

DOTT. AUGUSTO EQUIZI

PERIZIA DI STIMA

PORTO DI PORTO ERCOLE

Roma, 14 novembre 2024

VIA DEI CASALI SANTOVETTI N. 51 C.A.P. 00165

*COMMERCIALISTA IN ROMA ISCRITTO AL N. AA_10098 DELL'ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI
REVISORE LEGALE DEI CONTI ISCRITTO AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI AL N. 158895 CON D.M. 5 MAGGIO 2010 PUBBLICATO IN
G.U. N. 39 DEL 18 MAGGIO 2010*

SOMMARIO

1.	Premessa.....	2
1.1	Oggetto e finalità dell'incarico.....	2
1.2	Approccio richiesto al Perito Estimatore.....	2
2.	Documentazione consultata.....	4
3.	Breve inquadramento storico-geografico del porto di porto ercole.....	5
3.1	Cenni storico-geografici.....	5
3.2	Status quo.....	6
3.3	Breve excursus giuridico-normativo.....	7
3.4	Individuazione dei Beni demaniali.....	12
4.	Iter metodologico e assumptions.....	14
5.	Sviluppo del piano economico.....	17
6.	Sviluppo del piano finanziario.....	17
7.	Conclusioni.....	18

1. PREMESSA

1.1. Oggetto e finalità dell'incarico

Al sottoscritto Dott. Augusto Equizi, nato a L'Aquila il 31 agosto 1977, codice fiscale QZEGST77M31A345Q, domiciliato ai fini del presente incarico presso il proprio Studio in Roma, Via dei Casali Santovetti n. 51, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma al numero AA_10098 ed al Registro dei Revisori Legali al n. 158895 con D.M. 5 maggio 2010 pubblicato in G.U. n. 39 del 18 maggio 2010, a seguito di specifico incarico conferito dal Comune di Monte Argentario (Det. n. 817 dell'11 ottobre 2024), è stato richiesto (i) di verificare la sostenibilità sia sotto il profilo economico che finanziario dell'affidamento in gestione a terzi soggetti - individuati in esito alle previste procedure ad evidenza pubblica - degli specchi acquei e aree a terra insistenti nel Porto di Porto Ercole, ubicato nel territorio del Comune di Monte Argentario (GR) e, laddove le risultanze di detta verifica restituiscano esito positivo, (ii) di ulteriormente indagare se l'entità dei flussi di cassa generati (quale differenziale positivo tra corrispettivo del sub-affidamento e gli oneri concessori che il Comune di Monte Argentario dovrà corrispondere allo Stato in relazione alle medesime aree) sia compatibile con i necessari e già previsti interventi sia di messa in sicurezza dello specchio acqueo portuale che di potenziamento dell'approdo di Porto Ercole.

1.2. Approccio richiesto al Perito Estimatore

Nell'approntare una valutazione, il Perito Estimatore è chiamato in primo luogo ad individuare le finalità che tale valutazione deve perseguire. Egli deve scegliere, tra le diverse metodologie di valutazione, quella che meglio delle altre:

1. consente di raggiungere lo scopo della valutazione;
2. meglio si adatta alla realtà specifica del bene o del diritto oggetto della valutazione.

Nel precipuo caso di specie, come accennato in premessa, allo scrivente Perito è stato richiesto di verificare la sostenibilità - sia sotto il profilo economico che finanziario - dell'affidamento diretto in favore dell'Amministrazione comunale, per la durata di anni 50, dei beni demaniali di seguito individuati, ai sensi dell'articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Portuale di Porto Ercole (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 16.02.2018), al fine di dare attuazione al Piano stesso ed all'Adeguamento Tecnico Funzionale (pubblicato nel

BURT n. 34 del 21.08.2019), il tutto al fine di sub-affidare in gestione a terzi i medesimi beni (ex articolo 45-bis del Codice della Navigazione) in esito ad apposite procedure di evidenza pubblica, anche per il tramite di titoli temporanei.

Nella sostanza, il sottoscritto dovrà pervenire ad un giudizio di sostenibilità economico-finanziaria dell'affidamento in gestione degli specchi acquei e delle aree a terra insistenti nel Porto di Porto Ercole (in appresso, richiamati anche soltanto come "Beni demaniali" e meglio identificati nel prosieguo della relazione) e di verificare la conseguente fattibilità, sotto il profilo finanziario, degli interventi di messa in sicurezza e potenziamento del Porto (in appresso, gli "Interventi", anch'essi meglio indicati nel prosieguo della Relazione).

