

Città metropolitana di Bologna

ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO

L'anno 2017, il giorno ventinove Marzo, alle ore 11:00 presso gli uffici della Città metropolitana, il Sindaco VIRGINIO MEROLA, ha proceduto all'adozione del seguente atto, con l'assistenza del Segretario Generale Dr. ROBERTO FINARDI, ai sensi dell'art. 38, comma 2, dello statuto della Città metropolitana.

ATTO N.68 - I.P. 745/2017 - Tit./Fasc./Anno 7.1.5.2.0.0/2/2017

SETTORE AFFARI ISTITUZIONALI E INNOVAZIONE AMMINISTRATIVA
U.O. SOCIETA'

Autostazione di Bologna S.r.l. - partecipazione all'Assemblea ordinaria del 30 marzo 2017.

Città metropolitana di Bologna
Settore Affari Istituzionali e Innovazione Amministrativa
UO Società

Oggetto: Autostazione di Bologna S.r.l. - partecipazione all'Assemblea ordinaria del 30 marzo 2017.

IL SINDACO METROPOLITANO

Decisione:

- 1) Condivide, per le ragioni indicate in motivazione, la proposta avanzata dal Consiglio di Amministrazione di Autostazione Bologna S.r.l. relativa ad un piano di investimenti volto alla riqualificazione dell'immobile gestito dalla società, con espressione di voto favorevole nella sede dell'Assemblea ordinaria dei soci convocata a tale scopo.

Motivazione

La Città metropolitana è socio di Autostazione di Bologna S.r.l. con una quota di Euro 52.000,00 pari al 33,11% del capitale sociale attualmente fissato in Euro 157.043,00.

Il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'Assemblea ordinaria della società Autostazione di Bologna S.r.l. per il giorno 30 marzo 2016, avente il seguente ordine del giorno:

1. Riqualificazione dell'immobile, informativa e delibere conseguenti;
2. Varie ed eventuali.

Il Consiglio di Amministrazione della Società Autostazione ha predisposto una proposta relativa ad un piano di investimenti volto alla riqualificazione dell'immobile gestito dalla Società e che tale proposta viene portata all'attenzione dei Soci di riferimento affinché possano esprimere il loro parere, così come previsto da Statuto. A tal fine viene allegata una nota esplicativa sul percorso ipotizzato dalla Società e un Piano Economico Finanziario che la Società ha ritenuto opportuno redigere per verificare la sostenibilità del progetto, tenuto conto di quanto previsto dalla studio di fattibilità già approvato dal Comune di Bologna. Tali documenti vengono allegati al presente atto (rispettivamente all. a) e all. b)), di cui costituiscono parte integrante e sostanziale.

Si rileva che il Comune di Bologna ha già approvato lo studio di fattibilità degli interventi per la riqualificazione dell'immobile Autostazione con delibera di Giunta PG 159716/2013 in quanto ritenuti di interesse pubblico e che, in seguito a tale studio di fattibilità, la Società ha proceduto nel corso dell'anno 2015 a pubblicare apposito bando per la riqualificazione tramite l'istituto del project financing.

Nel mese di febbraio 2016, essendo scaduti i termini per la presentazione delle offerte relative a tale bando senza che alcuna ditta abbia presentato offerta, la Società si è attivata per verificare forme alternative che dessero la possibilità di addivenire alla ristrutturazione sopra menzionata. Ha, pertanto, vagliato l'ipotesi di procedere alla ristrutturazione attingendo a fondi propri, essendosi venute a creare delle situazioni non presenti al momento dell'attivazione del bando per project financing, risultato poi deserto. La società è infatti rientrata in possesso per termine locazione, nel corso dell'anno 2016, dei locali adibiti a parcheggio sotterraneo, concessi a suo tempo in affitto alla ditta L'Operosa. Tra le scelte operate dalla Società vi è stata quella di gestire in proprio il parcheggio (affidando all'esterno il solo servizio di guardiania), ritenendolo pertinenziale, complementare e strategico all'attività svolta dalla Società che riguarda l'accoglienza dei bus che

sostano all'interno della città di Bologna. La Società ha stimato che i ricavi di tale parcheggio ammontino presumibilmente a circa 900/950 mila Euro annuali, dato desunto sulla base dell'andamento dei ricavi registrati nel corso dei 6 mesi di gestione del parcheggio da parte della Società medesima. Nel contempo, la società, tenuto presente che l'immobile, sede della società Autostazione, era stato reso quasi totalmente sfritto per meglio permettere ai potenziali concorrenti del project financing di operare la ristrutturazione dello stesso, si è attivata, tramite pubblica richiesta di manifestazione di interesse, a richiedere offerte per la gestione di spazi commerciali liberi all'interno dell'immobile. A fronte di tale pubblica richiesta, nella quale la Società prevedeva di mettere a disposizione circa 4.000 mq di superficie libere, sono pervenute, entro la fine di luglio 2016, richieste per circa 8.000 mq. Successivamente, preso atto delle richieste pervenute, la Società ha provveduto a verificare le possibili soluzioni tecniche, tramite l'ausilio dello studio Conato che aveva redatto lo studio di fattibilità, tali da permettere il maggior accoglimento di richieste e determinare la presunta redditività dell'immobile ristrutturato, tenuto conto dei canoni offerti. Da tale esame la Società ha potuto appurare che l'immobile ristrutturato può fornire una redditività attesa di circa 895 mila Euro su base annua. Pertanto alla luce dei nuovi dati, introiti e costi derivanti dalla gestione del parcheggio dal mese di luglio 2016 nonché dalla redditività attesa dagli spazi commerciali basata sull'offerta dei singoli proponenti, si è aperta nel mese di dicembre una fase di verifica di sostenibilità economica e finanziaria del possibile progetto di ristrutturazione dell'immobile autostazione. La Società ha pertanto richiesto supporto alla società KPMG Advisor S.p.A. per la predisposizione di un Piano Economico Finanziario che tenesse conto dei dati conosciuti e che desse indicazioni circa la sostenibilità sul breve, medio e lungo periodo. Il PEF elaborato da KPMG considera, per il periodo sino al 2017, i dati consuntivi e previsionali predisposti dalla Società, al fine di consentire una rappresentazione in linea con quanto risultante dalla contabilità e dalla strategia aziendale; per tale motivazione il PEF elabora i dati a partire dall'anno 2018, anche se, per comodità di lettura, le tabelle allegate del PEF rappresentano il 2017 come primo anno. Nel PEF sono considerate le seguenti principali tempistiche: fase di progettazione e costruzione da completare entro il 31 maggio 2020, con avvio della gestione il primo giugno 2020; durata del periodo di gestione pari a 20 anni, quindi con termine previsto il 31 maggio 2040, ultimo periodo di rappresentazione del PEF.

L'importo degli investimenti per la realizzazione del progetto ammonta a complessivi Euro 8.783.337,00.

La Società, per dare seguito alla propria attività, durante il periodo di costruzione dichiara di avere necessità di sostenere altri costi per circa 831 mila Euro, fra cui lavori per automazione e rifacimento dei bagni (192 mila Euro)¹, per luminaria piazzale (70 mila Euro), per automazione garage (350 mila Euro), vari (132 mila Euro) e, infine, per advisor immobile (35 mila Euro) e per software pedaggi (52 mila Euro).

I risultati, elaborati sulla base delle valutazioni di costi e ricavi forniti dalla Società in base ai dati storici e sviluppati coerentemente dal management della società, non sono stati oggetto di verifica da parte di KPMG. Hanno, comunque, evidenziato una possibile sostenibilità dell'opera date le condizioni indicate nel piano, non evidenziando situazioni di squilibrio a livello economico, patrimoniale e finanziario, e generando risultati economici positivi per tutto il periodo preso in esame.

¹ Nella relazione illustrativa, la Società fa presente che all'interno del Piano Economico Finanziario sono stati previsti ulteriori investimenti tra quali spiccano, per urgenza di realizzazione, i nuovi bagni pubblici all'interno dell'Autostazione. Nel corso dell'anno 2016 la Società ha proceduto a meccanizzare la gestione di entrata ed uscita nei bagni pubblici, mantenendo il contributo di Euro 0,50 già presente ma non gestito da Autostazione.

Tale nuova gestione genera presunti maggiori ricavi su base annua di circa 60/70 mila Euro, stimati sulla base dell'andamento degli ultimi due mesi dell'anno 2016 gestiti direttamente dalla Società. Autostazione intende reinvestire tali maggiori introiti nell'ammmodernamento dei bagni pubblici che, data la vetustà, necessitano urgentemente di un riammodernamento e, con l'occasione, rivedere le sale d'aspetto e la collocazione degli uffici della Società.

Il progetto di massima prevede costi pari a circa Euro 150.000 e non è ricompreso nei lavori previsti per la riqualificazione dell'immobile.

In particolare si rileva che i ricavi stimati e forniti dalla Società, che derivano da affitti, locazione spazi vuoti, pedaggi, pubblicità, bus turistici, rimborso spese condominio e sinistri, e da parcheggi e bagni pubblici, saranno generati anche durante la fase di costruzione, come si evince dal dettaglio dei ricavi nei primi 5 anni del PEF fino al 2021, primo anno a regime.

Dai valori riportati, si evince che i ricavi, ad eccezione del 2018, subiscono un aumento progressivo fino all'ammontare di Euro 2.823.000,00 nel 2021. Si precisa pertanto che l'unica voce di ricavo che subisce una variazione è quella relativa alla voce "affitti/locazione spazi vuoti": nel 2018 risulta in diminuzione (-6%), mentre negli anni successivi subisce un aumento progressivo, fino a raggiungere l'ammontare di 895 mila Euro.

Con riguardo invece al dettaglio dei costi operativi nei primi 5 anni del PEF, fino al 2021, primo anno a regime² si evince che il totale costi passa da Euro 1.898.000,00 nel 2017 a Euro 1.859.000,00 nel 2021; le voci di costo che subiscono una variazione sono quelle relative a:

- "prestazioni di terzi": nel 2018 e 2019 risulta in diminuzione del 12%, mentre nel 2020 e 2021 si riduce del 17,8%, rispetto ai dati del 2017;
- "spese di pulizia" e costo del lavoro": si incrementano nel periodo di ristrutturazione;
- "costi per imprevisti": viene precisato che tali costi sono considerati durante il periodo di costruzione, mentre per la fase di gestione sono rappresentati ad intervalli annuali;
- "IMU e tasse": subiscono un forte incremento passando, per quanto riguarda l'IMU, da 112 mila Euro del 2017-2018 a 162 mila Euro nel triennio 2019-2021 (+44%) e così per tutti gli anni a venire, fino al 2039 (con la sola eccezione del 2040, in cui si attesta a 67,3 mila Euro).

