0087986 del 07-05-2025 arrivo Cat. 6 Cl. 7

AUTOSILO VALMULINI

ASPETTI RILEVANTI DELLA QUALITA' DEL SERVIZIO	ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL SERVIZIO	RISULTATO ATTESO 2024	RISULTATO RAGGIUNTO 2024	RISULTATO ATTESO 2025
<u>INCIDENTI VIABILITA' INTERNA</u>	EPISODI IN UN ANNO/N. AUTO IN SOSTA IN UN ANNO	1	5/128.996	4
<u>SICUREZZA STRUTTURA</u>	NUMERO RICHIESTE VISIONE IMMAGINI IN UN ANNO/N. AUTO IN SOSTA IN UN ANNO	3	2/128.996	3
<u>PULIZIA DELLA STRUTTURA</u>	N. PASSAGGI GIORNALIERI	1	1	1
<u>ASSISTENZA ALL'UTENZA</u>	PRESENZA DI PERSONALE CSU NEGLI ORARI DI APERTURA	52%	52%	52%
	24H PER 365 GG	100%	100%	100%

AREA CAMPER

ASPETTI RILEVANTI DELLA QUALITA' DEL SERVIZIO	ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL SERVIZIO	RISULTATO ATTESO 2024	RISULTATO RAGGIUNTO 2024	RISULTATO ATTESO 2025
<u>INCIDENTI VIABILITA' INTERNA</u>	EPISODI IN UN ANNO/N. AUTO IN SOSTA IN UN ANNO	4	3/2877	4
<u>FUNZIONAMENTO APPARECCHIATURE</u>	TEMPI DI INTERVENTO IN CASO DI MALFUNZIONAMENTO	30 MINUTI	30 MINUTI	30 MINUTI
<u>SICUREZZA STRUTTURA</u>	NUMERO RICHIESTE VISIONE IMMAGINI IN UN ANNO/N. AUTO IN SOSTA IN UN ANNO	3	2/2877	3
<u>PULIZIA DELLA STRUTTURA</u>	N. PASSAGGI	1 alla settimana	1 alla settimana	1 alla settimana/ 2 alla settimana nel periodo di maggior affluenza

SERVIZI ALL'UTENZA	SERVIZI AGGIUNTIVI	Area videosorvegliata con comunicazione da remoto con addetto; pagamento cassa automatica; raccolta differenziata	Area videosorvegliata con comunicazione da remoto con addetto; pagamento cassa automatica; raccolta differenziata	Area videosorvegliata con comunicazione da remoto con addetto; pagamento cassa automatica; raccolta differenziata
---------------------------	---------------------------	---	---	---

VELOSTAZIONE COMO BORGHI

ASPETTI RILEVANTI DELLA QUALITA' DEL SERVIZIO	ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL SERVIZIO	RISULTATO ATTESO 2024	RISULTATO RAGGIUNTO 2024	RISULTATO ATTESO 2025
<u>PULIZIA DELLA STRUTTURA</u>	N PASSAGGI	1 alla settimana	1 alla settimana	1 alla settimana
<u>PRONTO INTERVENTO</u>	TEMPI DI INTERVENTO IN CASO DI MALFUNZIONAMENTO	Entro 30 minuti	Entro 15 minuti	Entro 30 minuti

Coinvolgimento e partecipazione dell'utente

Gli Utenti hanno l'obbligo di osservare le prescrizioni relative all'uso del servizio e sono tenuti ad attenersi alle avvertenze, inviti e disposizioni di CSU S.r.L. e del suo personale, per quanto concerne la regolarità amministrativa e funzionale, nonché l'ordine e la sicurezza del servizio. Gli Utenti, inoltre, devono usare le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza di se stessi, delle proprie cose nonché degli altri, oltre a tenere un comportamento corretto con il personale. CSU S.r.L. non risponde delle conseguenze derivanti dall'inosservanza delle norme indicate.

Al fine di un'analisi costante della qualità del servizio offerto e di un continuo miglioramento, CSU S.r.L. si impegna a verificare i livelli di qualità dei servizi tramite un'indagine a campione in relazione alla sicurezza, accessibilità, funzionalità ed offerta commerciale dei servizi tramite specifiche indagini di *customer satisfaction* all'indirizzo <https://csusrl.it/customer-satisfaction/>, oppure tramite richiesta direttamente agli sportelli delle varie sedi.

L'utente può contattare CSU agli indirizzi indicati per qualsiasi segnalazione.

Qualora un utente volesse presentare reclamo, potrà procedere:

- compilando il form sul sito <https://csusrl.it/segnalazioni-e-reclami/>
- inviando un'e-mail all'indirizzo: info@csusrl.it
- compilando l'apposito modulo presente in tutte le sedi

All'interno del reclamo, l'utente dovrà:

- indicare le proprie generalità e l'indirizzo, al fine di consentire a CSU di inviare una risposta scritta;
- esporre chiaramente quanto accaduto indicando tutti i dati necessari a CSU S.r.L. per la ricostruzione dei fatti e delle dinamiche occorse.

CSU provvederà a gestire tempestivamente il reclamo e a fornire adeguata risposta entro 30 giorni dal ricevimento, provvedendo, qualora la segnalazione sia fondata, a prendere i relativi provvedimenti nei casi di disservizi o accertamenti di gravi violazioni contrattuali.

Rimane ferma, comunque, la possibilità per l'utenza di adire l'Autorità Giudiziaria competente per qualsiasi controversia avverso CSU S.r.L. inerente allo svolgimento e la gestione dei servizi.

L'URP provvederà a gestire tempestivamente il reclamo e a fornire adeguata risposta entro 30 giorni dal ricevimento.

	RISULTATO ATTESO 2024	RISULTATO RAGGIUNTO 2024	RISULTATO ATTESO 2025
RISPOSTA RECLAMI ENTRO 30 GIORNI	100%	100%	100%



2		COMUNE DI COMO	
CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA E PARCHIEGGIO DEL COMUNE DI COMO			
DATI DI INPUT			
2.1	INPUT FISCALI		
	IRES percentuale		24,0%
	IRAP percentuale		4,2%
	Percentuale di costo del personale gravato da Irap		0,0%
	IVA a debito compensata - Quota nell'anno corrente		100,0%
	IVA a debito compensata - Quota nell'anno successivo		0,0%
	Iva indebitabile capitalizzata		NO
2.2	INPUT DELLE FONTI		
	Capitale Privato (Equity)		€ 150.000
	Totale contributi pubblici		€ 0
	Contributi di autorità nazionali o risorse europee soggetti a obbligo di restituzione		€ 0
	Altri contributi non di autorità nazionali non soggetti a restituzione		€ 0
	Altre fonti		€ 0
	Finanziamento n°/1 termine (1 banca)		€ 350.000
	Finanziamento n°/1 termine (altre banche)		€ 3.450.000
	Totale delle Fonti		€ 3.950.000
2.5	INPUT FINANZIARI		
	Tasso d'interesse sul Fin. n°/1 term (1 banca)		5,00%
	Anni di rimborso del Finanziamento (1 banca)		5
	Anno di inizio rimborso del Finanziamento (1 banca)		1
	Anno di fine rimborso del Finanziamento (1 banca)		5
	Tasso d'interesse sul Fin. n°/1 term (altre banche)		5,00%
	Anni di rimborso del Finanziamento (altre banche)		4
	Anno di inizio rimborso del Finanziamento (altre banche)		2
	Anno di fine rimborso del Finanziamento (altre banche)		5
	Remunerazione disponibilità liquide		0,0%
	Remunerazione riserva DSR/A		0,0%
	Remunerazione accantonamenti		1,0%
	Tasso di interesse su finanziamenti a breve termine		2,0%
	Remunerazione altre immobilizzazioni finanziarie		0,0%
2.6	INPUT MACROECONOMICI		
	Adeguamento ISTAT		2,00%
	Tasso risk free (Rf)		2,00%
	Equity Risk Premium (ERP)		7,46%
	Beta levered (β)		0,40
	Rendimento atteso del Capitale Privato (R_e)		4,98%
	Costo del debito (K_d)		5,00%
	Costo medio ponderato del capitale (WACC)		3,84%



3**COMUNE DI COMO**CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA E
PARCHEGGIO DEL COMUNE DI COMO**INVESTIMENTI**