Ovviamente le risultanze del presente elaborato presuppongono il perfezionamento di tutti i previsti iter autorizzativi e concessori, e pertanto i relativi titoli non saranno oggetto di indagine, verifica o riscontro da parte del sottoscritto.

Alla luce degli specifici scopi che la presente relazione si propone di perseguire, avuto riguardo all'oggetto ed alle finalità della sopra descritta operazione di affidamento in gestione dei Beni demaniali (la quale dovrà essere in grado di generare flussi di cassa positivi di entità tale da assicurare l'esecuzione degli Interventi), l'approccio valutativo adottato dallo scrivente sarà incentrato su criteri informati alla massima prudenza, tenendo conto che l'obiettivo del Professionista chiamato ad effettuare una valutazione quale quella oggetto del presente elaborato è quello di pervenire ad una stima quanto più possibile:

- **neutrale**, nel senso che deve prescindere da interessi particolari;
- **razionale**, nel senso che vi si deve pervenire attraverso uno schema logico, chiaro e condivisibile;
- **obiettiva**, nel senso che deve essere dimostrabile; ed infine,
- **stabile**, nel senso che non deve dipendere da elementi rapidamente mutevoli.

In ogni caso, nella scelta dei metodi di valutazione, nella definizione dei processi di calcolo e nell'assunzione delle singole grandezze (dati, tassi, fattori di rischio e quant'altro), il Perito deve avere un approccio orientato al perseguimento dell'oggettività del giudizio, nel rispetto di una imprescindibile prudenza valutativa.

Essenziale ai fini di cui sopra è il possesso, da parte del Perito, dei requisiti:

- di **indipendenza** dal soggetto che ha conferito l'incarico (la Circolare n.11/R del 29 giugno 2009 elaborata dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e Degli Esperti Contabili afferma che, per l'individuazione dei presupposti in presenza dei quali il requisito dell'indipendenza possa ritenersi soddisfatto, si può far riferimento ai requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 2399 del Codice civile per i Sindaci);
- di **adeguata e comprovata professionalità** (nel merito, la Circolare del CNDCEC richiamata al punto precedente afferma che l'adeguata e comprovata professionalità, nel caso di valutazione come quella in esame ove sia richiesto il possesso di competenze economico aziendali, sia soddisfatta quando la stima viene affidata ad un professionista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili).

Alla luce dei requisiti innanzi cennati, il sottoscritto Perito, con riferimento alla valutazione in esame, dichiara di possedere entrambi i surriferiti requisiti.

2. DOCUMENTAZIONE CONSULTATA

Per la redazione della presente relazione di stima è stata acquisita e consultata la seguente documentazione:

- a. Delibera di Giunta Comunale del Comune di Monte Argentario n. 184 del 03.10.2024 avente ad oggetto "ATTO DI INDIRIZZO RELATIVO ALL'ATTUAZIONE DELL'ART. 23, COMMA 1, LETT. A DELLE NTA DEL PIANO REGOLATORE PORTUALE DI PORTO ERCOLE. CONCESSIONE DEMANIALE DEGLI ORMEGGI PRESENTI NELL'AREA PORTUALE IN FAVORE DEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO", e relativi allegati;
- b. Delibera di Giunta Comunale del Comune di Monte Argentario n. 168 del 27.11.2023 avente ad oggetto "INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.P. E DEL REDIGENDO A.T.F. PER LA MESSA IN SICUREZZA DEL PORTO DI PORTO ERCOLE APPROVAZIONE DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI E INDIRIZZI);
- c. Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali redatto ai sensi dell'articolo 41, comma 1 D.Lgs. 36/2023 dallo Studio Interprogetti S.r.l.;

- d. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 19.07.2024 avente ad oggetto “ADEGUAMENTO TECNICO FUNZIONALE P.R.P. PORTO ERCOLE – APPROVAZIONE”;
- e. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 16.02.2018 avente ad oggetto “APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO REGOLATORE PORTUALE DI PORTO ERCOLE”;
- f. Determinazioni Dip. 2 - Area Progettazione Territoriale e Urbana del Comune di Monte Argentario n. 855 e 858 del 24.10.2024, e n. 910 del 12.11.2024.

