

## ***Sintesi degli elementi essenziali del PEF***

---

### **1. Premessa**

Il presente documento costituisce una sintesi degli elementi essenziali contenuti nel Piano economico finanziario presentato dal Promotore (“**PEF**”), regolarmente asseverato.

Con nota del 5 luglio 2016 indirizzata alla Provincia autonoma di Trento (“**PAT**”) il Promotore ha espressamente richiesto di non divulgare il PEF presentato nel rispetto della normativa a tutela della concorrenza (art. 53, comma 5, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016). I dati e le assunzioni di base di seguito riportate rappresentano, pertanto, un estratto del PEF presentato; in particolare vengono forniti i dati relativi al trend storico delle presenze fatte registrare presso le strutture oggetto della Concessione (per i Servizi di Interesse Pubblico), le relative integrazioni tariffarie pubbliche, le ipotesi fiscali ed i principali indicatori di redditività e bancabilità.

Di seguito le principali *assumptions* del PEF del Promotore:

#### **Input principali:**

|                                        |                                                            |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Durata della Concessione               | 15 anni                                                    |
| Investimento iniziale                  | Euro 600.000,00, oltre IVA                                 |
| Interventi iniziali previsti           | (rinvio alle schede descrittive allegate alla Convenzione) |
| Completamento investimento iniziale    | entro i primi 3 anni                                       |
| Manutenzione ordinaria e straordinaria | a carico del Concessionario (*)                            |
| Tasso di inflazione ipotizzato         | 1%                                                         |
| Aliquota IRES                          | 27,50%                                                     |
| Aliquota IRAP                          | 3,24%                                                      |

(\*) Il Concedente interviene solo per manutenzioni strutturali e altre limitate ipotesi (rinvio alla Convenzione)

### **2. Articolazione dei servizi nei Complessi compresi nella Concessione**

---

Il PEF del Promotore è sviluppato in riferimento alla durata della Concessione di 15 anni ed è articolato tra **Servizi di Interesse Pubblico** e **Servizi di Mercato** per i Complessi di Cesenatico e Candriai secondo i seguenti servizi offerti:

#### **i. Complesso di Cesenatico:**

- Colonia Marina (*Servizio di Interesse Pubblico*) – Palazzina Servizi e Palazzina Nuova Trento;
- Casa per Ferie Mirandola (*Servizio di Mercato*);
- Scuole Mare (*Servizio di Mercato*).

#### **ii. Complesso di Candriai:**

- Scuola Natura (*Servizio di Interesse Pubblico*);
- Colonia diurna (*Servizio di Mercato*);
- Casa per Ferie (*Servizio di Mercato*).

I Servizi di Interesse Pubblico sono remunerati in parte mediante le tariffe poste a carico delle famiglie ed in parte mediante il sostegno della PAT che assicura un'integrazione tariffaria nei limiti annuali di seguito precisati (per la Scuola Natura di Candriai gli Istituti scolastici ricevono le quote dalle famiglie e corrispondono l'intero importo, comprensivo dell'integrazione PAT, all'attuale gestore); i Servizi di Mercato sono offerti con tariffa interamente a carico degli utenti.

### 3. Investimento iniziale

Il Promotore prevede di ultimare l'investimento iniziale entro il termine massimo dei 3 anni dall'inizio della concessione (per la descrizione degli interventi si rinvia al progetto di fattibilità). L'investimento complessivo iniziale previsto è pari ad Euro 600.000,00, oltre IVA. Sono inoltre previsti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, rinnovi e sostituzioni delle attrezzature previste nel corso della concessione. Sull'investimento iniziale non è prevista l'applicazione dell'inflazione.

Nessun contributo pubblico in conto investimenti / garanzia è previsto in capo all'Amministrazione.

### 4. Cenni sulle Fonti di copertura

Il PEF del Promotore evidenzia un mix di fonti di copertura tra linee di finanziamento bancarie (Senior, Iva, etc.), mezzi propri, autofinanziamento, e riporta il piano di ammortamento dei relativi finanziamenti. Nessuna garanzia o altra forma di tutela è fornita dalla PAT al Concessionario per l'operazione di finanziamento. Il rimborso del finanziamento bancario è coerente con la durata della concessione.

### 5. Trend della domanda e Piano Tariffario articolato per Cesenatico e Candriai

Il PEF del Promotore dà evidenza, per ciascuna delle fonti di ricavo, delle ipotesi previsionali in ordine a presenze, tariffe a carico delle famiglie, eventuale integrazione tariffaria pubblica, durata dei soggiorni, tipologia di utenza, etc.