3.1	Costi di investimento rivalutati e al netto di Iva	Totali	1	2	3	4	5
10%	Lavori	€ 440.000	€ 440.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
22%	Spese tecniche	€ 50.000	€ 50.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
0%		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11%	Investimenti iniziali materiali e immateriali	€ 490.000	€ 490.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	Immobilizzazioni finanziarie (riserva DSRA)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	Investimenti iniziali in immobilizzazioni	€ 490.000	€ 490.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

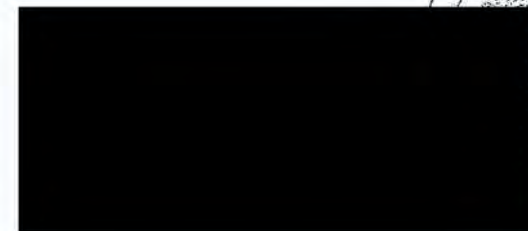
4 COMUNE DI COMO

CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA E
PARCHEGGIO DEL COMUNE DI COMO

COSTI E RICAVI NON RIVALUTATI

4.1			1	2	3	4	5
	<i>Prospetto dei ricavi non rivalutati</i>	Totale	Costruzione	Gestione	Gestione	Gestione	Gestione
	Ricavi da articolazione tariffaria (laddove previsto nel settore)	€ 42.500.000,00	€ 8.500.000,00	€ 8.500.000,00	€ 8.500.000,00	€ 8.500.000,00	€ 8.500.000,00
	Altre vendite e prestazioni	€ 26.500,00	€ 5.300,00	€ 5.300,00	€ 5.300,00	€ 5.300,00	€ 5.300,00
	Altri ricavi e proventi	€ 3.300.000,00	€ 660.000,00	€ 660.000,00	€ 660.000,00	€ 660.000,00	€ 660.000,00
	TOTALE RICAVI DI GESTIONE	€ 45.826.500,00	€ 9.165.300,00	€ 9.165.300,00	€ 9.165.300,00	€ 9.165.300,00	€ 9.165.300,00

4.2			1	2	3	4	5
	<i>Prospetto dei costi non rivalutati</i>	Totale	Costruzione	Gestione	Gestione	Gestione	Gestione
	Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e Iri)	€ 3.110.000,00	€ 622.000,00	€ 622.000,00	€ 622.000,00	€ 622.000,00	€ 622.000,00
	Materie prime, sussidii, di consumo e merci	€ 450.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
	Costo per servizi	€ 3.385.000,00	€ 677.000,00	€ 677.000,00	€ 677.000,00	€ 677.000,00	€ 677.000,00
	Godimento beni di terzi	€ 395.000,00	€ 79.000,00	€ 79.000,00	€ 79.000,00	€ 79.000,00	€ 79.000,00
	Oneri diversi di gestione (TOSAP, COSAP, TARSU, ecc..)	€ 542.500,00	€ 108.500,00	€ 108.500,00	€ 108.500,00	€ 108.500,00	€ 108.500,00
	Altri costi per rischi	€ 391.473,62	€ 30.000,00	€ 60.000,00	€ 70.000,00	€ 100.000,00	€ 131.473,62
	TOTALE COSTI DI GESTIONE	€ 8.273.973,62	€ 1.606.500,00	€ 1.636.500,00	€ 1.646.500,00	€ 1.676.500,00	€ 1.707.973,62
	Canone di concessione	€ 21.250.000,00	€ 4.250.000,00	€ 4.250.000,00	€ 4.250.000,00	€ 4.250.000,00	€ 4.250.000,00



5

COMUNE DI COMO

CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA E
PARCHIEGGIO DEL COMUNE DI COMO

COSTI E RICAVI RIVALUTATI

5.1	Prospetto dei ricavi rivalutati		1	2	3	4	5
IVA	Voci di ricavo	Totale	0 gg	0 gg	0 gg	0 gg	0 gg
22%	Ricavi da articolazione tariffaria (ad dove previsto nel settore)	44.234.341,36 €	8.500.000,00 €	8.670.000,00 €	8.843.400,00 €	9.020.268,00 €	9.200.673,36 €
22%	Altre vendite e prestazioni	27.581,41 €	5.300,00 €	5.406,00 €	5.514,12 €	5.624,40 €	5.736,89 €
22%	Altri ricavi e proventi	3.434.666,51 €	660.000,00 €	673.200,00 €	686.664,00 €	700.397,28 €	714.405,23 €
	Totale ricavi rivalutati	47.696.589,28 €	9.165.300,00 €	9.348.606,00 €	9.535.578,12 €	9.726.289,68 €	9.920.815,48 €

5.2	Prospetto dei costi rivalutati		1,00 €	2,00 €	3,00 €	4,00 €	5,00 €
IVA	Voci di costo	Totale	16,05 €	16,31 €	16,39 €	16,63 €	16,88 €
0%	Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e tfr)	3.236.912,98 €	422.000,00 €	634.440,00 €	647.128,80 €	660.071,38 €	673.272,80 €
22%	Materie prime, sussidari, di consumo e merci	468.363,61 €	90.000,00 €	91.800,00 €	93.636,00 €	95.508,72 €	97.418,89 €
22%	Costo per servizi	3.523.135,19 €	677.000,00 €	690.540,00 €	704.350,80 €	718.437,82 €	732.806,57 €
22%	Godimento beni di terzi	411.119,17 €	79.000,00 €	80.580,00 €	82.191,60 €	83.835,43 €	85.512,14 €
0%	Oneri diversi di gestione (TOSAP, COSAP, TARSU, ecc.)	564.638,36 €	108.500,00 €	110.670,00 €	112.883,40 €	115.141,07 €	117.443,89 €
22%	Altri costi per rischi	412.460,97 €	30.000,00 €	61.200,00 €	72.828,00 €	106.120,80 €	142.511,27 €
	Totale costi rivalutati	8.616.629,38 €	1.606.500,00 €	1.669.230,00 €	1.713.018,60 €	1.779.115,21 €	1.848.765,57 €
22%	Canone di concessione	22.117.170,68 €	4.250.000,00 €	4.335.000,00 €	4.421.700,00 €	4.510.134,00 €	4.600.336,68 €



6

COMUNE DI COMO

CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLE ARRE DI SOSTA E
PARCHEGGIO DEL COMUNE DI COMO

GESTIONE DEL CCN

6.1	Gestione IVA	Totale	1	2	3	4	5
-	IVA sugli investimenti	-55.000,00 €	-55.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-	IVA su manutenzioni straordinarie capitalizzate	-2.420.000,00 €	-264.000,00 €	-726.000,00 €	-440.000,00 €	-506.000,00 €	-484.000,00 €
-	IVA su manutenzioni straordinarie non capitalizzate	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-	IVA su costi di esercizio	-1.056.217,17 €	-192.720,00 €	-203.206,40 €	-209.661,41 €	-220.850,61 €	-232.770,75 €
+	IVA su ricavi di esercizio	10.493.249,66 €	2.016.366,00 €	2.056.693,32 €	2.097.827,19 €	2.139.783,73 €	2.182.579,40 €
=	Saldo IVA	6.958.932,47 €	1.599.646,00 €	1.127.386,92 €	1.448.165,78 €	1.412.925,12 €	1.465.808,65 €
	Iva a debito compensata o versata	6.958.932,47 €	1.599.646,00 €	1.127.386,92 €	1.448.165,78 €	1.412.925,12 €	1.465.808,65 €
-	Posizione netta IVA	6.958.932,47 €	1.599.646,00 €	1.127.386,92 €	1.448.165,78 €	1.412.925,12 €	1.465.808,65 €
	Iva a debito versata	6.958.932,47 €	1.599.646,00 €	1.127.386,92 €	1.448.165,78 €	1.412.925,12 €	1.465.808,65 €
=	Rimborsi di Iva a credito	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Percentuale (pro rata) di Iva indebitabile - DPR 633/72 art. 19, comma 5 e 19-bis, comma 1		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Percentuale (pro rata) di Iva detraibile		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

6.2	Variazione del Capitale Circolante Netto	Totale	1	2	3	4	5
+	Credit per dilazione vendite	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-	Dilazione su canone di concessione	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+	Debiti per dilazione manutenzioni straordinarie non capitalizzate	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-	Debiti per dilazione costi gestionali	465.242,87 €	84.472,66 €	89.222,09 €	92.048,24 €	97.074,33 €	102.424,65 €
-	Debiti per dilazione costi di investimento	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-	IVA a credito	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-	Imposte a credito da compensare nell'anno successivo	-838.477,20 €	0,00 €	-235.856,74 €	-180.999,50 €	-308.376,38 €	-118.814,58 €
+	Imposte a debito da pagare nell'anno successivo	838.477,20 €	838.477,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-	Magazzino	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-/+	CCN	465.242,87 €	832.949,86 €	-106.663,75 €	-88.551,26 €	-206.302,06 €	-16.189,93 €
+/-	Variazione del CCN		922.949,86 €	-1.069.613,61 €	58.112,44 €	-11.750,80 €	180.112,13 €

