



SINTESI PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Allegato – Ipotesi alla base della prefattibilità economico - finanziaria

Per verificare la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione e la durata attesa della concessione è stata realizzata una prefattibilità economico – finanziaria, di cui si riportano a seguire le principali assunzioni.

Si ricorda che tale prefattibilità è stata realizzata dalla stazione appaltante al fine di fornire indicazioni di massima e di natura non vincolante agli operatori privati, che dovranno sviluppare le proprie assunzioni di investimento, ricavi e costi a seconda del modello di business proposto.

Con riferimento al valore dell'investimento esso è stato stimato in circa euro 12,82 milioni + Iva, costituiti dalle seguenti voci:

- Riqualificazione della struttura storica della Colonia marina - euro 6 milioni;
- Ampliamento della struttura - euro 3 milioni;
- Realizzazione SpA e piscina - euro 1,4 milioni;
- Altri manufatti ed opere di urbanizzazione - euro 0,5 milioni;
- Arredi e mobilio - euro 0,8 milioni;
- Spese tecniche - euro 0,87 milioni;
- Spese di predisposizione della proposta - euro 0,25 milioni.

Con riferimento alle assunzioni di ricavi e costi si è fatto riferimento ad analisi di mercato, in considerazione del settore di attività e dei *comparables* rilevati nella zona costiera del litorale laziale e nella Regione Lazio.

Per quanto attiene la determinazione dei ricavi operativi, si è proceduto alla determinazione di tre differenti voci di ricavo: (i) ricavi da gestione alberghiera, (ii) ricavi da SpA e (iii) altri ricavi da eventi, convegni, e altre attività.

Con riferimento ai ricavi da gestione alberghiera, sono state prese in considerazione il numero delle stanze della struttura, stimate in circa 60, suddivise in 45 stanza doppie e 15 stanze triple. Successivamente si

è provveduto a stimare, sulla base dei *comparables* di settore, indentificati in 10 strutture site sul litorale laziale, il prezzo medio richiesto per stanza, in considerazione dei periodi di alta e bassa stagione. L'analisi ha rilevato, in considerazione della stagionalità del business, un prezzo medio per stanze doppie e triple rispettivamente di euro 161 a notte ed euro 214 a notte. Infine, si è proceduto a stimare il livello di occupazione della struttura ipotizzato pari a 0,58 (58% di occupazione). Sono stati, quindi, stimati ricavi da gestione alberghiera, a partire dal primo anno di concessione, pari a circa euro 2,23 milioni.

Con riferimento ai ricavi da SpA a partire dalle presenze annuali previste nella struttura, (circa 28.744 ospiti per anno) si è ipotizzato prudenzialmente che il 20% circa degli ospiti utilizzino i servizi SpA, con una spesa media pro-capite di circa euro 60. Sulla base di tali assunzioni è stato determinato il valore dei ricavi da SpA, pari a euro 0,34 milioni.

Con riferimento agli altri ricavi da eventi, convegni e altre attività si è proceduto, prudenzialmente a considerare la realizzazione di circa 12 eventi all'anno per un valore medio di ricavo pari a euro 10.000 per evento. Per il primo anno di gestione, viene stimato un valore complessivo dei ricavi da eventi e congressi pari a complessivi euro 0,12 milioni. Prudenzialmente sono stati inclusi in questa categoria anche gli altri eventuali ricavi da servizi che potranno essere offerti all'utenza (es. servizio spiaggia).

I ricavi operativi complessivi, nel primo anno di gestione, sono stati stimati pari a complessivi euro 2,69 milioni.

Per quanto attiene, invece, la determinazione dei costi operativi, si è proceduto a stimare quattro differenti voci di costo: (i) personale fisso, (ii) servizi, comprensivi dei costi del personale a contratto (iii) materie e (iv) oneri diversi di gestione.

Per la quantificazione di tali costi si è proceduto con l'analisi di un campione composto da 135 *comparables* regionali, che evidenziano un'incidenza media dei costi operativi del 63% circa.

A tali costi deve essere aggiunta l'eventuale retrocessione di profitti che il Concessionario prevede di riconoscere all'amministrazione concedente. Tale importo potrà essere oggetto di punteggio in sede di valutazione delle proposte. Nell'analisi di prefattibilità si è ipotizzata una retrocessione di profitti pari all'1%.

Il livello di efficienza interna ed esterna nella gestione dei costi del soggetto promotore, porterebbe condurre a valori che si discostano da quello medio individuato ma che comunque dovranno essere tali da assicurare l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione. In linea generale l'analisi dei comparable mostra una incidenza dei costi sui ricavi pari a:

- incidenza del personale fisso circa 17%;
- incidenza costi per servizi (incluso personale a contratto) circa 31%;
- incidenza costi per materie/ricavi circa 10%;

- incidenza oneri diversi di gestione circa 5%;
- retrocessione profitti stimata pari all'1% dei ricavi.

Si assumono, quindi, costi operativi a partire dal primo anno di gestione pari a circa euro 1,70 milioni.

In considerazione del valore complessivo degli investimenti, del valore dei ricavi operativi e del valore dei costi operativi, la prefattibilità economico – finanziaria mostra la presenza di condizioni di equilibrio economico e finanziario dell'investimento e della successiva gestione in uno scenario base di gestione a 40 anni.

I tempi di completamento dell'intervento di riqualificazione - ampliamento sono preliminarmente stimati in circa 24 mesi dall'avvio della Concessione ed il progetto raggiunge in 42 anni complessivi di concessione (inclusa l'effettuazione degli investimenti) i seguenti indicatori di redditività e bancabilità:

- TIR di progetto (7,0%);
- TIR azionisti (9,2%);
- DSCR medio (1,30x);

Il Concessionario potrà prevedere una durata della concessione diversa da quella proposta nella prefattibilità economico-finanziaria, purché tale da assicurare l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione ed una redditività equa e non eccessiva per il Concessionario.

Gli elementi di carattere quantitativo desumibili dal piano economico e finanziario che dovranno essere elaborati in sede di proposta sono, quindi, i seguenti:

- valore dell'investimento;
- ricavi dalla gestione in relazione alle diverse tipologie di servizi che l'operatore intende erogare;
- costi di gestione in relazione ad ampiezza e tipologia di servizi offerti;
- previsione (o meno) di retrocessione di una percentuale del fatturato realizzato al Concedente.

Oltre alla sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa si segnalano i seguenti ulteriori vantaggi che il Concedente intende perseguire:

- il trasferimento integrale del rischio di costruzione e domanda in capo al Concessionario;
- il trasferimento integrale di tutti i rischi di manutenzione ordinaria e straordinaria, guardiania e gestione delle strutture realizzate;
- il miglioramento della ricettività turistica e dell'accessibilità nell'area d'intervento;
- al termine della Concessione, la retrocessione, senza costi, di tutti gli investimenti realizzati all'amministrazione concedente, salvo la possibilità del concedente a procedere ad una nuova concessione di servizi per il prosieguo della gestione;

- altri benefici per la collettività quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: la fruibilità da parte della comunità locale, a prezzi calmierati o per particolari categorie di soggetti deboli, delle strutture turistiche, sportive e/o dedicate alla salute fisica realizzate dal Concessionario; la salvaguardia e la cura delle aree verdi, l'installazione di attrezzature per la libera fruizione, di sistemi di gestione dell'energia, di smaltimento dei rifiuti ecologicamente sostenibili e l'utilizzo di materiali riciclabili, ecc.