Per quanto riguarda le fonti di finanziamento il PEF evidenzia che i mezzi propri della società messi a disposizione sono pari a Euro 157.043,00. Inoltre viene precisato che il Progetto genera ricavi anche durante la fase di costruzione, consentendo quindi la possibilità di utilizzare parte della cassa generata negli anni precedenti a copertura sia degli investimenti che del rimborso del debito. Il fabbisogno finanziario che residua dopo l'utilizzo dei mezzi propri è coperto attraverso mezzi di terzi, prevedendo quindi il ricorso al debito bancario, mediante una duplice possibilità di tipologia di finanziamento delle opere di riqualificazione, alternative fra di loro, nelle modalità del "Prestito Senior" e del "Mutuo", al fine di consentire alla Società di confrontare e verificare la bancabilità del Progetto in due scenari che rappresentino condizioni differenti, in particolar modo in relazione al costo del debito ed al rimborso.

In merito si precisa che la prima opzione prevede il ricorso al Prestito Senior strutturato similmente alle operazioni in *project financing* su base non *recourse*, considera le caratteristiche tipiche di tale tipo di contratto.

Il presente PEF prevede che, nel periodo di rimborso, i flussi dedicati al rimborso del debito siano decrescenti nel tempo in quanto consentono maggiori garanzie circa la capacità del progetto di sostenere il rimborso. Evidenzia altresì la presenza di alcuni costi per la strutturazione ed emissione, da corrisponderci una tantum, e altri costi ricorrenti necessari alla gestione del prestito durante la vita dello stesso.

Gli elementi salienti di questa forma di finanziamento sono rappresentati da:

- tasso di interesse: il PEF in esame considera un tasso pari al 2,7%, applicato in ogni periodo sull'ammontare del debito maturato. Gli interessi maturati durante il periodo di costruzione e sino all'inizio del rimborso del debito vengono capitalizzati sull'ammontare del debito stesso, mentre nel periodo di gestione vengono pagati contestualmente alla maturazione;
- commissione di organizzazione: è solitamente riconosciuta una tantum alla banca per l'attività preliminare di consulenza prestata dalla stessa ed il compimento degli atti prodromici alla valutazione di un intervento finanziario; nel PEF è ipotizzata pari all'1,5% dell'importo complessivo del debito reso disponibile, e matura nel momento dell'erogazione delle risorse;

² Anche per tali valori, come per i ricavi, viene precisato che, essendo stati forniti dalla Società, non sono stati oggetto di verifica, in merito alla coerenza, da parte di KPMG

- commissione di disponibilità: è normalmente riconosciuta alla banca quale strumento di (parziale) compensazione dei costi di provvista e dei relativi costi dovuti a requisiti patrimoniali da rispettare da parte dell'istituto finanziatore; viene considerata come costo per la disponibilità delle risorse accordate. Nel PEF in esame è ipotizzata pari all'1,5% dell'importo complessivo del debito reso disponibile, e matura nel momento dell'erogazione delle risorse;
- commissione di agenzia: è riconosciuta in favore della banca, su base annuale, per le attività da quest'ultima prestate in relazione alla gestione del credito accordato; nel PEF in esame è ipotizzata pari a 20.000,00 Euro annui.

La durata del rimborso viene prevista in 15 anni.

La seconda opzione prevede, invece, il mutuo come forma di indebitamento bancario, sulla base delle relative caratteristiche contrattuali tipiche.

Tal forma comporta un costo ricorrente per la strutturazione ed emissione del finanziamento, rappresentato dalla commissione di agenzia, pari a 20.000,00 Euro annui, la cui quota generata durante il periodo di costruzione viene capitalizzata sull'ammontare del debito.

Il costo del Mutuo è rappresentato dal tasso di interesse fisso annuo pari al 4,0%. Gli interessi maturati durante il periodo di costruzione e sino all'inizio del rimborso del debito vengono capitalizzati sull'ammontare del debito stesso, mentre nel periodo di gestione vengono pagati contestualmente alla maturazione.

Il rimborso è ipotizzato a quote fisse costanti, per una durata di 14 anni.

Il PEF in esame sviluppa, poi, una serie di tabelle volte a simulare un Conto Economico e uno Stato Patrimoniale nelle due diverse forme di finanziamento, prendendo in esame gli anni dal 2017 al 2040.

In relazione al flusso di cassa negativo negli anni 2018 e 2019 nell'ipotesi del Prestito Senior e nell'ipotesi di Mutuo, per gli anni 2019, 2030 e 2032, la società KMPG ha chiarito che in entrambe le ipotesi il flusso di cassa negativo di un dato anno viene compensato tramite l'utilizzo della cassa disponibile, non comportando necessità di reperire le risorse necessarie dall'esterno. Tale circostanza è resa possibile dalla liquidità generata dalla Società, tramite le attività svolte, anche nel periodo in cui deve far fronte ad investimenti.

La Società elenca poi, successivamente all'approvazione da parte dei Soci del progetto, le azioni da intraprendere per procedere alla suddetta riqualificazione:

- a) conferimento di incarico ad Advisor per la trattativa sugli spazi commerciali da occupare all'interno dell'immobile dell'autostazione, tenute presente le richieste di manifestazione di interesse pervenute; redazione di un elaborato planimetrico relativo agli spazi da occupare che tenga conto delle indicazioni tecniche avute dalla società e determinazione delle possibili attività commerciali compatibili/sostenibili e relativi canoni. Conclusione delle trattative e redazione di pre contratti commerciali che impegni formalmente anche tramite garanzie i proponenti;
- b) aggiornamento del PEF che tenga conto dei possibili introiti contrattualizzati e determinazione dei costi sostenibili in ambito di ristrutturazione;
- c) richiesta della disponibilità di poter accedere a finanziamenti nei termini e modi previsti dal PEF;
- d) bando di progettazione per la riqualificazione dell'immobile che verrà redatto tenuto conto delle risultanze del PEF aggiornato e delle indicazioni poste all'interno dello studio di fattibilità approvato dal Comune;
- e) bando per la progettazione esecutiva e realizzazione delle opere necessarie alla riqualificazione dell'immobile tenuto presente il bando di progettazione precedente scelto e approvato dalla società;
- f) definizione dell'affidamento, tramite procedura pubblica, ad istituto di credito per il fabbisogno

finanziario occorrente alla realizzazione dei lavori aggiudicati. Tale tipologia di intervento, come evidenziato, risente delle effettive disponibilità che la società potrà disporre per la realizzazione delle opere di riqualificazione.

Inoltre si rileva che i documenti proposti dal Consiglio di Amministrazione della Società Autostazione di Bologna S.r.l. corrispondono a quanto già pianificato e concordato tra la Società e i Soci Comune e Città Metropolitana di Bologna, poichè mostrano l'intento di proseguire nell'ottica di riqualificazione e valorizzazione dell'immobile concesso in diritto di superficie dal Comune di Bologna.

Si rileva altresì che, ai sensi dell'art. 13.2 dello Statuto, lettera g), sono riservate all'approvazione dell'Assemblea dei Soci gli atti di programmazione, i piani operativi e i budget annuali, i piani di investimento e quelli di assunzione del personale, proposti dall'organo amministrativo.

Per quanto sopra esposto, si condivide la proposta del Consiglio di Amministrazione in merito agli investimenti di riqualificazione dell'immobile Autostazione e si ritiene opportuno raccomandare il Consiglio di Amministrazione medesimo di comunicare le eventuali variazioni che intervenissero nella gestione degli introiti, che sono alla base della liquidità di cassa della società, e che possono influire sugli impegni relativi all'attuazione della riqualificazione.

Ai sensi dell'art. 1, comma 8, della L. n. 56/2014 il Sindaco metropolitano rappresenta l'Ente, convoca e presiede il consiglio metropolitano e la conferenza metropolitana, sovrintende al funzionamento dei servizi e degli uffici e all'esecuzione degli atti; esercita le altre funzioni attribuite dallo statuto.

Il vigente Statuto della Città metropolitana prevede all'articolo 33³, comma 2, lett. g) la competenza del Sindaco metropolitano ad adottare il presente atto, su proposta del Consigliere delegato Giampiero Veronesi.

Il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Si dà atto che il Comune di Bologna sta assumendo analoga decisione.

Si dà altresì atto che per il contenuto del presente atto è stato sentito il Dirigente del Servizio Trasporti.

Si è espressa favorevolmente, acquisendo in atti il relativo parere, la Responsabile dell'UO Società, in relazione alla regolarità tecnica.

Il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio della Città Metropolitana per gg. 15 consecutivi.

Allegati:

- a) nota esplicativa
- b) relazione al PEF

Il Sindaco Metropolitano
VIRGINIO MEROLA

³ L'articolo 33 dello Statuto prevede che:

omissis

2. Il Sindaco metropolitano:

omissis

g) *compie tutti gli atti rientranti ai sensi dell'articolo 107, commi 1 e 2, del D.Lgs. 267/2000, nelle funzioni degli organi di governo, che non siano riservati dalla legge al Consiglio e alla Conferenza metropolitana;*

omissis

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del Codice dell'amministrazione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'art.3 del D.Lgs. 12 dicembre 1993 n.39 e l'art. 3 bis, co.4bis del Codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. 82/2005).

Sigg. Soci,

La società Autostazione a seguito dello studio di fattibilità approvato dal Comune di Bologna e riguardante la ristrutturazione dell'immobile sito all'interno del terminal autolinee, ha proceduto nel corso dell'anno 2015 a pubblicare apposito bando per la riqualificazione tramite l'istituto del project financing. Nel corso del 2016 e più precisamente nel mese di febbraio sono scaduti i termini per la presentazione delle offerte relative a tale bando senza che alcuna ditta abbia presentato offerta. La società si è pertanto subito attivata per verificare forme alternative che dessero la possibilità di addivenire alla ristrutturazione sopra menzionata. Si è pertanto vagliata l'ipotesi di procedere alla ristrutturazione attingendo a fondi propri della società essendosi venute a creare situazioni non presenti al momento dell'attivazione del bando per project financing risultato poi deserto.