6.3	Stima Valore Residuo Finale	Totale	1	2	3	4	5
	Valore residuo contabile	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Valore residuo finanziario (CCN ultimo anno esercizio)	16.189,93 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16.189,93 €
	Valore residuo di avviamento	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Valore residuo finale	16.189,93 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16.189,93 €



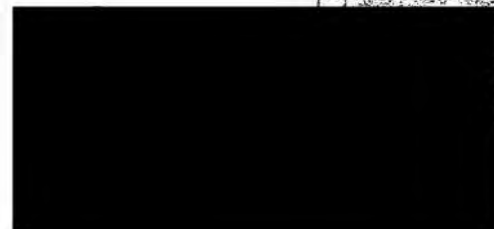
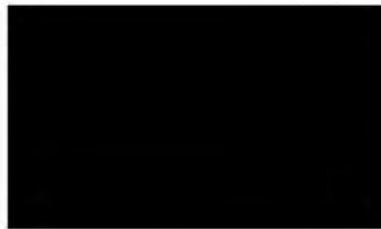
7

COMUNE DI COMO

CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA E
PARCHIEGGIO DEL COMUNE DI COMO

AMMORTAMENTI

7.1	<i>Ammortamenti immobilizzazioni</i>	Totale	1	2	3	4	5
	Lavori	440.000,00 €	88.000,00 €	88.000,00 €	88.000,00 €	88.000,00 €	88.000,00 €
	Spese iscritte	50.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €



8

COMUNE DI COMO

CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA E
PARCHEGGIO DEL COMUNE DI COMO

FINANZIAMENTI

8.1	Finanziamento MLT mutuo /	Totale	1	2	3	4	5
	Debito inizio Periodo		0,00 €	280.000,00 €	210.000,00 €	140.000,00 €	70.000,00 €
	Erogazione	350.000,00 €	350.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Rimborsi del capitale (MLT)	350.000,00 €	70.000,00 €	70.000,00 €	70.000,00 €	70.000,00 €	70.000,00 €
	Interessi passivi (con pre-ammortamento iniziale)	35.000,00 €	7.000,00 €	12.250,00 €	8.750,00 €	5.250,00 €	1.750,00 €
	Debiti di Fine Periodo		280.000,00 €	210.000,00 €	140.000,00 €	70.000,00 €	0,00 €
	Servizio del debito (RATA)		77.000,00 €	82.250,00 €	78.750,00 €	75.250,00 €	71.750,00 €



9

COMUNE DI COMO

CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA E
PARCHIEGGIO DEL COMUNE DI COMO

CONTO ECONOMICO

9.1	CE riclassificato	Totale (dati nominali)	1	2	3	4	5
+	Totale ricavi rivalutari	47.696.589,28 €	9.165.300,00 €	9.348.606,00 €	9.515.578,12 €	9.726.289,68 €	9.920.815,48 €
+	Canone di disponibilità	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+ / -	Variazione delle rimanenze	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+ / -	Ricavi da credito d'imposta su somme accantonate	3.513,74 €	562.026,00 €	264.194,52 €	33.389,59 €	-76.921,36 €	-712.395,81 €
+	Altri ricavi per utilizzo fondi	11.490.000,00 €	200.000,00 €	1.300.000,00 €	2.400.000,00 €	2.600.000,00 €	4.900.000,00 €
=	VALORE DELLA PRODUZIONE	59.100.103,02 €	9.927.326,00 €	10.912.800,52 €	11.902.168,53 €	12.249.368,30 €	14.108.419,67 €
-	Costi per servizi	-4.402.617,98 €	-846.000,00 €	-862.920,00 €	-880.178,40 €	-897.781,97 €	-915.737,61 €
-	Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e TFR)	-3.236.912,98 €	-622.000,00 €	-634.440,00 €	-647.128,80 €	-660.071,38 €	-673.272,80 €
-	Oneri diversi di gestione	-977.098,43 €	-138.500,00 €	-171.870,00 €	-185.711,40 €	-221.261,87 €	-259.755,16 €
-	Mantenimento ordinario	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-	Altri costi (Costi per interventi di miglioramento della mobilità urbana)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-	Canone di concessione	-32.117.170,68 €	-4.250.000,00 €	-4.335.000,00 €	-4.421.700,00 €	-4.510.134,00 €	-4.600.336,68 €
+ / -	Altri costi o ricavi (IVA indetraibile)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
=	MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	28.266.302,96 €	4.670.826,00 €	4.998.570,52 €	5.767.469,93 €	5.960.119,09 €	7.659.317,42 €
-	Ammortamenti	-11.490.000,00 €	-338.000,00 €	-1.163.000,00 €	-1.829.666,67 €	-2.979.666,67 €	-5.179.666,67 €
-	Accantonamento fondo interventi miglioramento mobilità urbana crisi	-11.415.460,67 €	-2.193.000,00 €	-2.236.860,00 €	-2.281.597,50 €	-2.327.229,14 €	-2.373.773,75 €
=	REDDITO OPERATIVO AZIENDALE (EBIT)	5.463.842,89 €	1.539.826,00 €	1.598.710,52 €	1.656.206,06 €	1.653.223,28 €	108.877,02 €
-	Oneri finanziari	-293.750,00 €	-7.000,00 €	-76.937,50 €	-116.562,50 €	-69.937,50 €	-23.312,50 €
+	Proventi finanziari	101.792,34 €	9.965,00 €	24.614,30 €	28.706,59 €	26.750,72 €	12.755,73 €
=	REDDITO ANTE IMPOSTE (EBT)	5.272.885,22 €	1.542.791,00 €	1.456.387,32 €	1.568.350,15 €	1.610.036,50 €	95.320,26 €
-	Imposte sul reddito netto	-1.981.673,21 €	-838.477,20 €	-602.590,46 €	-421.990,97 €	-118.614,58 €	0,00 €
+ / -	UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	3.291.212,01 €	704.313,80 €	853.796,86 €	1.146.359,18 €	491.421,91 €	95.320,26 €



CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA E
PARCHEGGIO DEL COMUNE DI COMO

