

Il mercato

di Dario Di Vico

A spagnoli, austriaci e belgi i parcheggi in Italia

Grandi posteggi, Cassa delle professioni tecniche unico gestore domestico

C'è grande interesse attorno al futuro dei parcheggi italiani. Investitori nazionali ed esteri guardano con attenzione a un business remunerativo e destinato a crescere in volumi (per la pedonalizzazione dei centri storici). Dopo una prima fase negli anni '90 dove c'era la necessità di togliere le auto dalle strade e tutto verteva sul rapporto tra costruttori e Comuni, oggi sono entrati in gioco gli investitori istituzionali e il risparmio privato in cerca di impiego. E sullo sfondo ci sono almeno due novità di grande impatto: il parcheggio intelligente dove prenotare un'ampia gamma di servizi e l'avvento dell'auto elettrica con la necessaria ricarica.

Le concessioni

Ma andiamo con ordine. A bocce ferme il mercato italiano delle concessioni dei parcheggi (fuori dalla strada) è egemonizzato da spagnoli, austriaci e belgi. La graduatoria del business vede infatti in testa una società spagnola, Saba, figlia del tradizionale intreccio iberico tra banche e costruttori, che controlla 21 mila posti auto. Al secondo

posto c'è un privato austriaco, la famiglia Breitneider, con la Best in Parking che ha accumulato nella sola Italia settentrionale 12.500 posti auto. Al terzo un fondo di investimento belga, Interparking, che controlla 10 mila posti auto. Solo al quarto posto c'è il primo operatore italiano, il gruppo Arpinge, che rappresenta il fondo istituzionale delle casse professionali tecniche (Inarcassa, Cassa Geometri ed Eppi) ha poco più di 7 mila posti auto grazie alla recente acquisizione di 3 mila posti suddivisi tra Bologna, Torino e Verona.

Gli investimenti

La classifica però sarà presto da rivedere perché Saba è in vendita e soprattutto perché l'attenzione dei fondi internazionali è alta e gli investimenti in tecnologia che i parcheggi moderni richiedono finiranno per selezionare gli investitori, privilegiando quelli con le spalle più larghe e disposti ad aspettare i ritorni nel medio termine. Accanto agli investitori in concessioni nel business splende la stella di un altro operatore straniero — che gestisce i servizi di riscossione com-

presi i parcometri su strada — ed è il gruppo Apcoa basato a Stoccarda, presente in 13 Paesi. Da noi serve 83 mila posti al chiuso e all'aperto.

Accanto alle strategie dei capitali pazienti in cerca di investimenti con redditività a due cifre ci sono le iniziative mordi e fuggi. Nel centro di Milano sorgono di continuo parcheggi, in qualche caso nati comprando un numero significativo di singoli box e montando al volo un'insegna luminosa. Le tariffe serali per mettere sono arrivate a 6 euro l'ora anche senza offrire particolari servizi. In più sulla Rete circolano simulazioni di business plan per investire in piccoli parcheggi, che se ben ubicati in città promettono dal terzo anno Ebitda superiori al 20%.

Spiega però Federico Merola, amministratore delegato del fondo Arpinge: «Nel ramo parcheggi ci sono prospettive di buoni rendimenti ma bisogna essere pronti a investire. Non è pura rendita. La clientela sarà orientata sempre di più a chiedere tecnologie innovative e la vera svolta avverrà con la transizione dell'auto verso nuove

forme di alimentazione. Per questo ci vogliono capitali ma anche competenze». Il parcheggio tradizionale diventerà quindi un hub infrastrutturale al centro delle città e le società che gareggiano su questo mercato saranno delle mini-utility, capaci di combinare il puro ricovero con la qualità del servizio.

Le municipalizzate

In Italia, rispetto ad altri Paesi europei, prevale il parcheggio su strada che assicura il 60% dei posti totali ed è monopolizzato dalle varie municipalizzate, nel restante 40% la presenza degli enti locali è sempre significativa ma i fondi di investimento valgono almeno un terzo del mercato. Gli stranieri sono molto attenti all'evoluzione di questo mercato anche se gli investimenti da fuori sono frenati dai timori legati alle scelte dei Comuni e alla continuità delle norme nel tempo. Il leader europeo è Indigo, fortissimo sul mercato interno francese, che nasce nell'ambito del gruppo transalpino di costruzioni Vinci. Nei servizi invece, come già detto, nella Ue prevale Apcoa. Ma si tratta di una mappa che può riservare continue sorprese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'Italia

Il gruppo Arpinge (Fondo delle casse professionali tecniche) gestisce poco più di 7 mila posti ed è al quarto posto tra i concessionari



Classifica

● Il leader in Italia nella gestione dei parcheggi in concessione è la società spagnola Saba con 21 mila posti auto, seguita dalla austriaca Best in Parking della famiglia Breitneider, con 12.500 posti auto. Al terzo un fondo di investimento belga, Interparking, che controlla 10 mila posti auto. Al quarto posto c'è il primo operatore italiano, Arpinge

Gli investitori in parcheggi presenti in Italia
(Novembre 2019)

Società (esclusi aeroporti e municipalizzate)	Nazione Capogruppo	Posti auto a rotazione in Italia
1° Saba Parcheggi	Spagna 	21.000 
2° Best in Parking	Austria 	12.500 
3° Interparking	Belgio 	10.000 
4° Gruppo Arpinge*	Italia 	7.057 

*rappresenta il fondo istituzionale delle casse professionali tecniche (Inarcassa, Cassa Geometri ed Eppi)

CdS