- **INVESTIMENTI DI RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE AUTOSTAZIONE**

La società Autostazione è entrata in possesso per termine locazione, nel corso dell'anno 2016, dei locali adibiti a parcheggio sotterraneo, concessi a suo tempo in affitto alla ditta L'Operosa. Tra le scelte operate dalla società vi è stata quella di gestire in proprio il parcheggio (affidando all'esterno il solo servizio di guardiania), ritenendolo pertinenziale, complementare e strategico all'attività svolta dalla società che riguarda l'accoglienza dei bus che sostano all'interno della città di Bologna. I ricavi di tale parcheggio ammontano presumibilmente a circa 900/950 mila euro annuali, tale dato è stato desunto dall'andamento dei ricavi registrati nel corso dei 6 mesi di gestione del parcheggio da parte della società. Nel contempo, tenuto presente che l'immobile era stato reso quasi totalmente sfitto per meglio permettere ai potenziali concorrenti del project financing di operare la ristrutturazione dello stesso, ci si è attivati, tramite pubblica richiesta di manifestazione di interesse, a richiedere offerte per la gestione di spazi commerciali liberi all'interno dell'immobile. Ai proponenti è stato richiesto di formulare la loro migliore offerta dovendo indicare la tipologia di attività che si intendeva esercitare (tenute presenti le indicazioni e vincoli presenti nello studio di fattibilità già approvato), le metrature necessarie allo svolgimento di tale attività e il prezzo disposti a corrispondere alla società Autostazione a titolo di canone. A fronte di tale pubblica richiesta, nella quale la società prevedeva di mettere a disposizione circa 4.000 mq di superficie libere, sono pervenute, entro la fine di luglio 2016, richieste per circa 8.000 mq.. Successivamente, preso atto delle richieste pervenute, si è proceduto a verificare le possibili soluzioni tecniche, tramite l'ausilio dello studio Conato che aveva redatto lo studio di fattibilità, tali da permettere il maggior accoglimento di richieste e determinare la presunta redditività dell'immobile ristrutturato tenuto conto dei canoni offerti. Da tale esame si è potuto appurare che l'immobile ristrutturato può fornire una redditività attesa di circa 895 mila euro su base annua (dato che risulta inferiore rispetto alla previsione riportata nel PEF redatto per il precedente project financing e frutto di un'analisi di benchmark condotta sui valori di affitto riscontrati nell'area in oggetto). Alla luce dei nuovi dati, introiti e costi derivanti dalla gestione del parcheggio dal mese di luglio 2016, redditività attesa dagli spazi commerciali basata sull'offerta dei singoli proponenti, si è aperta nel mese di dicembre una fase di verifica di sostenibilità economica e finanziaria del possibile progetto di ristrutturazione. La società ha pertanto richiesto la predisposizione di un piano economico finanziario che tenesse conto dei dati conosciuti e che desse indicazioni circa la sostenibilità sul breve medio e lungo periodo. I risultati presentati in una prima seduta del 10 gennaio e successivamente in data 23 gennaio evidenziano una possibile sostenibilità dell'opera date le condizioni indicate nel piano. Il Cda di Autostazione preso atto di tali risultanze, che prevedono tra l'altro una duplice possibilità di

Allegato a) all'IP 745/2017

tipologia di finanziamento delle opere di riqualificazione, procede tramite la presente accompagnatoria a trasmettere l'elaborato Piano Economico Finanziario in cui vengono dettagliatamente indicati i termini e presupposti che ne hanno determinato i risultati rimettendo, così come previsto da statuto della società, la decisione sul possibile investimento relativo alla riqualificazione dell'immobile, al parere dei soci.

Per quanto concerne le azioni da intraprendere per procedere alla suddetta riqualificazione, successivamente all'approvazione da parte dei soci del progetto, le stesse si possono così sinteticamente riassumere:

- a) Conferimento di incarico ad Advisor per la trattativa sugli spazi commerciali da occupare all'interno dell'immobile dell'autostazione, tenute presente le richieste di manifestazione di interesse pervenute; redazione di un elaborato planimetrico relativo agli spazi da occupare che tenga conto delle indicazioni tecniche avute dalla società e determinazione delle possibili attività commerciali compatibili/sostenibili e relativi canoni. Conclusione delle trattative e redazione di pre contratti commerciali che impegni formalmente anche tramite garanzie i proponenti;
- b) Aggiornamento del PEF che tenga conto dei possibili introiti contrattualizzati e determinazione dei costi sostenibili in ambito di ristrutturazione;
- c) Richiesta della disponibilità di poter accedere a finanziamenti nei termini e modi previsti dal PEF;
- d) Bando di progettazione per la riqualificazione dell'immobile che verrà redatto tenuto conto le risultanze del PEF aggiornato e delle indicazioni poste all'interno dello studio di fattibilità approvato dal Comune;
- e) Bando per la progettazione esecutiva e realizzazione delle opere necessarie alla riqualificazione dell'immobile tenuto presente il bando di progettazione precedente scelto e approvato dalla società;
- f) Definizione dell'affidamento, tramite procedura pubblica, ad istituto di credito per il fabbisogno finanziario occorrente alla realizzazione dei lavori aggiudicati.

Tale tipologia di intervento, come evidenziato, risente delle effettive disponibilità che la società potrà disporre per la realizzazione delle opere di riqualificazione.

• INVESTIMENTI DI AMMODERNAMENTO RELATIVI AL SERVIZIO DI SOSTA BUS

All'interno del Piano economico finanziario sono stati previsti ulteriori investimenti tra quali spiccano, per urgenza di realizzazione, i nuovi bagni pubblici all'interno dell'autostazione.

Nel corso dell'anno 2016 si è proceduto a meccanizzare la gestione di entrata ed uscita nei bagni pubblici mantenendo il contributo di € 0,50 già presente ma non gestito da Autostazione .

Tale nuova gestione genera presunti maggiori ricavi su base annua di circa 60/70 mila euro tenuto conto dell'andamento degli ultimi due mesi dell'anno 2016 gestiti direttamente dalla società. La società intende reinvestire tali maggiori introiti nell'ammodernamento dei bagni pubblici che, data la vetusta, necessitano urgentemente di un riammodernamento e con l'occasione rivedere le sale d'aspetto e la collocazione degli uffici della società. Il progetto di massima prevede costi pari a circa 150.000,00 e non è ricompreso nei lavori previsti per la riqualificazione dell'immobile. Pertanto si

Allegato a) all'IP 745/2017

chiede ai soci il benessere per la realizzazione, fin da subito, di tali opere necessarie al servizio dell'utenza che giornalmente utilizza il terminal bus.

La società, in caso di accoglimento della richiesta procederà ad eseguire le necessarie procedure pubbliche per l'affidamento dei lavori.

La società resta a disposizione per ogni ulteriore necessario chiarimento sia in merito al PEF e al progetto di riqualificazione, che agli ulteriori investimenti di ammodernamento relativi al servizio di sosta bus.



Autostazione di Bologna S.r.l.

Relazione al PEF
Febbraio 2017

Contenuti

1	Executive Summary	1
2	Tempistiche	1
3	Investimenti	2
4	Ricavi	3
5	Costi	3
6	Ammortamenti	4
7	Principali imposte e tasse	4
8	Ipotesi relative al Capitale Circolante Netto	4
9	Fonti di Finanziamento	4
9.1	Mezzi Propri	4
9.2	Mezzi di Terzi	4
9.2.1.	Prestito Senior	5
9.2.2.	Mutuo	6
10	Fonti – Impieghi	7
11	Allegati – Ipotesi Prestito Senior	8
11.1	Conto Economico	8
11.2	Stato Patrimoniale	12
11.3	Flussi di cassa	14
12	Allegati – Ipotesi Mutuo	16
12.1	Conto Economico	16
12.2	Stato Patrimoniale	20
12.3	Flussi di cassa	22

1 Executive Summary

Il presente documento è stato elaborato da KPMG Advisory S.p.A. ("KPMG") con l'intento di fornire un supporto ad Autostazione di Bologna S.r.l. ("Autostazione" o la "Società") in relazione alla sostenibilità del progetto di ristrutturazione dell'immobile di proprietà della Società da effettuarsi con mezzi propri e tramite il ricorso al mercato finanziario (il "Progetto"). Nel dettaglio, è stata richiesta assistenza nell'analisi della sostenibilità economico finanziaria del Piano Economico Finanziario (il "PEF") del Progetto.

Il PEF considera, per il periodo sino al 2017, i dati consuntivi e previsionali predisposti dalla Società, al fine di consentire una rappresentazione in linea con quanto risultante dalla contabilità e dalla strategia aziendale. Quindi, occorre precisare che il PEF elabora tali dati a partire dall'anno 2018¹.

Le principali assunzioni di base (i.e. investimenti, ricavi e costi operativi) utilizzate nel PEF e rappresentate nel presente documento sono state fornite dalla Società e non sono state oggetto di verifica in merito alla coerenza da parte di KPMG.

2 Tempistiche

Di seguito sono presentate le principali tempistiche considerate nel PEF:

Tempistiche	
Data fine Costruzione	31/05/2020
Data avvio Gestione	01/06/2020
Durata in anni Gestione	20,0
Data fine PEF	31/05/2040

Nel PEF si ipotizza che la fase di progettazione e costruzione sia completata entro il mese di maggio 2020 e che la durata del periodo di gestione sia pari a 20 anni, quindi con termine previsto nel mese di maggio 2040, ultimo periodo di rappresentazione del PEF.

¹ Per comodità di lettura, le tabelle allegate del PEF rappresentano il 2017 come primo anno.

3 Investimenti

L'importo degli investimenti per la realizzazione del progetto ammonta a complessivi 8.783.337,0 € come da Studio di Fattibilità già autorizzato dal Comune di Bologna.

I valori relativi agli investimenti derivano dalla documentazione, ad oggi disponibile, fornita dalla Società e non sono stati oggetto di verifica in merito alla coerenza da parte di KPMG.

Investimenti	
€ 000	
Piano seminterrato	747,2
Opere per adeguamento strutturale del	250,0
Piano terra	3.272,0
Piano primo	2.412,0
Piano soppalchi	175,0
Opere esterne pertinenziali	300,0
Spese collaudo, tecniche, sicurezza (3	214,7
Spese generali (5%)	357,8
Monetizzazione dotazioni territoriali	230,0
Contributo di costruzione	65,0
Oneri di urbanizzazione	140,0
Attrezzature	110,0
Imprevisti (5%)	357,8
Garanzia provvisoria (2%)	2,0
Cauzione provvisoria (2,5%)	2,6
Garanzia definitiva (10%)	61,2
Polizze danni da esecuzione e RCT	24,0
Altre polizze	62,0
Totale Investimenti	8.783,3

L'articolazione temporale degli investimenti ipotizzata all'interno del PEF prevede l'ultimazione dei lavori nel mese di maggio 2020.

Occorre precisare che la Società, per dare seguito alla propria attività, durante il periodo di costruzione, sosterrà altri costi così come rappresentati nella tabella seguente:

Altri costi	
€ 000	
Automazione bagni	42,0
Rifacimento bagni	150,0
Luminaria piazzale	70,0
Automazione garage	350,0
Sw pedaggi	52,0
Advisor immobile	35,0
Vari	132,0
Totale Altri Costi	831,0

4 Ricavi

I ricavi derivano da affitti, locazione spazi vuoti, pedaggi, pubblicità, bus turistici, rimborso spese condominio e sinistri, e da parcheggi e bagni pubblici.