RENDICONTO FINANZIARIO

10.1	Discounted Cash Flow Analysis	Totale	1	2	3	4	5
=	REDDITO OPERATIVO AZIENDALE (EBIT)	5.463.842,89 €	1.539.826,00 €	1.508.710,52 €	1.656.206,06 €	653.223,28 €	105.877,02 €
+	Ammortamento immobilizzazioni	11.490.000,00 €	338.000,00 €	1.163.000,00 €	1.829.666,67 €	2.979.666,67 €	5.179.666,67 €
+/-	Variazione del fondo rischi	12.460,07 €	1.993.000,00 €	936.860,00 €	-118.402,80 €	-272.770,86 €	-2.526.226,27 €
+/-	Variazioni imposte a credito	-3.513,74 €	-562.026,00 €	-264.194,52 €	33.389,59 €	76.921,38 €	712.395,81 €
=	MARGINE OPERATIVO LORDO	16.962.789,22 €	3.308.800,00 €	3.344.376,00 €	3.400.859,52 €	3.437.040,47 €	3.471.713,23 €
-	Costo totale di investimento	-11.490.000,00 €	-1.690.000,00 €	-3.300.000,00 €	-2.000.000,00 €	-2.300.000,00 €	-2.200.000,00 €
+	Riduzione investimento per contributi pubblici	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+/-	Variazione del capitale circolante netto (CCN)	-16.189,93 €	922.949,86 €	-1.069.613,61 €	58.112,49 €	-117.750,80 €	190.112,13 €
+	Variazione depositi vincolati in c/c	-12.460,07 €	-1.993.000,00 €	-936.860,00 €	118.402,80 €	272.770,86 €	2.526.226,27 €
+/-	Variazione delle immobilizzazioni finanziarie	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+	Valore residuo finale	16.189,93 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16.189,93 €
-	Imposte sul reddito operativo	-1.612.913,48 €	-494.331,84 €	-453.708,32 €	-463.479,56 €	-175.983,29 €	-25.410,49 €
=	FLUSSO DI CASSA OPERATIVO (FCFO)	3.847.415,66 €	54.418,02 €	-2.415.805,93 €	1.113.895,26 €	1.116.077,24 €	3.978.831,07 €
+	Capitale Privato (Equity)	150.000,00 €	150.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+	Altre fonti	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+	Finanziamento m/l termine (1 banca)	350.000,00 €	350.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+	Finanziamento m/l termine (altre banche)	3.450.000,00 €	0,00 €	3.450.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+	Debiti a bt vs. Banche (utilizzi anticipazioni in c/c)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
=	FLUSSO PER IL SERVIZIO DEL DEBITO (FCFD)	7.797.415,66 €	554.418,02 €	1.034.194,07 €	1.113.895,26 €	1.116.077,24 €	3.978.831,07 €
-	Interessi passivi (con pre-ammortamento iniziale)	-293.750,00 €	-7.000,00 €	-76.937,50 €	-116.562,50 €	-69.937,50 €	-23.312,50 €
-	Rimborso del capitale (MLT)	-3.800.000,00 €	-70.000,00 €	-932.500,00 €	-932.500,00 €	-932.500,00 €	-932.500,00 €
+	Rientri da anticipazioni in c/c vs. Banche	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-	Altro	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+	Interessi attivi su disponibilità liquide e vincolate	102.792,34 €	9.965,00 €	24.614,30 €	28.706,59 €	26.750,72 €	12.755,73 €
+	Imposte sul reddito operativo	1.612.913,48 €	494.331,84 €	453.708,32 €	463.479,56 €	175.983,29 €	25.410,49 €
-	Imposte sul reddito netto	-1.981.673,21 €	-838.477,20 €	-602.590,46 €	-421.990,97 €	-118.614,58 €	0,00 €
=	FLUSSI LIBERI PER GLI AZIONISTI (FCFE)	3.437.698,27 €	143.237,66 €	-99.511,28 €	135.027,93 €	197.759,16 €	3.061.184,79 €
-	Pagamento dividendi	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-	Rimborso equity	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
=	DISPONIBILITA' LIQUIDE CUMULATE	3.421.508,34 €	143.237,66 €	43.726,39 €	178.754,32 €	376.513,48 €	3.421.508,34 €



10

COMUNE DI COMO

CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA E
PARCHEGGIO DEL COMUNE DI COMO



11 COMUNE DI COMO

CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO DEL COMUNE DI COMO

ANALISI DI SOSTENIBILITÀ

11.1	Calcolo degli indicatori di redditività operativa	Annualità	1	2	3	4	5
	Flussi di cassa disponibili per il calcolo del VAN e TIR operativi	-490.000,00 €	544.418,02 €	-2.415.805,93 €	1.115.895,26 €	1.116.077,24 €	3.978.831,07 €
	Coefficienti di attualizzazione su WACC	1,00 €	1,04 €	1,08 €	1,12 €	1,16 €	1,21 €
	Flussi di cassa attualizzati per il calcolo del VAN	-490.000,00 €	524.260,41 €	-2.240.222,63 €	994.690,70 €	959.737,63 €	3.294.794,57 €
	Flussi di cassa per calcolo del PAYBACK PERIOD	-490.000,00 €	54.418,02 €	-2.361.387,91 €	-1.247.492,65 €	-131.415,41 €	3.847.415,66 €
	Flussi di cassa per il Discounted Payback Period	-490.000,00 €	34.260,41 €	-2.205.962,22 €	-1.211.271,51 €	-251.533,88 €	3.043.260,69 €
	Tasso di sconto per il calcolo del VAN (WACC)	3,84%					
	VAN operativo di progetto	3.043.260,69 €					
	VA investimento	490.000,00 €					
	VA gestione	3.533.260,69 €					
	Evidenza annualità in cui si verifica il PAYBACK	1					
	Evidenza annualità in cui si verifica il DPPP	1					

11.2	Indici di redditività dell'investitore	Annualità	1	2	3	4	5
	Flussi di cassa disponibili per il calcolo di VAN dell'azionista	-150.000,00 €	145.237,66 €	-99.511,28 €	135.027,93 €	197.759,16 €	3.061.184,79 €
	Quotienti di ritorno finanziaria anno per anno	1,00 €	1,05 €	1,10 €	1,16 €	1,21 €	1,28 €
	Flussi di cassa attualizzati per il calcolo del VAN dell'azionista	-150.000,00 €	136.437,61 €	-90.287,18 €	116.695,54 €	162.796,16 €	2.400.346,66 €
	Tasso di sconto per calcolo VAN dell'azionista (K _a)	4,98%	<i>(uguale al costo medio del capitale investito dall'azionista (K_e))</i>				
	VAN dell'azionista (ante distribuzione dividendi)	2.575.988,80 €	<i>Valore attuale netto dell'investitore sui flussi di cassa liberi (FCFL)</i>				

11.3	Calcolo della bancabilità del progetto	Annualità	1	2	3	4	5
	Flusso di cassa per il calcolo del DSCR e LLCR		554.418,02 €	1.034.194,07 €	1.113.895,26 €	1.116.077,24 €	3.978.831,07 €
	Servizio del debito (interi fin. bi e tri + rimborsi)		-77.000,00 €	-1.009.437,50 €	-1.049.062,50 €	-1.002.437,50 €	-955.812,50 €
	Somma flussi attualizzati sino a scadenza multipli + riserve DISCA		6.464.004,04 €	6.232.786,22 €	5.510.231,46 €	4.671.847,78 €	3.789.362,92 €
	Risultato netto inizio anno + erogazioni		350.000,00 €	3.730.000,00 €	2.797.500,00 €	1.865.000,00 €	932.500,00 €
	DSCR anno per anno		7,20	1,02	1,06	1,11	4,16
	LLCR anno per anno		18,47	1,67	1,97	2,51	4,06
	Costo del debito (K _d)	3,00%					
	DSCR minimo	1,02					
	DSCR medio	3,91					
	LLCR minimo	1,67					
	LLCR medio	5,74					



CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA E
PARCHEGGIO DEL COMUNE DI COMO

STATO PATRIMONIALE

12.1	Riclassificazione SP secondo il criterio finanziario	1	2	3	4	5
	RIMANENZE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	ATTIVO CIRCOLANTE	2.698.263,66 €	4.035.693,64 €	3.963.041,95 €	3.934.485,75 €	3.556.096,73 €
	disponibilità liquide	143.237,46 €	43.726,39 €	178.754,32 €	376.513,48 €	3.421.508,34 €
	depositi vincenti in c/c	1.993.000,00 €	2.929.860,00 €	2.811.457,20 €	2.538.686,34 €	12.460,07 €
	crediti a breve commerciali	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	imposte a credito (credito IVA)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	crediti tributari (IRPEF, IRAP)	0,00 €	235.886,74 €	880.599,30 €	303.376,38 €	118.614,58 €
	imposte a credito su vecchio fondi	562.026,00 €	826.220,52 €	792.830,93 €	715.909,55 €	3.313,74 €
	IMMOBILIZZAZIONI	1.355.000,00 €	3.439.000,00 €	3.659.333,33 €	2.979.666,67 €	0,00 €
	immobilizzazioni materiali ed immateriali	1.352.000,00 €	3.439.000,00 €	3.659.333,33 €	2.979.666,67 €	0,00 €
	immobilizzazioni finanziarie	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	altre immobilizzazioni	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	TOTALE ATTIVO	4.053.263,66 €	7.534.693,64 €	7.622.375,28 €	6.914.152,42 €	3.556.096,73 €
	PASSIVO CIRCOLANTE	922.249,86 €	89.222,89 €	92.045,24 €	97.074,33 €	102.424,63 €
	debiti a tv vs. fornitori	84.475,68 €	89.222,89 €	92.045,24 €	97.074,33 €	102.424,63 €
	debiti a tv vs. banche per copertura passività negativa	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	debiti a tv vs. banche per anticipazioni su IVA a credito	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	debiti tributari (IRPEF, IRAP)	838.477,30 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	ratei e risconti	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	PASSIVO A M/L TERMINE	2.273.000,00 €	5.727.360,00 €	4.676.457,20 €	3.471.386,34 €	12.460,07 €
	debiti a M/L termine commerciali	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	debiti a M/L termine finanziari	230.000,00 €	2.797.500,00 €	1.865.000,00 €	932.500,00 €	0,00 €
	debiti a M/L termine diversi	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	altri debiti a M/L termine	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	fondo accantonamento rischi	1.993.000,00 €	2.929.860,00 €	2.811.457,20 €	2.538.686,34 €	12.460,07 €
	PATRIMONIO NETTO (EQUITY)	854.313,80 €	1.708.110,69 €	2.854.469,84 €	3.345.391,75 €	3.441.212,01 €
	capitale sociale	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
	altre riserve per copertura investimento	140.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €
	altre riserve di utili (riserva DSRSA)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	riserva legale	0,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
	utili (perdi) portati a nuovo	0,00 €	702.113,80 €	1.556.110,66 €	2.702.469,84 €	3.193.191,75 €
				1.146.359,18 €	491.421,91 €	95.326,26 €