In riferimento ai dati storici, relativamente ai soli Servizi di Interesse Pubblico, il Promotore indica dal 2012 al 2015 quanto segue:

| <b>Servizio di pubblico interesse Cesenatico</b>        |             |             |             |             |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Colonia marina</b>                                   |             |             |             |             |
| <b><i>dati storici (anni)</i></b>                       | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> |
| Utenti                                                  | 1.255       | 1.224       | 1.135       | 1.184       |
| Soggiorno medio (giorni)                                | 14          | 14          | 14          | 14          |
| Fatturato totale                                        | € 720.018   | € 694.890   | € 644.806   | € 680.998   |
| <i>di cui: Integrazione tariffaria pubblica erogata</i> | € 374.509   | € 345.909   | € 321.275   | € 332.575,0 |
| <i>di cui: Tariffe a carico famiglie</i>                | € 345.509   | € 348.982   | € 323.531   | € 348.423,0 |

| <b>Servizio di pubblico interesse Candriai</b> |             |             |             |             |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Scuole natura</b>                           |             |             |             |             |
| <b><i>dati storici (anni)</i></b>              | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> |
| Presenze giornaliere annue                     | 4.253       | 4.808       | 4.078       | 3.650       |
| Fatturato totale (*)                           | € 170.488   | € 200.808   | € 186.687   | € 173.436   |

(\*) Non si riporta la quota di integrazione tariffaria pubblica in quanto il Concessionario fattura l'intero importo agli Istituti scolastici

Con riferimento alle previsioni tariffarie nel corso della Concessione per i Servizi di Interesse Pubblico (Colonia Marina Cesenatico e Scuole Natura di Candriai), per i primi 3 anni non è previsto alcun adeguamento tariffario a carico dell'utenza ed a carico della PAT; dal 4° anno è previsto l'adeguamento all'inflazione (tasso ipotizzato pari all'1%) sia per le tariffe a carico delle famiglie che per l'integrazione tariffaria pubblica.

In riferimento alle **tariffe praticate alle famiglie** si prevede l'adeguamento all'inflazione solo a partire dal 4° anno.

Per quanto riguarda l'**integrazione tariffaria pubblica** nel corso della Concessione, il Promotore indica:

- ✓ per la **Colonia Marina di Cesenatico** un importo giornaliero medio iniziale per utente pari a 21,0 euro, con un tetto massimo di contributo pubblico annuale di 350.000,00 euro. Tali importi sono adeguati annualmente all'inflazione dell'1% solo a partire dal 4° anno di concessione;
- ✓ per la **Scuola Natura di Candriai** un importo giornaliero medio iniziale per utente pari a 34,0 euro, con un tetto massimo di contributo pubblico annuale di 130.000,00 euro. Tali importi sono adeguati annualmente all'inflazione dell'1% solo a partire dal 4° anno di concessione.

Per i **servizi a mercato** le tariffe sono liberamente ipotizzate secondo strategie elaborate dal Promotore. Sui costi gestionali si prevede un tasso di inflazione annuo dell'1% a decorrere dal 4° anno.

## 6. Capitale circolante

Con riferimento al capitale circolante si precisa come il Promotore nel PEF non abbia effettuato alcuna ipotesi in ordine ad eventuali dilazioni di incasso o di pagamento (sia per l'investimento iniziale che per le manutenzioni ed i costi gestionali), ciò in considerazione del limitato impatto finanziario.

## 7. Valore residuo

Non è previsto nessun valore di riscatto al termine della concessione; il Promotore prevede, infatti, il completo ammortamento degli investimenti realizzati entro i termini di durata del contratto.

## 8. Imposte

Il Promotore utilizza per l'IRES un'aliquota pari al 27,5% e per l'IRAP un'aliquota del 3,24%.

Con riferimento alle tariffe previste per i Servizi di Interesse Pubblico il Promotore utilizza l'aliquota IVA del 10% sulle tariffe a carico delle famiglie e sull'integrazione tariffaria per Scuole natura di Candriai, mentre non applica l'IVA sulle tariffe a carico delle famiglie e sull'integrazione tariffaria per Colonia Marina di Cesenatico. Per quanto riguarda i Servizi di Mercato il Promotore applica l'aliquota del 10% sulle tariffe per Casa per Ferie e Scuole mare di Cesenatico e Casa per ferie di Candriai e l'aliquota del 4% sulle tariffe per la Colonia diurna di Candriai.

## 9. Indicatori di redditività e di bancabilità

Sulla base delle *assumptions* (investimento, costi, ricavi, durata della concessione ecc.) e delle previsioni della domanda del Promotore, oltre ad evidenziare un VAN positivo, il PEF riporta i seguenti indicatori di redditività e di bancabilità.

### INDICATORI DI SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| <b>TIR progetto</b> | <b>10,1%</b> |
| ADSCR min           | 2,61         |
| ADSCR max           | 3,23         |
| <b>ADSCR medio</b>  | <b>2,69</b>  |
| LLCR min            | 3,11         |
| LLCR max            | 12,54        |
| <b>LLCR medio</b>   | <b>5,55</b>  |

## **10. Allegati**

---

Con riferimento ai dati relativi ai Servizi di Mercato, così come alle ulteriori valorizzazioni delle aree commerciali si rinvia ai dati di bilancio; si rendono pertanto disponibili i bilanci 2013, 2014 e 2015 di A.E.R.A.T. Soc. Coop., attuale gestore dei complessi, nonché gli altri documenti pubblici sulle attività svolte a Cesenatico e Candriai disponibili sul sito internet <http://www.aeratscarl.com/it/>.