Sono stati consultati ulteriori documenti e atti messi a disposizione dal Comune di Monte Argentario ovvero acquisiti dal sottoscritto presso fonti pubbliche qualificate.

Dalle medesime fonti, e dallo stesso Comune di Monte Argentario, sono state ritratte tutte le informazioni ritenute pertinenti e idonee allo scopo della presente relazione.

3. BREVE INQUADRAMENTO STORICO-GEOGRAFICO DEL PORTO DI PORTO ERCOLE

3.1 Cenni storico-geografici

Il Porto di Porto Ercole si trova nell'insenatura della omonima località dislocata sul lato orientale del Promontorio dell'Argentario, a poco più di 40 km a sud-est di Grosseto, a circa 7 km a sud-ovest di Orbetello e circa 12 km da Porto Santo Stefano.

Il Porto è racchiuso fra Punta dello Scoglione ed il molo Santa Barbara: quest'ultimo lungo circa 315 m è dotato di anelli da ormeggio.

A nord del porto sorgono due promontori su cui spiccano le vecchie fortificazioni di guardia del Forte Filippo e del Forte Santa Caterina; sul lato meridionale si trova un altro promontorio, su cui in epoca antica fu costruita la Rocca aldobrandesca per la protezione del centro abitato e del porto.

Risalente all'epoca etrusca, fu grazie ai Romani che si comprese il notevole potenziale di questo piccolo porto, ben protetto dai due promontori che si affacciano sul mare, uno a sud e uno a nord. Fino alla metà dell'Ottocento, esisteva solo un centro abitato con una forte inclinazione agricola. Solo in seguito si assistette a un rapido sviluppo del porto, accompagnato da un incremento della popolazione e da una crescita edilizia.

Durante il periodo tra le due guerre, iniziarono i flussi turistici che portarono a un ampliamento delle strutture e allo sviluppo delle infrastrutture portuali.

Già nel 1956 erano presenti tre moli:

- Molo delle Grotte;
- Molo De Angelis;
- Molo Sanità,

mentre il molo di sopraflutto, completato soltanto negli anni novanta per una lunghezza totale di 315 metri, era ancora in fase di concepimento.

3.2. Status quo

Lungo l'intero arco portuale, che da Punta dello Scoglione si conclude sotto la Rocca, sono individuabili 5 settori:

- Area "ex Cirio": comprende il tratto terminale nord dell'arco portuale. Si caratterizza per la presenza di un breve tratto di banchina pavimentato su cui si innestano due pontili galleggianti e che si interrompe in corrispondenza dei fabbricati dell'ex stabilimento Cirio. Nello specchio acqueo antistante le imbarcazioni sono ormeggiate in rada con corpo morto e sono protette da una piccolissima scogliera;
- spiaggia: comprende il tratto del Lungomare Strozzi sino al Molo De Angelis. Caratterizzato dalla presenza di una piccola spiaggia e dei due moli in calcestruzzo delle Grotte e De Angelis. Sul primo è ubicato un distributore carburanti. Nello specchio acqueo antistante le imbarcazioni sono ormeggiate in rada con corpo morto;
- lungomare Andrea Doria: comprende il tratto del Lungomare omonimo che si estende dal Molo de Angelis fino al Molo Sanità . Il lungomare è stato di oggetto di interventi di riqualificazione che hanno interessato il rifacimento della pavimentazione, l'arredo urbano e la piantumazione di nuove alberature. Nello specchio acqueo antistante le imbarcazioni sono ormeggiate lungo cinque pontili galleggianti;
- banchina Pescatori: comprende l'area che si estende dal Molo Sanità al Molo Santa Barbara. Il tratto iniziale è connotato dalla presenza dell'area cantieristica oltrepassata la quale si incontra un tratto banchinato destinato all'ormeggio dei pescatori e fronteggiato da aree di sosta;

- molo Santa Barbara: comprende il molo di sopraflutto a protezione dell'imboccatura portuale che si estende per circa 315m complessivi. Banchinato nel lato interno, esternamente presenta una struttura composta da un muro paraonde ed una scogliera in massi naturali sovrapposti.

Con una superficie di specchio acqueo pari a circa 150.000m², il porto conta 825 posti barca, ma è in grado di ospitare fino a 1.300 imbarcazioni nei periodi di maggiore afflusso.