	TOTALE PASSIVO	4.050.263,66 €	7.524.693,64 €	7.622.975,28 €	6.914.152,42 €	3.556.894,73 €
--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

13**COMUNE DI COMO**CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA E
PARCHEGGIO DEL COMUNE DI COMO**ALTRI INDICI DI BILANCIO**

13.1	<i>Indici di redditività, liquidità e struttura</i>	Media	1	2	3	4	5
	REDDITIVITA' DEL CAPITALE NETTO R.O.E. - E' un indice di redditività del capitale proprio. Esprime, in massima sintesi, i risultati economici dell'azienda	46,33%	82,44%	51,30%	42,84%	16,43%	38,54%
	REDDITIVITA' DELL'ATTIVO NETTO R.O.A. - E' un indice di bilancio che misura la redditività relativa al capitale globale investito	15,61%	17,39%	11,41%	15,40%	7,52%	26,32%
	REDDITIVITA' DEL CAPITALE INVESTITO R.O.I. - Indica la redditività economica della gestione caratteristica prescindendo dalle fonti utilizzate, cioè quanto rendono i capitali (totale attivo) investiti nell'azienda.	23,93%	38,02%	20,17%	22,25%	9,99%	29,23%
	REDDITIVITA' DELLE VENDITE - R.O.S. - E' il rapporto tra il risultato operativo caratteristico (MGN) e ricavi netti del periodo	11,62%	16,80%	10,14%	17,37%	6,72%	1,07%



14

COMUNE DI COMO

CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA E
PARCHEGGIO DEL COMUNE DI COMO

RIEPILOGO IMPOSTE

14.1	Calcolo imposte totali di esercizio (include tutte le aree della gestione)	Totale	1	2	3	4	5
	RISULTATO ANTE IMPOSTE	5.272.885,22 €	1.542.791,00 €	1.456.387,32 €	1.568.350,15 €	-610.036,50 €	95.320,26 €
	Accantonamenti fondo oneri futuri	11.412.460,07 €	2.193.000,00 €	2.236.860,00 €	2.281.597,20 €	2.327.229,14 €	2.373.773,73 €
	Ricavi da credito d'imposta su somme accantonate	-3.513,74 €	-562.026,00 €	-264.194,52 €	33.389,59 €	76.921,38 €	712.395,81 €
	Utilizzi fondi accantonamento oneri futuri	-11.400.000,00 €	-200.000,00 €	-1.300.000,00 €	-2.400.000,00 €	-2.600.000,00 €	-4.900.000,00 €
	REDDITO IMPONIBILE AI FINI IRES	5.281.831,55 €	2.973.765,00 €	2.129.052,80 €	1.483.336,94 €	414.187,02 €	-1.718.510,21 €
	Residuo perdite pregresse	-146.073.567,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Perdite pregresse deducibili ai fini IRES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	BASE IMPONIBILE AI FINI IRES	5.000.341,76 €	2.973.765,00 €	2.129.052,80 €	1.483.336,94 €	414.187,02 €	0,00 €
	Aliquota IRES	0,24 €	0,24 €	0,24 €	0,24 €	0,24 €	0,24 €
	IMPOSTA IRES	-1.680.082,02 €	-713.703,60 €	-510.972,67 €	-356.090,87 €	-99.404,89 €	0,00 €
	VALORE DELLA PRODUZIONE NETTA	8.709.702,20 €	3.592.800,00 €	2.815.816,00 €	2.218.321,65 €	1.117.445,18 €	-1.034.680,64 €
	Costi del personale	-3.236.912,98 €	-622.000,00 €	-634.440,00 €	-647.128,80 €	-660.071,38 €	-673.272,80 €
	Percentuale di costo del personale gravato da IRAP	0,00%	0%	0%	0%	0%	0%
	BASE IMPONIBILE AI FINI IRAP	-5.472.789,22 €	2.970.800,00 €	2.181.376,00 €	1.571.192,85 €	457.373,80 €	-1.707.953,44 €
	Aliquota IRAP	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%
	IMPOSTA IRAP	-301.591,19 €	-124.773,60 €	-91.617,79 €	-65.990,10 €	-19.209,70 €	0,00 €
	IMPOSTE TOTALI DI ESERCIZIO	-296.334,64 €	-838.477,20 €	-602.590,46 €	-421.990,97 €	-118.614,59 €	0,00 €

14.2	Calcolo imposte sulla gestione operativa (include l'area finanziaria)	Totale	1	2	3	4	5
	MARGINE OPERATIVO LORDO (EBIT)	€ 5.463.842,89	€ 1.539.826,00	€ 1.508.710,52	€ 1.656.206,06	€ 653.223,28	€ 105.877,02
	Residuo perdite pregresse	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Perdite pregresse deducibili ai fini IRES	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	BASE IMPONIBILE	€ 5.463.842,89	€ 1.539.826,00	€ 1.508.710,52	€ 1.656.206,06	€ 653.223,28	€ 105.877,02
	Aliquota IRES	24,00%	24%	24%	24%	24%	24%
	IMPOSTA IRES SU REDDITO OPERATIVO (EBIT)	-€ 1.311.322,29	-€ 369.558,24	-€ 362.090,52	-€ 397.489,46	-€ 156.773,59	-€ 25.410,49
	IMPOSTA IRAP	-€ 301.591,19	-€ 124.773,60	-€ 91.617,79	-€ 65.990,10	-€ 19.209,70	€ 0,00
	IMPOSTE TOTALI SULLA GESTIONE OPERATIVA	-€ 1.612.913,48	-€ 494.331,84	-€ 453.708,32	-€ 463.479,56	-€ 175.983,29	-€ 25.410,49





CARTA DEI SERVIZI AUTOSILI E AREE ATTREZZATE PER LA SOSTA *2025*



866 del 07-05-2025 arrivo Cat. 6 Cl. 7

Premessa

La Carta dei Servizi dei Centri Sportivi stabilisce il patto fra Como Servizi Urbani ed i suoi utenti, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa di riferimento.

La Carta dei Servizi è consultabile e scaricabile dal sito internet [Società Trasparente/Servizi erogati /Carta dei servizi e standard di qualità](#) e rappresenta lo strumento tramite il quale CSU chiarisce l'impegno assunto con l'utenza riguardo i propri servizi, la modalità di erogazione, gli standard di qualità e le modalità di tutela previste.

La Carta dei Servizi ufficializza la corretta erogazione del servizio di gestione delle lampade votive presso il Comune di Como da parte di Como Servizi Urbani S.r.L. nel rispetto dei seguenti principi fondamentali:

- **Eguaglianza ed IMPARZIALITÀ:** Nelle decisioni che influiscono sulle relazioni con i suoi *stakeholder*, CSU evita ogni discriminazione in base all'età, al sesso, alla vita sessuale, allo stato di salute, alla razza, alla nazionalità, alle opinioni politiche, alle condizioni psicofisiche, economiche e sociali, nonché alle credenze religiose dei suoi interlocutori. CSU si impegna, altresì, per quanto nelle sue possibilità e competenze, a garantire e rendere più agevole l'accessibilità ai servizi agli anziani ed alle persone disabili, erogando, comunque, il servizio nel rispetto dei principi e dei criteri di obiettività, giustizia ed imparzialità;
- **Continuità:** CSU si impegna ad assicurare la continuità e regolarità nell'erogazione dei servizi, fatta eccezione per le interruzioni dovute a causa di forza maggiore;
- **Partecipazione:** CSU si impegna, inoltre, a migliorare e favorire la partecipazione degli utenti, anche attraverso organismi di rappresentanza, garantendo un confronto costruttivo con i cittadini attraverso la possibilità di presentare osservazioni, reclami, suggerimenti per il miglioramento del servizio, rilevato periodicamente;
- **Efficienza ed Efficacia:** CSU si impegna ad adottare tutte le misure per migliorare l'efficienza e l'efficacia del servizio offerto, compatibilmente con le risorse disponibili. Si impegna, altresì, a curare la formazione del personale;
- **ONESTÀ:** Nell'ambito della loro attività professionale, i collaboratori di CSU sono tenuti a rispettare con diligenza le leggi vigenti, il Codice Etico e di Comportamento e i regolamenti interni. In nessun caso il perseguimento dell'interesse di CSU può giustificare una condotta non onesta o non conforme alla normativa vigente.
- **RISERVATEZZA:** CSU assicura la riservatezza delle informazioni in proprio possesso e si astiene dal ricercare dati riservati, salvo in caso di espressa e consapevole autorizzazione e conformità alle norme giuridiche vigenti.
- **TRASPARENZA E COMPLETEZZA DELL'INFORMAZIONE:** I dipendenti e i collaboratori di CSU sono tenuti a dare informazioni complete, trasparenti, comprensibili ed accurate, in modo tale che, nell'impostare i rapporti con CSU, gli *stakeholder* siano in grado di prendere decisioni autonome e consapevoli degli interessi coinvolti, delle alternative e delle conseguenze rilevanti. In particolare, nella formulazione di eventuali contratti, CSU ha cura di specificare al contraente i comportamenti da tenere in tutte le circostanze previste, in modo chiaro e comprensibile.
- **QUALITÀ DEI SERVIZI:** CSU orienta la propria attività alla soddisfazione ed alla tutela degli utenti, dando ascolto alle richieste che possono favorire un miglioramento della qualità dei servizi

- **TUTELA AMBIENTALE:** L'ambiente è un bene primario che CSU s'impegna a salvaguardare. A tal fine, CSU programma le proprie attività ricercando un equilibrio tra iniziative economiche e imprescindibili esigenze ambientali, in considerazione dei diritti delle generazioni future. CSU si impegna dunque a migliorare l'impatto ambientale e paesaggistico delle proprie attività, nonché a prevenire i rischi per l'ambiente non solo nel rispetto della normativa vigente, ma tenendo conto dello sviluppo della ricerca scientifica e delle migliori esperienze in materia.



PROT. n. 0087986 del 07-05-2025 arrivo Cat. 6 Cl. 7

Como Servizi Urbani: chi siamo

Como Servizi Urbani è una società a responsabilità limitata a totale partecipazione pubblica, soggetta all'indirizzo, direzione e controllo del Comune di Como.

Costituita in forma di SPA nel 1997, con l'affidamento delle gestioni del Centro Sportivo Casate e dell'Autosilo Comunale di via Auguadri, nel tempo, ha ampliato le gestioni e competenze operando, ad oggi, in svariati ambiti.

Il 23/12/2015 ha cambiato la propria ragione sociale trasformandosi da SpA a Srl a Socio Unico.

Attualmente, secondo l'Accordo Quadro del 23/12/2015 ed il contratto di servizio annualmente sottoscritto con il Comune di Como, si occupa della gestione di:

- **mobilità e sosta:** due autosili per complessivi 1800 posti auto, oltre 3000 stalli su strada nel comune di Como, tutti gestiti con parcometro con quasi 170 apparecchi installati, la gestione dei posti auto per residenti, la gestione dell'impianto di guida ai parcheggi del Comune di Como;
- **impianti sportivi:** del Centro Sportivo Casate (stadio del ghiaccio e piscina coperta e scoperta) – Centro Sportivo Sagnino (2 campi calcetto in erba sintetica, di cui uno coperto) un campo da tennis – Piscina Sinigaglia con SPA;
- **posti barca:** degli ormeggi nel comune di Como con circa 430 ormeggi suddivisi in quattro strutture portuali;
- **illuminazione votiva:** degli impianti di illuminazioni votiva nei nove cimiteri del Comune di Como.

Como Servizi Urbani: la mission

Como Servizi Urbani Srl è fermamente convinta che il continuo miglioramento dei servizi erogati, in termini di efficacia e di efficienza, sia una condizione indispensabile per ottenere la soddisfazione dei propri Utenti, dell'Amministrazione Comunale e dei Lavoratori. Vengono pertanto stabiliti, a livello strategico i seguenti indirizzi prioritari:

- ✓ Identificazione delle esigenze dell'utente attraverso l'analisi delle segnalazioni pervenute e delle azioni attuate per la loro soluzione;
- ✓ Continuo adeguamento delle proprie capacità alle esigenze degli utenti;
- ✓ Valorizzazione delle risorse umane attraverso la formazione ed il coinvolgimento personale;
- ✓ Adozione delle misure atte alla riduzione di errori, reclami ed altri fattori indesiderati;
- ✓ L'ottimizzazione delle procedure dei processi al fine di migliorare il servizio e ridurre i costi;
- ✓ Rispetto dei requisiti cogenti con sempre maggiore attenzione alle leggi ambientali e in materia di sicurezza;
- ✓ Attenzione agli impatti che i servizi possono avere sull'ambiente;
- ✓ Orientamento al cambiamento in base all'evoluzione dei fattori interni ed esterni.

A tale scopo la Como Servizi Urbani S.r.l. ritiene necessario, in particolare:

- Effettuare il monitoraggio delle singole attività e valutare i risultati ottenuti;
- Porre la massima attenzione alla comunicazione interna ed esterna delle informazioni di ritorno provenienti dagli utenti;
- Promuovere la responsabilizzazione, il coinvolgimento e la motivazione di tutto il personale stimolando confronti e rapporti propositivi con riunioni periodiche, lavori di gruppo e altre attività;
- Gestire in modo trasparente, secondo le normative cogenti, le disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale ed il proprio regolamento, l'assegnazione delle forniture ed i contratti di servizio;
- Implementare il processo di miglioramento continuo.
- Mantenere un elevato livello di attenzione e sensibilità per la Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro per i propri lavoratori e i terzi.

Gli obiettivi strategici sopra indicati vengono tradotti in obiettivi a breve e medio termine, per quanto possibile quantificati.

CSU assicura e sostiene l'attuazione della presente mission, promuovendo, tra l'altro, le necessarie iniziative di sensibilizzazione e formazione.

Gli Autosili e le Aree attrezzate per la sosta

Gli impianti a cui fa riferimento la presente carta sono:

AUTOSILO COMUNALE DI VIA AUGUADRI

L'autosilo di via Auguadri 1 si trova nel pieno centro della città di Como nei pressi del Tribunale. E' costituito da una struttura in cemento armato progettata per accogliere fino a circa 800 autovetture con un sistema di controllo automatico degli accessi con barriera.

Si sviluppa su n. 7 piani di cui 3 interrati.

L'autosilo è di tipo coperto (ad esclusione dell'ultimo piano) e presenta le superfici laterali aperte al fine di garantire l'aerazione.

L'accesso ai piani può avvenire attraverso scale protette e ascensori.

AUTOSILO COMUNALE VALMULINI

L'autosilo di Valmulini ha una capienza complessiva di circa 600 posti auto.

È composto da un fabbricato principale che si eleva per cinque piani oltre al piano terra; ha una pianta a forma di corona circolare. Si accede all'entrata principale da via Valmulini.

Collegato ad ogni piano vi è un fabbricato a pianta rettangolare; al piano terra sono collocati il gruppo scala ed ascensori; al quinto piano si trovano l'ufficio cassa con operatore, le casse automatiche e i servizi igienici divisi per uomo e donna e portatori di handicap.

Al quinto piano è inoltre presente un collegamento pedonale, coperto e protetto, all'Ex Ospedale Sant'anna e alla via Napoleona.

L'autosilo è un parcheggio di interscambio con possibilità di acquistare un abbonamento Park&Ride mensile o annuale (abbonamento parcheggio e abbonamento autobus di linea urbano ASF Autolinee).

AREE DI SOSTA LUNGO STRADA E/O IN SEDE PROPRIA REGOLAMENTATE CON PARCOMETRO

Si tratta di Aree di sosta costituite da stalli lungo strada o in sede propria (fuori dalla sede stradale) istituite con Ordinanza del Comune di Como, identificate con segnaletica orizzontale di colore blu e verticale ai sensi del Codice della Strada, regolamentate con parcometro, e controllate da Ausiliari della Sosta, incaricati con apposito decreto di emettere preavvisi di violazione.