I ricavi saranno generati anche durante la fase di costruzione, come rappresentato nella tabella seguente, relativa al dettaglio dei ricavi nei primi 5 anni del PEF fino al 2021, primo anno a regime:

Ricavi 2017 - 2021					
€ 000	2017	2018	2019	2020	2021
Affitti	262,3	-	-	-	-
Locazione spazi vuoti	-	246,2	492,5	716,3	895,4
Pedaggi	778,9	778,9	778,9	778,9	778,9
Pubblicità	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4
Bus Turistici	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8
Rimborso spese condominio e sinistri	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4
Parcheggi e bagni pubblici	997,7	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0
Totale	2.187,5	2.173,8	2.420,0	2.643,9	2.823,0

Tali valori sono stati forniti dalla Società sulla base dei dati storici e sviluppati coerentemente con quanto stimato dal *management* della stessa, non comportando la verifica in merito alla coerenza da parte di KPMG.

5 Costi

Si riporta, nella tabella che segue, il dettaglio dei costi operativi nei primi 5 anni del PEF, fino al 2021, primo anno a regime:

Costi 2017 - 2021					
€ 000	2017	2018	2019	2020	2021
Prestazioni terzi	669,3	589,3	589,3	550,3	550,3
Fornitura e utenze	156,8	156,8	156,8	156,8	156,8
Pulizia	93,2	96,0	97,4	98,9	100,4
Manutenzione	66,4	66,4	66,4	66,4	66,4
Assicurazioni	25,0	30,0	30,0	30,0	30,0
Spese generali	75,9	75,9	75,9	75,9	75,9
Costo del lavoro	401,3	403,3	405,4	407,4	409,4
Spese Amministrative	62,8	62,8	62,8	62,8	62,8
Imprevisti	-	30,0	30,0	30,0	-
Concessione Comune onerosa	159,1	159,1	159,1	159,1	159,1
IMU	112,3	112,3	162,0	162,0	162,0
Tasse e rifiuti solidi	76,0	85,0	85,4	85,9	86,3
Totale	1.898,0	1.866,8	1.920,4	1.885,3	1.859,2

I costi per imprevisti sono considerati durante il periodo di costruzione, mentre per la fase di gestione sono rappresentati ad intervalli annuali.

Analogamente ai ricavi, i valori relativi ai costi sono stati forniti dalla Società sulla base dei dati storici e sviluppati coerentemente con quanto stimato dal *management* della stessa, non comportando la verifica in merito alla coerenza da parte di KPMG.

6 Ammortamenti

Il PEF prevede ammortamenti finanziari degli investimenti e degli altri costi capitalizzati durante il periodo di costruzione (inclusi gli oneri finanziari), a partire dal primo anno di gestione. Tutte le immobilizzazioni risultano completamente ammortizzate nell'arco del piano.

7 Principali imposte e tasse

Il PEF considera le aliquote fiscali vigenti, nel dettaglio, l'IRES è calcolata sulla base di un'aliquota pari al 24,0%, mentre l'IRAP sulla base di un'aliquota pari al 3,9%.

8 Ipotesi relative al Capitale Circolante Netto

Con riferimento al Capitale Circolante Netto, il PEF non considera ritardi nei pagamenti né negli incassi, in coerenza con la natura dell'attività e con quanto riscontrato storicamente dalla Società.

9 Fonti di Finanziamento

9.1 Mezzi Propri

I Mezzi Propri messi a disposizione dai soci della SPV, sotto forma di Capitale Sociale, sono pari a 157.043 €.

Inoltre, il Progetto genera ricavi anche durante la fase di costruzione, consentendo quindi la possibilità di utilizzare parte della cassa generata negli anni precedenti a copertura sia degli investimenti che del rimborso del debito.

9.2 Mezzi di Terzi

Il fabbisogno finanziario che residua dopo l'utilizzo dei Mezzi Propri è coperto attraverso Mezzi di Terzi, prevedendo quindi il ricorso al debito bancario.

Come richiesto, sono state ipotizzate e sviluppate due strutture di finanziamento alternative, nelle modalità del "Prestito Senior" e del "Mutuo", al fine di consentire alla Società di confrontare e verificare la bancabilità del Progetto in due scenari che rappresentassero condizioni differenti, in particolar modo in relazione al costo del debito ed al rimborso.

I due scenari considerano le medesime assunzioni, come riportate nelle pagine precedenti, in termini di tempistiche, valori iniziali e sviluppo dei dati.

Occorre specificare che, data la differente natura della struttura contrattuale e relative condizioni, le opzioni considerate comportano differenze nell'ammontare del debito e nelle tempistiche di rimborso.

9.2.1. Prestito Senior

La prima opzione, che prevede il ricorso al Prestito Senior strutturato similmente alle operazioni in *project financing* su base non *recourse*, considera le caratteristiche tipiche di tale tipo di contratto.

La tabella seguente sintetizza le principali condizioni previste dal Prestito Senior, finalizzato al finanziamento dell'investimento e dei costi capitalizzati in fase di costruzione:

Prestito Senior	
Importo finanziato (€000)	7.708,4
Prestito Senior (€000)	7.426,0
DSRA (€000)	282,4
Tasso interesse annuo	2,7%
Arrangement fee	1,5%
Commitment fee	1,5%
Agency Fee annua (€000)	20,0
DSCR	1,30x
Durata rimborso (anni)	15,0

Il DSCR (*Debt Service Coverage Ratio*) è definito per ogni semestre come il rapporto tra i flussi finanziari generati dal Progetto per il servizio del debito (cash flow a servizio del debito) e l'ammontare complessivo del debito, comprensivo di commissioni, interessi e rimborsi. Nel PEF il rimborso del Prestito avviene in funzione dei flussi di cassa del Progetto.

Il PEF prevede l'applicazione del DSCR decrescente nel periodo di rimborso, in quanto i flussi dedicati al rimborso del debito, ormai di stabile e certa manifestazione, consentono maggiori garanzie circa la capacità del progetto di sostenere il rimborso.

Nel dettaglio il DSCR è pari a 1.30 nel periodo 2020-2026, pari a 1.25 nel periodo 2027-2029, 1.20 nel periodo 2030-2031, pari 1.10 dal 2032 al 2034, ultimo anno di rimborso, la cui durata complessiva è pari a 15 anni.

L'implementazione del Prestito Senior comporta il sostenimento di alcuni costi per la strutturazione ed emissione da corrispondersi una tantum e di altri costi ricorrenti necessari alla gestione del prestito durante la vita dello stesso. I costi per tali commissioni solitamente sono generati durante il periodo di costruzione e quindi capitalizzati sull'ammontare del debito.

Di seguito si riporta il dettaglio delle componenti del Prestito Senior considerate nel PEF:

- Tasso di Interesse:

Il PEF considera, come costo del debito, il tasso pari al 2,7%, applicato in ogni periodo sull'ammontare del debito maturato. Gli interessi maturati durante il periodo di costruzione e sino all'inizio del rimborso del debito vengono capitalizzati sull'ammontare del debito stesso, mentre nel periodo di gestione vengono pagati contestualmente alla maturazione.

Il tasso è composto dal tasso IRS 10 anni, pari a 0,7%, su cui si applica un margine del 2,0%.

- *Arrangement fee* (commissione di organizzazione)

Solitamente riconosciuta *una tantum* alla banca per l'attività preliminare di consulenza prestata dalla stessa ed il compimento degli atti prodromici alla valutazione di un intervento finanziario.

Nel PEF è ipotizzata pari al 1,5% dell'importo complessivo del debito reso disponibile, e matura nel momento dell'erogazione delle risorse (*financial close*).

- *Commitment fee* (commissione di disponibilità)

Normalmente riconosciuta alla banca quale strumento di (parziale) compensazione dei costi di provvista e dei relativi costi dovuti a requisiti patrimoniali da rispettare da parte dell'istituto finanziatore. Viene considerata come costo per la disponibilità delle risorse accordate.

Nel PEF è ipotizzata pari al 1,5% dell'importo complessivo del debito reso disponibile, e matura nel momento dell'erogazione delle risorse (*financial close*).

- *Agency fee* (commissione di agenzia)

Riconosciuta in favore della banca, su base annuale, per le attività da quest'ultima prestate in relazione alla gestione del credito accordato.

Nel PEF è ipotizzata pari a 20.000 € annui.

- Riserva di cassa – DSRA (*Debt Service Reserve Account*)

La strutturazione del finanziamento prevede la costituzione di una riserva di cassa obbligatoria, la DSRA (*Debt Service Reserve Account*) che viene costituita alla fine del periodo di disponibilità del Prestito Senior (solitamente coincidente con la fine del periodo di costruzione) e pari, a ciascuna data di calcolo, al 50% del servizio del debito previsto per i seguenti 12 mesi.

9.2.2. Mutuo

In merito all'opzione alternativa di ricorso a strutture di finanziamento, è stata predisposta una simulazione che prevedesse il mutuo come forma di indebitamento bancario, sulla base delle relative caratteristiche contrattuali tipiche, di cui si riepilogano le principali:

Mutuo	
Importo finanziato (€000)	7.361,8
Tasso interesse annuo	4,0%
Agency Fee annua (€000)	20,0
Durata rimborso (anni)	14,0

L'implementazione del Mutuo comporta un costo ricorrente per la strutturazione ed emissione del finanziamento, rappresentato dall'Agency Fee, pari a 20.000 € annui, la cui quota generata durante il periodo di costruzione viene capitalizzata sull'ammontare del debito.

Il costo del Mutuo è rappresentato dal tasso di interesse fisso annuo pari al 4,0%. Gli interessi maturati durante il periodo di costruzione e sino all'inizio del rimborso del debito vengono capitalizzati sull'ammontare del debito stesso, mentre nel periodo di gestione vengono pagati contestualmente alla maturazione.

Il rimborso è ipotizzato a quote fisse costanti, per una durata di 14 anni.

10 Fonti – Impieghi

Si riporta di seguito il prospetto di riepilogo Fonti – Impieghi, relativo al periodo di costruzione per le due opzioni di finanziamento bancario considerate:

- Prestito Senior:

Fonti - Impieghi			
€ 000			
Impieghi		Fonti	
Nuovi investimenti	8.783,3	Mezzi propri	2.664,2
Altri costi	831,0	Prestito Senior	7.426,0
Oneri finanziari capitalizzati	475,9	Prestito Senior per DSRA	282,4
DSRA	282,4		
Totale Impieghi	10.372,5	Totale Fonti	10.372,5

- Mutuo:

Fonti - Impieghi			
€ 000			
Impieghi		Fonti	
Nuovi investimenti	8.783,3	Mezzi propri	2.583,2
Altri costi	831,0	Mutuo	7.361,8
Oneri finanziari capitalizzati	330,7		
Totale Impieghi	9.945,0	Totale Fonti	9.945,0

11 Allegati – Ipotesi Prestito Senior

11.1 Conto Economico

Conto Economico					
€ 000	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Ricavi					
Affitti	262,3	-	-	-	-
Locazione spazi vuoti	-	246,2	492,5	716,3	895,4
Pedaggi	778,9	778,9	778,9	778,9	778,9
Pubblicità	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4
Bus Turistici	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8
Rimborso spese condominio e sinistri	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4
Parcheggi e bagni pubblici	997,7	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0
Totale ricavi	2.187,5	2.173,8	2.420,0	2.643,9	2.823,0
Costi operativi					
Prestazioni terzi	(669,3)	(589,3)	(589,3)	(550,3)	(550,3)
Fornitura e utenze	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)
Pulizia	(93,2)	(96,0)	(97,4)	(98,9)	(100,4)
Manutenzione	(66,4)	(66,4)	(66,4)	(66,4)	(66,4)
Assicurazioni	(25,0)	(30,0)	(30,0)	(30,0)	(30,0)
Spese generali	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)
Costo del lavoro	(401,3)	(403,3)	(405,4)	(407,4)	(409,4)
Spese Amministrative	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)
Imprevisti	-	(30,0)	(30,0)	(30,0)	-
Concessione Comune onerosa	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)
IMU	(112,3)	(112,3)	(162,0)	(162,0)	(162,0)
Tasse e rifiuti solidi	(76,0)	(85,0)	(85,4)	(85,9)	(86,3)
Totale costi operativi	(1.898,0)	(1.866,8)	(1.920,4)	(1.885,3)	(1.859,2)
Margine operativo lordo	289,6	307,0	499,7	758,6	963,7
Ebitda margin	13,2%	14,1%	20,6%	28,7%	34,1%
Ammortamenti e svalutazioni					
Ammortamento oneri finanziari capitalizzati	-	-	-	(23,2)	(23,2)
Ammortamento	(137,0)	(270,1)	(474,0)	(560,6)	(568,4)
Totale ammortamenti	(137,0)	(270,1)	(474,0)	(583,8)	(591,6)
Reddito operativo	152,6	36,9	25,7	174,8	372,1
Oneri e proventi finanziari					
Proventi finanziari e Interessi attivi titoli	5,1	0,4	0,4	0,4	0,4
Oneri finanziari	(2,2)	-	-	-	-
Oneri finanziari su prestito senior	-	-	-	(104,6)	(200,1)
Totale proventi e oneri finanziari	2,9	0,4	0,4	(104,2)	(199,7)
Risultato ante imposte	155,5	37,3	26,1	70,5	172,4
IRES	(44,9)	(6,6)	-	(16,8)	(59,9)
IRAP	(6,0)	(5,5)	(1,0)	(6,8)	(14,5)
Utile netto	104,7	25,2	25,1	46,9	98,0

Conto Economico						
€ 000	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27
Ricavi						
Affitti	-	-	-	-	-	-
Locazione spazi vuoti	895,4	895,4	895,4	895,4	895,4	895,4
Pedaggi	778,9	778,9	778,9	778,9	778,9	778,9
Pubblicità	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4
Bus Turistici	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8
Rimborso spese condominio e sinistri	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4
Parcheggi e bagni pubblici	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0
Totale ricavi	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0
Costi operativi						
Prestazioni terzi	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)
Fornitura e utenze	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)
Pulizia	(101,9)	(103,4)	(105,0)	(106,5)	(108,1)	(109,8)
Manutenzione	(66,4)	(66,4)	(66,4)	(66,4)	(66,4)	(66,4)
Assicurazioni	(30,0)	(30,0)	(30,0)	(30,0)	(30,0)	(30,0)
Spese generali	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)
Costo del lavoro	(411,5)	(413,5)	(415,6)	(417,7)	(419,8)	(421,9)
Spese Amministrative	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)
Imprevisti	(30,0)	-	(30,0)	-	(30,0)	-
Concessione Comune onerosa	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)
IMU	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)
Tasse e rifiuti solidi	(86,7)	(87,1)	(87,6)	(88,0)	(88,5)	(88,9)
Totale costi operativi	(1.893,2)	(1.867,2)	(1.901,3)	(1.875,4)	(1.909,5)	(1.883,7)
Margine operativo lordo	929,7	955,7	921,7	947,6	913,4	939,3
Ebitda margin	32,9%	33,9%	32,6%	33,6%	32,4%	33,3%
Ammortamenti e svalutazioni						
Ammortamento oneri finanziari capitalizzati	(23,2)	(23,2)	(23,2)	(23,2)	(23,2)	(23,2)
Ammortamento	(566,6)	(548,0)	(493,3)	(504,1)	(538,5)	(521,0)
Totale ammortamenti	(589,8)	(571,2)	(516,5)	(527,3)	(561,7)	(544,2)
Reddito operativo	339,9	384,6	405,2	420,2	351,7	395,0
Oneri e proventi finanziari						
Proventi finanziari e Interessi attivi titoli	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari su prestito senior	(187,2)	(174,4)	(161,2)	(148,3)	(134,7)	(120,7)
Totale proventi e oneri finanziari	(186,8)	(174,0)	(160,8)	(147,9)	(134,3)	(120,3)
Risultato ante imposte	153,1	210,6	244,4	272,4	217,5	274,8
IRIS	(55,7)	(68,2)	(78,4)	(80,9)	(61,3)	(73,3)
IRAP	(13,3)	(15,0)	(15,8)	(16,4)	(13,7)	(15,4)
Utile netto	84,1	127,4	150,2	175,0	142,5	186,1

Conto Economico						
€ 000	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33
Ricavi						
Affitti	-	-	-	-	-	-
Locazione spazi vuoti	895,4	895,4	895,4	895,4	895,4	895,4
Pedaggi	778,9	778,9	778,9	778,9	778,9	778,9
Pubblicità	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4
Bus Turistici	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8
Rimborso spese condominio e sinistri	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4
Parcheggi e bagni pubblici	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0
Totale ricavi	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0
Costi operativi						
Prestazioni terzi	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)
Fornitura e utenze	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)
Pulizia	(111,4)	(113,1)	(114,8)	(116,5)	(118,2)	(120,0)
Manutenzione	(66,4)	(66,4)	(132,8)	(132,8)	(132,9)	(132,8)
Assicurazioni	(30,0)	(30,1)	(30,1)	(30,1)	(30,1)	(30,1)
Spese generali	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)
Costo del lavoro	(424,0)	(426,1)	(428,2)	(430,4)	(432,5)	(434,7)
Spese Amministrative	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)
Imprevisti	(30,0)	-	(30,0)	-	(30,0)	-
Concessione Comune onerosa	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)
IMU	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)
Tasse e rifiuti solidi	(89,3)	(89,8)	(90,2)	(90,7)	(91,1)	(91,6)
Totale costi operativi	(1.917,9)	(1.892,2)	(1.992,9)	(1.967,2)	(2.001,7)	(1.976,0)
Margine operativo lordo	905,0	930,8	830,1	855,8	821,3	847,0
Ebitda margin	32,1%	33,0%	29,4%	30,3%	29,1%	30,0%
Ammortamenti e svalutazioni						
Ammortamento oneri finanziari capitalizzati	(23,2)	(23,2)	(23,2)	(23,2)	(23,2)	(23,2)
Ammortamento	(509,6)	(510,1)	(506,2)	(510,3)	(477,5)	(478,5)
Totale ammortamenti	(532,8)	(533,3)	(529,4)	(533,5)	(500,7)	(501,7)
Reddito operativo	372,3	397,5	300,7	322,2	320,6	345,3
Oneri e proventi finanziari						
Proventi finanziari e Interessi attivi titoli	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari su prestito senior	(105,7)	(90,7)	(75,3)	(60,0)	(43,7)	(26,4)
Totale proventi e oneri finanziari	(105,3)	(90,3)	(74,9)	(59,6)	(43,3)	(26,0)
Risultato ante imposte	267,0	307,2	225,8	262,7	277,3	319,3
IRES	(69,0)	(74,9)	(52,2)	(56,9)	(59,7)	(65,5)
IRAP	(14,5)	(15,5)	(11,7)	(12,6)	(12,5)	(13,5)
Utile netto	183,5	216,7	161,9	193,2	205,1	240,3

Conto Economico							
€ 000	dic-34	dic-35	dic-36	dic-37	dic-38	dic-39	dic-40
Ricavi							
Affitti	-	-	-	-	-	-	-
Locazione spazi vuoti	895,4	895,4	895,4	895,4	895,4	895,4	371,9
Pedaggi	778,9	778,9	778,9	778,9	778,9	778,9	323,5
Pubblicità	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4	15,1
Bus Turistici	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	21,5
Rimborso spese condominio e sinistri	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4	25,1
Parcheggi e bagni pubblici	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	415,3
Totale ricavi	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0	1.172,4
Costi operativi							
Prestazioni terzi	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(228,5)
Fornitura e utenze	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(65,1)
Pulizia	(121,8)	(123,6)	(125,5)	(127,4)	(129,3)	(131,2)	(55,3)
Manutenzione	(132,8)	(132,8)	(132,9)	(132,8)	(132,8)	(132,8)	(55,2)
Assicurazioni	(30,2)	(30,2)	(30,2)	(30,2)	(30,3)	(30,3)	(10,8)
Spese generali	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(31,5)
Costo del lavoro	(436,8)	(439,0)	(441,2)	(443,4)	(445,6)	(447,9)	(225,1)
Spese Amministrative	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(26,1)
Imprevisti	(30,0)	-	(30,0)	-	(30,0)	-	-
Concessione Comune onerosa	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(66,1)
IMU	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(67,3)
Tasse e rifiuti solidi	(92,1)	(92,5)	(93,0)	(93,4)	(93,9)	(94,4)	(47,4)
Totale costi operativi	(2.010,4)	(1.984,9)	(2.019,6)	(1.994,1)	(2.028,7)	(2.003,4)	(878,3)
Margine operativo lordo	812,5	838,0	803,4	828,9	794,3	819,6	294,1
Ebitda margin	28,8%	29,7%	28,5%	29,4%	28,1%	29,0%	25,1%
Ammortamenti e svalutazioni							
Ammortamento oneri finanziari capitalizzati	(23,2)	(23,2)	(23,2)	(23,2)	(23,2)	(23,2)	(11,6)
Ammortamento	(474,6)	(473,7)	(486,6)	(470,1)	(456,4)	(456,1)	(177,7)
Totale ammortamenti	(497,8)	(496,9)	(509,9)	(493,3)	(479,6)	(479,3)	(189,3)
Reddito operativo	314,7	341,1	293,5	335,6	314,7	340,3	104,8
Oneri e proventi finanziari							
Proventi finanziari e Interessi attivi titoli	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,2
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari su prestito senior	(8,4)	-	-	-	-	-	-
Totale proventi e oneri finanziari	(8,0)	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,2
Risultato ante imposte	306,7	341,5	293,9	336,0	315,1	340,7	105,0
IRES	(58,5)	(64,9)	(52,3)	(64,0)	(60,3)	(66,4)	(19,8)
IRAP	(12,3)	(13,3)	(11,4)	(13,1)	(12,3)	(13,3)	(4,1)
Utile netto	235,9	263,2	230,2	258,9	242,5	261,0	81,1