E' possibile pagare la sosta in dette aree direttamente dal parcometro.

L'apparecchio accetta sia pagamenti in moneta sia pagamenti con carte di credito e con tessera prepagata ricaricabile CO.MO. Card. Inoltre, è possibile utilizzare il circuito delle App.

I principali parcheggi in aree dedicate sono i seguenti:

- Parcheggio di via Castelnuovo: Il parcheggio si trova vicino al centro città e al Politecnico. Dotato di 170 posti auto con pagamento a parcometro. È un parcheggio di interscambio.
- Parcheggio di Lazzago: Il parcheggio è situato a Lazzago, vicino all'uscita dell'autostrada. Dotato di 500 posti auto a pagamento dalle ore 8.00 alle ore 19.00. È prevista la possibilità di acquistare tramite parcometro un abbonamento settimanale, oppure Park&Ride annuale (abbonamento parcheggio e abbonamento autobus di linea urbano ASF Autolinee) tramite gestionale al link <https://pass.brav.it/Como/Frontoffice>



- Parcheggio Ippocastano: Il parcheggio è situato in via Aldo Moro vicino al centro di Como e all'Università. Dotato di posti 75 auto con pagamento a parcometro e 5 posti riservati ai camper (consentita sosta con servizi di carico e scarico)
- Parcheggio interrato di via Aldo Moro: Dotato di 62 parcheggi coperti, attivo ad oggi solo per i residenti.
- Parcheggio di Via per Cernobbio/Via della Conciliazione dotato di 92 posti a pagamento dalle 08:00 alle 19:00 È prevista la possibilità di acquistare tramite gestionale al link <https://pass.brav.it/Como/Frontoffice> un abbonamento Park&Ride annuale (abbonamento parcheggio e abbonamento autobus di linea urbano ASF Autolinee).

AREE DI SOSTA RISERVATE A RESIDENTI

Sono presenti due tipologie di parcheggi per residenti:

- SPAZIO DI SOSTA RISERVATO PER RESIDENTI: si tratta di stalli di sosta, identificati con segnaletica orizzontale giallo e segnaletica verticale ai sensi del Codice della Strada, riservati allo stazionamento di autovetture di proprietà di residenti.
- SPAZIO DI SOSTA AGEVOLATO PER RESIDENTI: si tratta di stalli di sosta regolamentati con parcometro contraddistinte da segnaletica orizzontale blu, senza riserva di posto auto, presenti in alcuni settori urbani.

Per entrambe le tipologie l'assegnazione è regolamentata da apposito Regolamento comunale deliberato dal Consiglio Comunale. Le informazioni in merito sono presenti al link: <https://csusrl.it/parcheggi/>

AREA SOSTA CAMPER

Si tratta di un'area di sosta riservata ai Camper ubicata in Tavernola via Brennero, regolata da un sistema di controllo accessi, costituita da n. 10 stalli di sosta dotata di colonnine di erogazione energia elettrica e acqua e piazzola scarico acque nere.

AREE ATTREZZATE PER LA SOSTA DI BICICLETTE - Velostazione di Como Borghi

La velostazione è dotata di una ciclofficina con attrezzi, di banco di lavoro e di armadietti. Si tratta di un deposito attrezzato per biciclette di proprietà, a servizio della stazione Ferrovie Nord di Como Borghi – Sono presenti 90 rastrelliere per la sosta delle biciclette, di cui 60 disposte su due piani sovrapposti.

SISTEMI A MESSAGGIO VARIABILE DI GUIDA AI PARCHEGGI E PANNELLI INTEGRATI PER INFORMAZIONI RIGUARDANTI LA MOBILITA' URBANA

Tramite software apposito viene data comunicazione in tempo reale riguardo la disponibilità di posti auto nei parcheggi presenti in città e riguardo informazioni con ricaduta sulla mobilità urbana (ad esempio: interdizione di aree per eventi sportivi).

Prot. n. 0087986 del 07-05-2025 arrivo Cat. 6 Cl. 7

Como Servizi Urbani: l'impegno

Como Servizi Urbani si impegna a:

- erogare i servizi agli utenti, nel rispetto dei diritti di ognuno e senza discriminazioni di alcun genere, garantendo parità di trattamento con la finalità di garantire l'universalità della prestazione;
- applicare i principi della trasparenza in ogni fase dell'attività amministrativa;
- promuovere il coinvolgimento degli utenti nel processo di erogazione dei Servizi, impegnandosi ad attuare con periodicità le rilevazioni sulla qualità percepita;
- porre le condizioni affinché l'impiego delle risorse finanziarie disponibili avvenga nella maniera più efficiente ed efficace, favorendo soluzioni che consentano agli utenti il pieno utilizzo dei Servizi;
- mantenere in efficienza gli impianti e le apparecchiature per il controllo della sosta e a disposizione negli autosili;
- effettuare un adeguato servizio di controllo della regolarità della sosta nelle aree regolamentate con parcometro e residenti;
- fornire, con un linguaggio semplice e con cortesia informazioni e soluzioni;
- svolgere il servizio e le attività nel rispetto di quanto previsto dall'Accordo Quadro e dal disciplinare tecnico - economico di esecuzione stipulati tra il Comune di Como e CSU per l'affidamento dei servizi

I servizi offerti: orari, tariffe

COME SI ACCEDE AI SERVIZI:

Per essere in grado di rispondere con sollecitudine ai bisogni dei cittadini e del territorio, per mantenere costantemente informati i utenti sulle caratteristiche di servizi offerti e su eventuali variazioni o raccogliere le loro esigenze e segnalazioni sul servizio, CSU S.r.L. è costantemente impegnata a migliorare e potenziare gli strumenti di comunicazione esistenti o, se necessario, a crearne di nuovi.

Tutte le informazioni per l'accesso ai servizi di sosta, comprensivi di eventuali comunicazioni di servizio alla clientela, sono disponibili:

- sul sito di CSU www.csusrl.it
- telefonicamente al numero 031/262256

In particolare, di seguito si riportano i riferimenti per gli autosili:

Autosilo di Via Auguadri	Tel. 031/273253 Indirizzo e-mail: viaauguadri@csusrl.it
Autosilo di Valmulini	Tel. 031/395064 Indirizzo e-mail: valmulini@csusrl.it

LE TARIFFE

Le tariffe applicate vengono fissate dall'Amministrazione Comunale e possono essere modificate/aggiornate da quest'ultima.

Esse sono consultabili sul sito internet www.csusrl.it.

Carta dei Servizi Autosili e Aree attrezzate per la sosta	Rev. 0	Data 30/01/2025
---	--------	-----------------

GLI ORARI

Gli orari degli impianti sono consultabili sul sito internet www.csusrl.it. Eventuali chiusure, variazioni negli orari di apertura saranno comunicate agli utenti mediante: cartelli informativi all'interno dell'impianto, tramite sito internet di CSU e social.



Impegni e standard di qualità

La qualità di un servizio misura la capacità dello stesso a soddisfare i bisogni e le aspettative dell'utente.

CSU definisce i propri impegni e standard di qualità relativi ai servizi erogati, provvede al loro monitoraggio, all'analisi dei risultati e al loro aggiornamento.

Di seguito si riportano i fattori di qualità individuati da CSU, l'indicatore di riferimento e lo standard definito.

AREE DI SOSTA CONTROLLATE CON PARCOMETRO

ASPETTI RILEVANTI DELLA QUALITA' DEL SERVIZIO	ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL SERVIZIO	RISULTATO ATTESO 2024	RISULTATO RAGGIUNTO 2024	RISULTATO ATTESO 2025
<u>FUNZIONAMENTO APPARECCHIATURE</u>	RIPRISTINO PARCOMETRO GUASTO	Entro 3 ore	Entro 3 ore	Entro 3 ore
	FERMI MACCHINA	inferiore all'1%	inferiore all'1%	inferiore all'1%
<u>CONTROLLO SOSTA</u>	NUMERO PASSAGGI GIORNALIERI/ PERSONALE ADIBITO AL CONTROLLO/AREE DI SOSTA GESTITE	giornaliera	giornaliera	giornaliera
<u>REGOLARITA' DELLA SOSTA</u>	NUMERO AUTO IRREGOLARI/AUTO CONTROLLATE	12%	11%	12%
<u>SERVIZI ALL'UTENZA</u>	SERVIZI AGGIUNTIVI	Pagamento sosta tramite APP/carta di credito/tessere prepagate ricaricabili	Pagamento sosta tramite APP/carta di credito/tessere prepagate ricaricabili	Pagamento sosta tramite APP/carta di credito/tessere prepagate ricaricabili

t. n. 0087966 del 07-05-2025 arrivo Cat. 6 Cl. 7

POSTI AUTO RESIDENTI

ASPETTI RILEVANTI DELLA QUALITA' DEL SERVIZIO	ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL SERVIZIO	RISULTATO ATTESO 2024	RISULTATO RAGGIUNTO 2024	RISULTATO ATTESO 2025
<u>REGOLARITA' DELLA SOSTA</u>	NUMERO AUTO IRREGOLARI/AUTO CONTROLLATE	3%	2%	3%
<u>SERVIZI ALL'UTENZA</u>	SERVIZI AGGIUNTIVI	Svolgimento in autonomia delle istanze tramite portale, permesso dematerializzato	Svolgimento in autonomia delle istanze tramite portale, permesso dematerializzato	Svolgimento in autonomia delle istanze tramite portale, permesso dematerializzato

AUTOSILO DI VIA AUGUADRI

ASPETTI RILEVANTI DELLA QUALITA' DEL SERVIZIO	ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL SERVIZIO	RISULTATO ATTESO 2024	RISULTATO RAGGIUNTO 2024	RISULTATO ATTESO 2025
<u>INCIDENTI VIABILITA' INTERNA</u>	EPISODI IN UN ANNO/N. AUTO IN SOSTA IN UN ANNO	12	6/376.780	8
<u>SICUREZZA STRUTTURA</u>	NUMERO RICHIESTE VISIONE IMMAGINI IN UN ANNO/N. AUTO IN SOSTA IN UN ANNO	15	4/379.780	5
<u>PULIZIA DELLA STRUTTURA</u>	N. PASSAGGI GIORNALIERI	2	2	2
<u>ASSISTENZA ALL'UTENZA</u>	PRESENZA DI PERSONALE CSU NEGLI ORARI DI APERTURA: lun-gio 06-21; ven-sab 06-02; dom 06-22	100%	100%	100%
	24H PER 365 GG	100%	100%	100%
<u>SERVIZI ALL'UTENZA</u>	SERVIZI AGGIUNTIVI	Distributori automatici di bevande e snack, rilevamento automatico targhe in ingresso e uscita, noleggio biciclette	Distributori automatici di bevande e snack, rilevamento automatico targhe in ingresso e uscita, noleggio biciclette	Distributori automatici di bevande e snack, rilevamento automatico targhe in ingresso e uscita, noleggio biciclette

AUTOSILO VALMULINI



ASPETTI RILEVANTI DELLA QUALITA' DEL SERVIZIO	ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL SERVIZIO	RISULTATO ATTESO 2024	RISULTATO RAGGIUNTO 2024	RISULTATO ATTESO 2025
<u>INCIDENTI VIABILITA' INTERNA</u>	EPISODI IN UN ANNO/N. AUTO IN SOSTA IN UN ANNO	1	5/128.996	4
<u>SICUREZZA STRUTTURA</u>	NUMERO RICHIESTE VISIONE IMMAGINI IN UN ANNO/N. AUTO IN SOSTA IN UN ANNO	3	2/128.996	3
<u>PULIZIA DELLA STRUTTURA</u>	N. PASSAGGI GIORNALIERI	1	1	1
<u>ASSISTENZA ALL'UTENZA</u>	PRESENZA DI PERSONALE CSU NEGLI ORARI DI APERTURA	52%	52%	52%
	24H PER 365 GG	100%	100%	100%

AREA CAMPER

ASPETTI RILEVANTI DELLA QUALITA' DEL SERVIZIO	ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL SERVIZIO	RISULTATO ATTESO 2024	RISULTATO RAGGIUNTO 2024	RISULTATO ATTESO 2025
<u>INCIDENTI VIABILITA' INTERNA</u>	EPISODI IN UN ANNO/N. AUTO IN SOSTA IN UN ANNO	4	3/2877	4
<u>FUNZIONAMENTO APPARECCHIATURE</u>	TEMPI DI INTERVENTO IN CASO DI MALFUNZIONAMENTO	30 MINUTI	30 MINUTI	30 MINUTI
<u>SICUREZZA STRUTTURA</u>	NUMERO RICHIESTE VISIONE IMMAGINI IN UN ANNO/N. AUTO IN SOSTA IN UN ANNO	3	2/2877	3
<u>PULIZIA DELLA STRUTTURA</u>	N. PASSAGGI	1 alla settimana	1 alla settimana	1 alla settimana/ 2 alla settimana nel periodo di maggior affluenza

Prot. n. 0087986 del 07-05-2025 arrivo Cat. 6 Cl. 7

SERVIZI ALL'UTENZA	SERVIZI AGGIUNTIVI	Area videosorvegliata con comunicazione da remoto con addetto; pagamento cassa automatica; raccolta differenziata	Area videosorvegliata con comunicazione da remoto con addetto; pagamento cassa automatica; raccolta differenziata	Area videosorvegliata con comunicazione da remoto con addetto; pagamento cassa automatica; raccolta differenziata
---------------------------	---------------------------	---	---	---

VELOSTAZIONE COMO BORGHI

ASPETTI RILEVANTI DELLA QUALITA' DEL SERVIZIO	ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL SERVIZIO	RISULTATO ATTESO 2024	RISULTATO RAGGIUNTO 2024	RISULTATO ATTESO 2025
<u>PULIZIA DELLA STRUTTURA</u>	N PASSAGGI	1 alla settimana	1 alla settimana	1 alla settimana
<u>PRONTO INTERVENTO</u>	TEMPI DI INTERVENTO IN CASO DI MALFUNZIONAMENTO	Entro 30 minuti	Entro 15 minuti	Entro 30 minuti



Coinvolgimento e partecipazione dell'utente

Gli Utenti hanno l'obbligo di osservare le prescrizioni relative all'uso del servizio e sono tenuti ad attenersi alle avvertenze, inviti e disposizioni di CSU S.r.L. e del suo personale, per quanto concerne la regolarità amministrativa e funzionale, nonché l'ordine e la sicurezza del servizio. Gli Utenti, inoltre, devono usare le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza di se stessi, delle proprie cose nonché degli altri, oltre a tenere un comportamento corretto con il personale.

CSU S.r.L. non risponde delle conseguenze derivanti dall'inosservanza delle norme indicate.

Al fine di un'analisi costante della qualità del servizio offerto e di un continuo miglioramento, CSU S.r.L. si impegna a verificare i livelli di qualità dei servizi tramite un'indagine a campione in relazione alla sicurezza, accessibilità, funzionalità ed offerta commerciale dei servizi tramite specifiche indagini di *customer satisfaction* all'indirizzo <https://csusrl.it/customer-satisfaction/>, oppure tramite richiesta direttamente agli sportelli delle varie sedi.

L'utente può contattare CSU agli indirizzi indicati per qualsiasi segnalazione.

Qualora un utente volesse presentare reclamo, potrà procedere:

- compilando il form sul sito <https://csusrl.it/segnalazioni-e-reclami/>
- inviando un'e-mail all'indirizzo: info@csusrl.it
- compilando l'apposito modulo presente in tutte le sedi

All'interno del reclamo, l'utente dovrà:

- indicare le proprie generalità e l'indirizzo, al fine di consentire a CSU di inviare una risposta scritta;
- esporre chiaramente quanto accaduto indicando tutti i dati necessari a CSU S.r.L. per la ricostruzione dei fatti e delle dinamiche occorse.

CSU provvederà a gestire tempestivamente il reclamo e a fornire adeguata risposta entro 30 giorni dal ricevimento, provvedendo, qualora la segnalazione sia fondata, a prendere i relativi provvedimenti nei casi di disservizi o accertamenti di gravi violazioni contrattuali.

Rimane ferma, comunque, la possibilità per l'utenza di adire l'Autorità Giudiziaria competente per qualsiasi controversia avverso CSU S.r.L. inerente allo svolgimento e la gestione dei servizi.

L'URP provvederà a gestire tempestivamente il reclamo e a fornire adeguata risposta entro 30 giorni dal ricevimento.

	RISULTATO ATTESO 2024	RISULTATO RAGGIUNTO 2024	RISULTATO ATTESO 2025
RISPOSTA RECLAMI ENTRO 30 GIORNI	100%	100%	100%

Como Prot. n. 0087986 del 07-05-2025 arrivo Cat. 6 Cl. 7