11.2 Stato Patrimoniale

Stato Patrimoniale					
€ 000	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Attivo					
Immobilizzazioni	11.923,5	14.215,2	18.132,9	19.402,2	18.833,7
Immobilizzazioni finanziarie	157,5	-	-	-	-
Oneri finanziari capitalizzati	-	263,2	392,6	452,6	429,4
DSRA	-	-	-	337,7	325,5
Cassa	607,7	463,0	80,5	107,7	324,0
Ratei e risconti attivi	3.665,9	3.506,8	3.347,8	3.188,7	3.029,6
Totale attivo	16.354,6	18.448,2	21.953,8	23.488,8	22.942,2
Passivo					
Debiti commerciali	4.271,9	4.107,4	3.942,8	3.778,3	3.613,8
Fondo per quadratura bilancio	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0
Finanziamento Senior	-	2.233,0	5.878,0	7.530,6	7.050,5
Fondo TFR	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4
Fondo per rischi e oneri	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1
Ratei e risconti passivi	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7
Patrimonio netto	1.753,0	1.778,2	1.803,3	1.850,2	1.948,2
Capitale sociale	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0
Riserva legale	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6
Altre Riserve	1.554,4	1.579,6	1.604,7	1.651,6	1.749,6
Totale passivo	16.354,1	18.447,8	21.953,4	23.488,4	22.941,8

Stato Patrimoniale						
€ 000	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27
Attivo						
Immobilizzazioni	18.267,1	17.719,1	17.225,8	16.721,7	16.183,2	15.662,2
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari capitalizzati	406,2	383,0	359,8	336,6	313,4	290,2
DSRA	330,0	314,0	321,6	317,1	334,7	324,5
Cassa	516,8	733,0	915,2	1.114,8	1.289,5	1.468,8
Ratei e risconti attivi	2.870,6	2.711,5	2.552,4	2.393,4	2.234,3	2.075,2
Totale attivo	22.390,7	21.860,7	21.374,9	20.883,6	20.355,1	19.820,9
Passivo						
Debiti commerciali	3.449,3	3.284,8	3.120,2	2.955,7	2.791,2	2.626,7
Fondo per quadratura bilancio	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0
Finanziamento Senior	6.579,5	6.086,6	5.615,1	5.113,2	4.606,8	4.051,1
Fondo TFR	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4
Fondo per rischi e oneri	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1
Ratei e risconti passivi	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7
Patrimonio netto	2.032,3	2.159,7	2.309,9	2.484,9	2.627,4	2.813,5
Capitale sociale	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0
Riserva legale	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6
Altre Riserve	1.833,6	1.961,0	2.111,2	2.286,3	2.428,7	2.614,8
Totale passivo	22.390,3	21.860,3	21.374,5	20.883,1	20.354,7	19.820,5

Stato Patrimoniale						
€ 000	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33
Attivo						
Immobilizzazioni	15.152,7	14.642,6	14.136,4	13.626,1	13.148,6	12.670,2
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari capitalizzati	266,9	243,7	220,5	197,3	174,1	150,9
DSRA	330,8	313,9	322,4	336,3	343,5	331,6
Cassa	1.625,8	1.809,8	1.928,2	2.044,4	2.104,9	2.186,1
Ratei e risconti attivi	1.916,2	1.757,1	1.598,0	1.439,0	1.279,9	1.120,8
Totale attivo	19.292,4	18.767,1	18.205,5	17.643,1	17.051,0	16.459,6
Passivo						
Debiti commerciali	2.462,2	2.297,6	2.133,1	1.968,6	1.804,1	1.639,6
Fondo per quadratura bilancio	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0
Finanziamento Senior	3.503,6	2.926,1	2.367,1	1.776,0	1.143,3	476,1
Fondo TFR	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4
Fondo per rischi e oneri	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1
Ratei e risconti passivi	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7
Patrimonio netto	2.996,9	3.213,7	3.375,6	3.568,8	3.773,9	4.014,2
Capitale sociale	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0
Riserva legale	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6
Altre Riserve	2.798,3	3.015,0	3.177,0	3.370,2	3.575,3	3.815,6
Totale passivo	19.292,0	18.766,7	18.205,1	17.642,7	17.050,5	16.459,2

Stato Patrimoniale							
€ 000	dic-34	dic-35	dic-36	dic-37	dic-38	dic-39	dic-40
Attivo							
Immobilizzazioni	12.195,6	11.721,8	11.235,2	10.765,1	10.308,7	9.852,6	9.852,6
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari capitalizzati	127,7	104,5	81,2	58,0	34,8	11,6	11,6
DSRA	-	-	-	-	-	-	-
Cassa	2.769,8	3.524,5	4.259,1	5.005,9	5.722,6	6.457,4	6.457,4
Ratei e risconti attivi	961,8	802,7	643,6	484,6	325,5	166,4	166,4
Totale attivo	16.054,8	16.153,5	16.219,2	16.313,6	16.391,5	16.488,0	16.488,0
Passivo							
Debiti commerciali	1.475,0	1.310,5	1.146,0	981,5	817,0	652,4	652,4
Fondo per quadratura bilancio	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0
Finanziamento Senior	-	-	-	-	-	-	-
Fondo TFR	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4
Fondo per rischi e oneri	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1
Ratei e risconti passivi	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7
Patrimonio netto	4.250,1	4.513,3	4.743,5	5.002,4	5.244,9	5.505,9	5.505,9
Capitale sociale	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0
Riserva legale	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6
Altre Riserve	4.051,4	4.314,7	4.544,8	4.803,8	5.046,3	5.307,2	5.307,2
Totale passivo	16.054,4	16.153,1	16.218,7	16.313,1	16.391,1	16.487,6	16.487,6

11.3 Flussi di cassa

Flussi di cassa					
€ 000	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Margine operativo lordo	289,6	307,0	499,7	758,6	963,7
Cessione partecipazioni	-	157,5	-	-	-
Pagamento imposte	(50,8)	(12,1)	(1,0)	(23,7)	(74,4)
Delta Comune	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)
Nuovi Investimenti	(773,2)	(2.561,8)	(4.391,7)	(1.829,9)	-
Delta Circolante	-	-	-	-	-
Altri Interessi, oneri e proventi finanziari	2,9	0,4	0,4	0,4	0,4
Oneri finanziari	-	(263,2)	(129,5)	(83,2)	-
Delta DSRA iniziale	-	-	-	(282,4)	-
Flusso di cassa operativo	(536,9)	(2.377,6)	(4.027,5)	(1.465,6)	884,3
Utilizzo cassa	681,1	76,9	-	-	-
Finanziamento Senior	-	2.233,0	3.645,0	1.830,4	-
Flusso di cassa disp. per il serv. del debito	144,2	(67,8)	(382,5)	364,8	884,3
Oneri finanziari su prestito senior	-	-	-	(104,6)	(200,1)
Rimborso del Prestito senior	-	-	-	(177,7)	(480,1)
Delta DSRA	-	-	-	(55,3)	12,2
Flusso di cassa netto	144,2	(67,8)	(382,5)	27,2	216,3

Flussi di cassa						
€ 000	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27
Margine operativo lordo	929,7	955,7	921,7	947,6	913,4	939,3
Cessione partecipazioni	-	-	-	-	-	-
Pagamento imposte	(69,0)	(83,2)	(94,2)	(97,3)	(75,0)	(88,7)
Delta Comune	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)
Nuovi Investimenti	-	-	-	-	-	-
Delta Circolante	-	-	-	-	-	-
Altri Interessi, oneri e proventi finanziari	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-
Delta DSRA iniziale	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa operativo	855,7	867,5	822,4	845,2	833,4	845,5
Utilizzo cassa	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Senior	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa disp. per il serv. del debito	855,7	867,5	822,4	845,2	833,4	845,5
Oneri finanziari su prestito senior	(187,2)	(174,4)	(161,2)	(148,3)	(134,7)	(120,7)
Rimborso del Prestito senior	(471,0)	(492,9)	(471,5)	(501,9)	(506,4)	(555,7)
Delta DSRA	(4,6)	16,0	(7,6)	4,5	(17,6)	10,2
Flusso di cassa netto	192,9	216,2	182,2	199,5	174,7	179,3

Flussi di cassa						
€ 000	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33
Margine operativo lordo	905,0	930,8	830,1	855,8	821,3	847,0
Cessione partecipazioni	-	-	-	-	-	-
Pagamento imposte	(83,5)	(90,4)	(63,9)	(69,5)	(72,2)	(79,0)
Delta Comune	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)
Nuovi Investimenti	-	-	-	-	-	-
Delta Circolante	-	-	-	-	-	-
Altri Interessi, oneri e proventi finanziari	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-
Delta DSRA iniziale	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa operativo	816,5	835,3	761,1	781,2	744,1	762,9
Utilizzo cassa	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Senior	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa disp. per il serv. del debito	816,5	835,3	761,1	781,2	744,1	762,9
Oneri finanziari su prestito senior	(105,7)	(90,7)	(75,3)	(60,0)	(43,7)	(26,4)
Rimborso del Prestito senior	(547,5)	(577,5)	(559,0)	(591,1)	(632,7)	(667,2)
Delta DSRA	(6,3)	16,9	(8,4)	(13,9)	(7,2)	11,9
Flusso di cassa netto	157,0	183,9	118,4	116,3	60,5	81,2

Flussi di cassa							
€ 000	dic-34	dic-35	dic-36	dic-37	dic-38	dic-39	dic-40
Margine operativo lordo	812,5	838,0	803,4	828,9	794,3	819,6	294,1
Cessione partecipazioni	-	-	-	-	-	-	-
Pagamento imposte	(70,8)	(78,2)	(63,8)	(77,1)	(72,6)	(79,7)	(23,9)
Delta Comune	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(16,2)
Nuovi Investimenti	-	-	-	-	-	-	-
Delta Circolante	-	-	-	-	-	-	-
Altri Interessi, oneri e proventi finanziari	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-	-
Delta DSRA iniziale	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa operativo	736,6	754,7	734,6	746,8	716,7	734,8	254,4
Utilizzo cassa	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Senior	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa disp. per il serv. del debito	736,6	754,7	734,6	746,8	716,7	734,8	254,4
Oneri finanziari su prestito senior	(8,4)	-	-	-	-	-	-
Rimborso del Prestito senior	(476,1)	-	-	-	-	-	-
Delta DSRA	331,6	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa netto	583,7	754,7	734,6	746,8	716,7	734,8	254,4

12 Allegati – Ipotesi Mutuo

12.1 Conto Economico

Conto Economico					
€ 000	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Ricavi					
Affitti	262,3	-	-	-	-
Locazione spazi vuoti	-	246,2	492,5	716,3	895,4
Pedaggi	778,9	778,9	778,9	778,9	778,9
Pubblicità	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4
Bus Turistici	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8
Rimborso spese condominio e sinistri	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4
Parcheggi e bagni pubblici	997,7	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0
Totale ricavi	2.187,5	2.173,8	2.420,0	2.643,9	2.823,0
Costi operativi					
Prestazioni terzi	(669,3)	(589,3)	(589,3)	(550,3)	(550,3)
Fornitura e utenze	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)
Pulizia	(93,2)	(96,0)	(97,4)	(98,9)	(100,4)
Manutenzione	(66,4)	(66,4)	(66,4)	(66,4)	(66,4)
Assicurazioni	(25,0)	(30,0)	(30,0)	(30,0)	(30,0)
Spese generali	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)
Costo del lavoro	(401,3)	(403,3)	(405,4)	(407,4)	(409,4)
Spese Amministrative	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)
Imprevisti	-	(30,0)	(30,0)	(30,0)	-
Concessione Comune onerosa	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)
IMU	(112,3)	(112,3)	(162,0)	(162,0)	(162,0)
Tasse e rifiuti solidi	(76,0)	(85,0)	(85,4)	(85,9)	(86,3)
Totale costi operativi	(1.898,0)	(1.866,8)	(1.920,4)	(1.885,3)	(1.859,2)
Margine operativo lordo	289,6	307,0	499,7	758,6	963,7
Ebitda margin	13,2%	14,1%	20,6%	28,7%	34,1%
Ammortamenti e svalutazioni					
Ammortamento oneri finanziari capitalizzati	-	-	-	(16,1)	(16,1)
Ammortamento	(137,0)	(270,1)	(474,0)	(560,6)	(568,4)
Totale ammortamenti	(137,0)	(270,1)	(474,0)	(576,7)	(584,6)
Reddito operativo	152,6	36,9	25,7	181,9	379,2
Oneri e proventi finanziari					
Proventi finanziari e Interessi attivi titoli	5,1	0,4	0,4	0,4	0,4
Oneri finanziari	(2,2)	-	-	-	-
Oneri finanziari su mutuo	-	-	-	-	(289,6)
Totale proventi e oneri finanziari	2,9	0,4	0,4	0,4	(289,2)
Risultato ante imposte	155,5	37,3	26,1	182,3	89,9
IRES	(44,9)	(6,6)	-	(19,2)	(64,6)
IRAP	(6,0)	(5,5)	(1,0)	(7,1)	(14,8)
Utile netto	104,7	25,2	25,1	156,0	10,5

Conto Economico						
€ 000	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27
Ricavi						
Affitti	-	-	-	-	-	-
Locazione spazi vuoti	895,4	895,4	895,4	895,4	895,4	895,4
Pedaggi	778,9	778,9	778,9	778,9	778,9	778,9
Pubblicità	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4
Bus Turistici	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8
Rimborso spese condominio e sinistri	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4
Parcheggi e bagni pubblici	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0
Totale ricavi	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0
Costi operativi						
Prestazioni terzi	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)
Fornitura e utenze	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)
Pulizia	(101,9)	(103,4)	(105,0)	(106,5)	(108,1)	(109,8)
Manutenzione	(66,4)	(66,4)	(66,4)	(66,4)	(66,4)	(66,4)
Assicurazioni	(30,0)	(30,0)	(30,0)	(30,0)	(30,0)	(30,0)
Spese generali	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)
Costo del lavoro	(411,5)	(413,5)	(415,6)	(417,7)	(419,8)	(421,9)
Spese Amministrative	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)
Imprevisti	(30,0)	-	(30,0)	-	(30,0)	-
Concessione Comune onerosa	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)
IMU	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)
Tasse e rifiuti solidi	(86,7)	(87,1)	(87,6)	(88,0)	(88,5)	(88,9)
Totale costi operativi	(1.893,2)	(1.867,2)	(1.901,3)	(1.875,4)	(1.909,5)	(1.883,7)
Margine operativo lordo	929,7	955,7	921,7	947,6	913,4	939,3
Ebitda margin	32,9%	33,9%	32,6%	33,6%	32,4%	33,3%
Ammortamenti e svalutazioni						
Ammortamento oneri finanziari capitalizzati	(16,1)	(16,1)	(16,1)	(16,1)	(16,1)	(16,1)
Ammortamento	(566,6)	(548,0)	(493,3)	(504,1)	(538,5)	(521,0)
Totale ammortamenti	(582,8)	(564,1)	(509,4)	(520,3)	(554,6)	(537,1)
Reddito operativo	347,0	391,6	412,2	427,3	358,8	402,1
Oneri e proventi finanziari						
Proventi finanziari e Interessi attivi titoli	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari su mutuo	(269,9)	(249,3)	(228,0)	(205,7)	(182,6)	(158,5)
Totale proventi e oneri finanziari	(269,5)	(248,9)	(227,6)	(205,3)	(182,2)	(158,1)
Risultato ante imposte	77,5	142,7	184,7	222,0	176,6	244,0
IRIS	(58,1)	(70,6)	(80,8)	(83,3)	(63,6)	(75,7)
IRAP	(13,5)	(15,3)	(16,1)	(16,7)	(14,0)	(15,7)
Utile netto	5,9	56,8	87,8	122,0	99,0	152,7

Conto Economico						
€ 000	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33
Ricavi						
Affitti	-	-	-	-	-	-
Locazione spazi vuoti	895,4	895,4	895,4	895,4	895,4	895,4
Pedaggi	778,9	778,9	778,9	778,9	778,9	778,9
Pubblicità	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4
Bus Turistici	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8
Rimborso spese condominio e sinistri	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4
Parcheggi e bagni pubblici	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0
Totale ricavi	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0
Costi operativi						
Prestazioni terzi	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)
Fornitura e utenze	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)
Pulizia	(111,4)	(113,1)	(114,8)	(116,5)	(118,2)	(120,0)
Manutenzione	(66,4)	(66,4)	(132,8)	(132,8)	(132,9)	(132,8)
Assicurazioni	(30,0)	(30,1)	(30,1)	(30,1)	(30,1)	(30,1)
Spese generali	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)
Costo del lavoro	(424,0)	(426,1)	(428,2)	(430,4)	(432,5)	(434,7)
Spese Amministrative	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)
Imprevisti	(30,0)	-	(30,0)	-	(30,0)	-
Concessione Comune onerosa	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)
IMU	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)
Tasse e rifiuti solidi	(89,3)	(89,8)	(90,2)	(90,7)	(91,1)	(91,6)
Totale costi operativi	(1.917,9)	(1.892,2)	(1.992,9)	(1.967,2)	(2.001,7)	(1.976,0)
Margine operativo lordo	905,0	930,8	830,1	855,8	821,3	847,0
Ebitda margin	32,1%	33,0%	29,4%	30,3%	29,1%	30,0%
Ammortamenti e svalutazioni						
Ammortamento oneri finanziari capitalizzati	(16,1)	(16,1)	(16,1)	(16,1)	(16,1)	(16,1)
Ammortamento	(509,6)	(510,1)	(506,2)	(510,3)	(477,5)	(478,5)
Totale ammortamenti	(525,7)	(526,2)	(522,3)	(526,5)	(493,6)	(494,6)
Reddito operativo	379,4	404,6	307,8	329,3	327,7	352,4
Oneri e proventi finanziari						
Proventi finanziari e Interessi attivi titoli	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari su mutuo	(133,5)	(107,4)	(80,3)	(52,1)	(22,7)	-
Totale proventi e oneri finanziari	(133,1)	(107,0)	(79,9)	(51,7)	(22,3)	0,4
Risultato ante imposte	246,3	297,6	227,9	277,6	305,3	352,8
IRES	(71,3)	(77,3)	(54,5)	(59,3)	(62,1)	(67,9)
IRAP	(14,8)	(15,8)	(12,0)	(12,8)	(12,8)	(13,7)
Utile netto	160,2	204,5	161,3	205,5	230,5	271,2

Conto Economico							
€ 000	dic-34	dic-35	dic-36	dic-37	dic-38	dic-39	dic-40
Ricavi							
Affitti	-	-	-	-	-	-	-
Locazione spazi vuoti	895,4	895,4	895,4	895,4	895,4	895,4	371,9
Pedaggi	778,9	778,9	778,9	778,9	778,9	778,9	323,5
Pubblicità	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4	15,1
Bus Turistici	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	21,5
Rimborso spese condominio e sinistri	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4	25,1
Parcheggi e bagni pubblici	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	415,3
Totale ricavi	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0	2.823,0	1.172,4
Costi operativi							
Prestazioni terzi	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(550,3)	(228,5)
Fornitura e utenze	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(156,8)	(65,1)
Pulizia	(121,8)	(123,6)	(125,5)	(127,4)	(129,3)	(131,2)	(55,3)
Manutenzione	(132,8)	(132,8)	(132,9)	(132,8)	(132,8)	(132,8)	(55,2)
Assicurazioni	(30,2)	(30,2)	(30,2)	(30,2)	(30,3)	(30,3)	(10,8)
Spese generali	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(75,9)	(31,5)
Costo del lavoro	(436,8)	(439,0)	(441,2)	(443,4)	(445,6)	(447,9)	(225,1)
Spese Amministrative	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(62,8)	(26,1)
Imprevisti	(30,0)	-	(30,0)	-	(30,0)	-	-
Concessione Comune onerosa	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(159,1)	(66,1)
IMU	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(162,0)	(67,3)
Tasse e rifiuti solidi	(92,1)	(92,5)	(93,0)	(93,4)	(93,9)	(94,4)	(47,4)
Totale costi operativi	(2.010,4)	(1.984,9)	(2.019,6)	(1.994,1)	(2.028,7)	(2.003,4)	(878,3)
Margine operativo lordo	812,5	838,0	803,4	828,9	794,3	819,6	294,1
Ebitda margin	28,8%	29,7%	28,5%	29,4%	28,1%	29,0%	25,1%
Ammortamenti e svalutazioni							
Ammortamento oneri finanziari capitalizzati	(16,1)	(16,1)	(16,1)	(16,1)	(16,1)	(16,1)	(8,1)
Ammortamento	(474,6)	(473,7)	(486,6)	(470,1)	(456,4)	(456,1)	(177,7)
Totale ammortamenti	(490,7)	(489,9)	(502,8)	(486,2)	(472,5)	(472,2)	(185,8)
Reddito operativo	321,8	348,2	300,6	342,6	321,7	347,4	108,3
Oneri e proventi finanziari							
Proventi finanziari e Interessi attivi titoli	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,2
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari su mutuo	-	-	-	-	-	-	-
Totale proventi e oneri finanziari	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,2
Risultato ante imposte	322,2	348,6	301,0	343,0	322,1	347,8	108,5
IRES	(60,9)	(67,3)	(54,7)	(66,3)	(62,7)	(68,8)	(21,0)
IRAP	(12,5)	(13,6)	(11,7)	(13,4)	(12,5)	(13,5)	(4,2)
Utile netto	248,7	267,7	234,6	263,3	246,9	265,4	83,3

12.2 Stato Patrimoniale

Stato Patrimoniale					
€ 000	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Attivo					
Immobilizzazioni	11.923,5	14.215,2	18.132,9	19.402,2	18.833,7
Immobilizzazioni finanziarie	157,5	-	-	-	-
Oneri finanziari capitalizzati	-	36,1	213,3	314,6	298,5
DSRA	-	-	-	-	-
Cassa	607,7	544,0	161,4	523,6	624,4
Ratei e risconti attivi	3.665,9	3.506,8	3.347,8	3.188,7	3.029,6
Totale attivo	16.354,6	18.302,1	21.855,4	23.429,1	22.786,3
Passivo					
Debiti commerciali	4.271,9	4.107,4	3.942,8	3.778,3	3.613,8
Fondo per quadratura bilancio	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0
Mutuo	-	2.086,9	5.779,5	7.361,8	6.873,0
Fondo TFR	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4
Fondo per rischi e oneri	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1
Ratei e risconti passivi	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7
Patrimonio netto	1.753,0	1.778,2	1.803,3	1.959,3	1.969,8
Capitale sociale	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0
Riserva legale	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6
Altre Riserve	1.554,4	1.579,6	1.604,7	1.760,6	1.771,2
Totale passivo	16.354,1	18.301,7	21.854,9	23.428,6	22.785,8

Stato Patrimoniale						
€ 000	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27
Attivo						
Immobilizzazioni	18.267,1	17.719,1	17.225,8	16.721,7	16.183,2	15.662,2
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari capitalizzati	282,3	266,2	250,1	233,9	217,8	201,7
DSRA	-	-	-	-	-	-
Cassa	699,0	785,4	826,7	890,8	943,1	1.007,5
Ratei e risconti attivi	2.870,6	2.711,5	2.552,4	2.393,4	2.234,3	2.075,2
Totale attivo	22.119,0	21.482,2	20.855,1	20.239,8	19.578,4	18.946,6
Passivo						
Debiti commerciali	3.449,3	3.284,8	3.120,2	2.955,7	2.791,2	2.626,7
Fondo per quadratura bilancio	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0
Mutuo	6.364,4	5.835,3	5.284,8	4.712,1	4.116,2	3.496,3
Fondo TFR	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4
Fondo per rischi e oneri	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1
Ratei e risconti passivi	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7
Patrimonio netto	1.975,7	2.032,5	2.120,4	2.242,4	2.341,4	2.494,0
Capitale sociale	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0
Riserva legale	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6
Altre Riserve	1.777,0	1.833,9	1.921,7	2.043,7	2.142,7	2.295,4
Totale passivo	22.118,6	21.481,8	20.854,6	20.239,4	19.578,0	18.946,2

Stato Patrimoniale						
€ 000	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33
Attivo						
Immobilizzazioni	15.152,7	14.642,6	14.136,4	13.626,1	13.148,6	12.670,2
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari capitalizzati	185,5	169,4	153,3	137,1	121,0	104,9
DSRA	-	-	-	-	-	-
Cassa	1.042,9	1.097,1	1.077,1	1.077,3	1.040,2	1.800,5
Ratei e risconti attivi	1.916,2	1.757,1	1.598,0	1.439,0	1.279,9	1.120,8
Totale attivo	18.297,3	17.666,2	16.964,9	16.279,5	15.589,7	15.696,4
Passivo						
Debiti commerciali	2.462,2	2.297,6	2.133,1	1.968,6	1.804,1	1.639,6
Fondo per quadratura bilancio	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0
Mutuo	2.851,3	2.180,2	1.482,1	755,7	(0,0)	(0,0)
Fondo TFR	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4
Fondo per rischi e oneri	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1
Ratei e risconti passivi	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7
Patrimonio netto	2.654,2	2.858,7	3.020,0	3.225,5	3.456,0	3.727,2
Capitale sociale	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0
Riserva legale	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6
Altre Riserve	2.455,5	2.660,0	2.821,4	3.026,8	3.257,3	3.528,5
Totale passivo	18.296,8	17.665,8	16.964,4	16.279,0	15.589,3	15.696,0

Stato Patrimoniale							
€ 000	dic-34	dic-35	dic-36	dic-37	dic-38	dic-39	dic-40
Attivo							
Immobilizzazioni	12.195,6	11.721,8	11.235,2	10.765,1	10.308,7	9.852,6	9.852,6
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari capitalizzati	88,7	72,6	56,5	40,3	24,2	8,1	8,1
DSRA	-	-	-	-	-	-	-
Cassa	2.534,5	3.286,6	4.018,5	4.762,7	5.476,7	6.208,9	6.208,9
Ratei e risconti attivi	961,8	802,7	643,6	484,6	325,5	166,4	166,4
Totale attivo	15.780,6	15.883,7	15.953,8	16.052,6	16.135,0	16.235,9	16.235,9
Passivo							
Debiti commerciali	1.475,0	1.310,5	1.146,0	981,5	817,0	652,4	652,4
Fondo per quadratura bilancio	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0	9.950,0
Mutuo	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Fondo TFR	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4	204,4
Fondo per rischi e oneri	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1	144,1
Ratei e risconti passivi	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7	30,7
Patrimonio netto	3.975,9	4.243,5	4.478,1	4.741,5	4.988,4	5.253,8	5.253,8
Capitale sociale	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0	157,0
Riserva legale	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6	41,6
Altre Riserve	3.777,2	4.044,9	4.279,5	4.542,8	4.789,8	5.055,2	5.055,2
Totale passivo	15.780,1	15.883,3	15.953,4	16.052,2	16.134,6	16.235,5	16.235,5

12.3 Flussi di cassa

Flussi di cassa					
€ 000	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Margine operativo lordo	289,6	307,0	499,7	758,6	963,7
Cessione partecipazioni	-	157,5	-	-	-
Pagamento imposte	(50,8)	(12,1)	(1,0)	(26,3)	(79,4)
Delta Comune	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)
Nuovi Investimenti	(773,2)	(2.561,8)	(4.391,7)	(1.829,9)	-
Delta Circolante	-	-	-	-	-
Altri Interessi, oneri e proventi finanziari	2,9	0,4	0,4	0,4	0,4
Oneri finanziari	-	(36,1)	(177,1)	(117,5)	-
Flusso di cassa operativo	(536,9)	(2.150,6)	(4.075,2)	(1.220,1)	879,3
Utilizzo cassa	681,1	170,0	-	-	-
Mutuo	-	2.086,9	3.692,7	1.582,2	-
Flusso di cassa disp. per il serv. del debito	144,2	106,3	(382,5)	362,2	879,3
Oneri finanziari su mutuo	-	-	-	-	(289,6)
Rimborso del Prestito senior	-	-	-	-	(488,8)
Flusso di cassa netto	144,2	106,3	(382,5)	362,2	100,8

Flussi di cassa						
€ 000	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27
Margine operativo lordo	929,7	955,7	921,7	947,6	913,4	939,3
Cessione partecipazioni	-	-	-	-	-	-
Pagamento imposte	(71,6)	(85,8)	(96,8)	(100,0)	(77,6)	(91,4)
Delta Comune	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)
Nuovi Investimenti	-	-	-	-	-	-
Delta Circolante	-	-	-	-	-	-
Altri Interessi, oneri e proventi finanziari	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa operativo	853,1	864,8	819,8	842,5	830,7	842,8
Utilizzo cassa	-	-	-	-	-	-
Mutuo	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa disp. per il serv. del debito	853,1	864,8	819,8	842,5	830,7	842,8
Oneri finanziari su mutuo	(269,9)	(249,3)	(228,0)	(205,7)	(182,6)	(158,5)
Rimborso del Prestito senior	(508,6)	(529,1)	(550,5)	(572,7)	(595,9)	(619,9)
Flusso di cassa netto	74,6	86,4	41,3	64,1	52,3	64,4

Flussi di cassa						
€ 000	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33
Margine operativo lordo	905,0	930,8	830,1	855,8	821,3	847,0
Cessione partecipazioni	-	-	-	-	-	-
Pagamento imposte	(86,1)	(93,1)	(66,5)	(72,1)	(74,8)	(81,6)
Delta Comune	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)
Nuovi Investimenti	-	-	-	-	-	-
Delta Circolante	-	-	-	-	-	-
Altri Interessi, oneri e proventi finanziari	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa operativo	813,9	832,6	758,5	778,6	741,4	760,3
Utilizzo cassa	-	-	-	-	-	-
Mutuo	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa disp. per il serv. del debito	813,9	832,6	758,5	778,6	741,4	760,3
Oneri finanziari su mutuo	(133,5)	(107,4)	(80,3)	(52,1)	(22,7)	-
Rimborso del Prestito senior	(645,0)	(671,0)	(698,2)	(726,4)	(755,7)	-
Flusso di cassa netto	35,4	54,2	(20,0)	0,1	(37,0)	760,3

Flussi di cassa							
€ 000	dic-34	dic-35	dic-36	dic-37	dic-38	dic-39	dic-40
Margine operativo lordo	812,5	838,0	803,4	828,9	794,3	819,6	294,1
Cessione partecipazioni	-	-	-	-	-	-	-
Pagamento imposte	(73,5)	(80,9)	(66,4)	(79,7)	(75,2)	(82,4)	(25,2)
Delta Comune	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(16,2)
Nuovi Investimenti	-	-	-	-	-	-	-
Delta Circolante	-	-	-	-	-	-	-
Altri Interessi, oneri e proventi finanziari	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa operativo	734,0	752,1	731,9	744,1	714,0	732,2	253,1
Utilizzo cassa	-	-	-	-	-	-	-
Mutuo	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa disp. per il serv. del debito	734,0	752,1	731,9	744,1	714,0	732,2	253,1
Oneri finanziari su mutuo	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso del Prestito senior	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa netto	734,0	752,1	731,9	744,1	714,0	732,2	253,1

Contatti

Marco Serifio

Partner

T 348 2601571

E mserifio@kpmg.it

Riccardo Bruno

Consultant

T 347 6469485

E rbruno@kpmg.it

kpmg.com/it

© 2017 KPMG Advisory S.p.A. è una società per azioni di diritto italiano e fa parte del network KPMG di entità indipendenti affiliate a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), entità di diritto svizzero. Tutti i diritti riservati.

Denominazione e logo KPMG e "cutting through complexity" sono marchi registrati di KPMG International Cooperative ("KPMG International").