3.3 Breve excursus giuridico-normativo

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 16.02.2018 il Comune di Monte Argentario ha approvato il Piano Regolatore Portuale ("PRP") di Porto Ercole ¹, in conformità con le previsioni dell'art. 111 della L.R. Toscana 10 novembre 2014, n. 65.

L'articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (in appresso, "NTA") del PRP di Porto Ercole, in relazione all'affidamento dei settori funzionali, espressamente prevedeva che *"In ragione dell'esigenza di coordinamento unitario delle attività, gli specchi acquee e i beni ricompresi nell'ambito portuale di Porto Ercole sono affidati, in tutto o in parte: a). con titolo di durata cinquantennale intestato al Comune di Monte Argentario; b). con concessioni intestate a privati, previo esperimento delle procedure comparative"* (cfr. comma 1).

Ed altresì: *"Nell'ipotesi di cui al comma 1, lett. a), la durata della subconcessione nonché l'entità del canone per questa dovuto sarà stabilita dal Comune di Monte Argentario in sede di predisposizione del bando per l'assegnazione, tenuto conto degli investimenti da effettuare, delle opere poste a carico del subconcessionario e dei conseguenti ammortamenti, nonché degli oneri afferenti agli specchi acquee destinati a spazi comuni di manovra e di accesso al porto. L'entità del canone dovuto dal subconcessionario potrà altresì essere modulata dal Comune in sede di predisposizione del bando per l'assegnazione, alla luce dell'interesse pubblico correlato alla specifica funzione (pesca, nautica sociale, etc.)"*.

Al successivo comma 4 veniva ulteriormente stabilito che *"I canoni derivanti dalle subconcessioni sono destinati in via prioritaria, per la parte eccedente il canone dovuto dal Comune di Monte Argentario, alla realizzazione di opere portuali, o comunque di infrastrutture e servizi correlati all'ambito portuale"*.

¹ A mezzo del PRP è stato definito l'assetto complessivo del porto tramite l'individuazione delle aree destinate alla produzione industriale, all'attività cantieristica, di servizio passeggeri, alla pesca, e le aree dedicate alla nautica da diporto, ai relativi servizi commerciali e turistici e la relativa destinazione funzionale, secondo quanto previsto dall'articolo 86 L.R. Toscana n. 65 del 10 novembre 2014.

Ai sensi del successivo articolo 24 delle NTA veniva previsto che “1. *La progettazione e realizzazione delle nuove infrastrutture programmate con il presente PRP è a carico dell’Amministrazione comunale, che dovrà a tal fine avvalersi, anche in via non esclusiva, delle risorse conseguenti ai canoni di subconcessione dei settori funzionali...*”.

Al fine di dare attuazione a quanto previsto ai predetti articoli 23 e 24 delle NTA del PRP, il Comune di Monte Argentario, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 6 aprile 2018 ebbe a dare specifico indirizzo all’Ufficio Demanio affinché (i) ponesse in essere gli atti e le procedure propedeutiche al rilascio delle concessioni demaniali marittime relative alla strutture per la nautica da diporto ricomprese nello specchio acqueo di Porto Ercole in favore dell’amministrazione comunale di Monte Argentario per un periodo di anni 50 al fine di garantire l’efficace attuazione delle previsioni del PRP, e (ii) procedesse al rilascio delle concessioni demaniali temporanee allo scopo di assicurare il proseguimento delle attività nautiche da diporto durante il periodo transitorio nelle more di individuazione dei soggetti destinatari dell’affidamento in gestione come dettato dall’articolo 23 delle NTA del PRP del Porto di Porto Ercole.

Sulla base della predetta delibera di indirizzo n. 51, i competenti Uffici comunali provvedevano quindi a rilasciare, *inter alia*, i seguenti titoli concessori temporanei afferenti ai seguenti specchi acquei ed aree a terra (vedasi TAV.2B riportata in calce) aventi destinazione nautica da diporto:

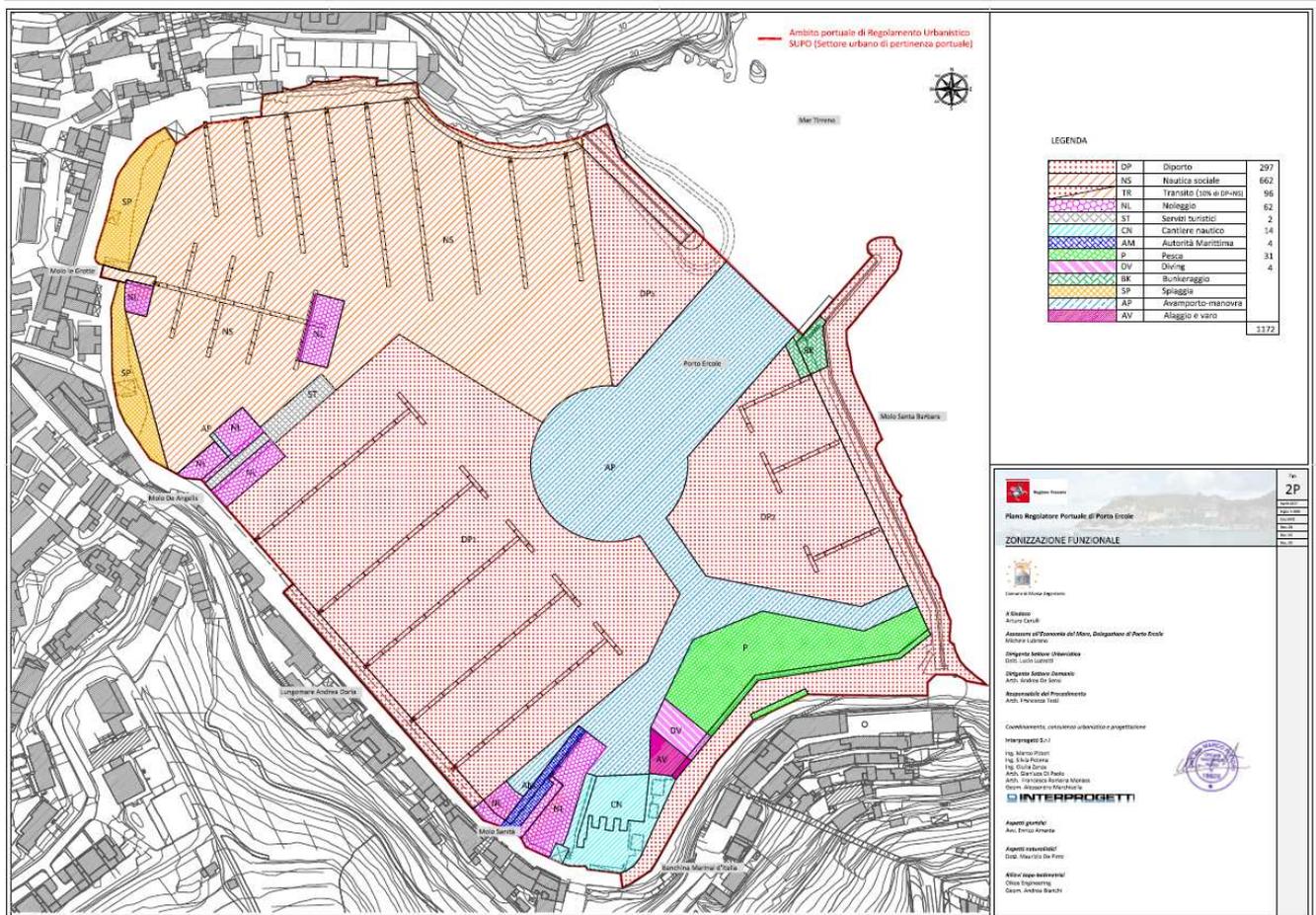
- Concessione demaniale n. 26/2018, indicata con la sigla CD1_9 nella TAV.2B, identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto II del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- Concessione demaniale n. 27/2018, indicata con la sigla CD1_8 nella TAV.2B, identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto II del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- Concessione demaniale n. 28/2018, indicata con la sigla CD1_2 nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- Concessione demaniale n. 29/2018, indicata con la sigla CD1_7 nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- Concessione demaniale n. 30/2018 relativa agli specchi acquei identificati nelle zone A, E ed F della TAV. 3B del Quadro Conoscitivo e successivo atto suppletivo n. 20/2022 di modifica;
- Concessione demaniale n. 31/2018 relativa agli specchi acquei identificati nelle zone B, C e D della TAV. 3B del Quadro Conoscitivo;

- Concessione demaniale n. 32/2018, indicata con la sigla CD1_4 nella TAV.2B, identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- Concessione demaniale n. 33/2018, indicata con la sigla CD1_5 nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- Concessione demaniale n. 34/2018, indicata con la sigla CD1_6 nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- Concessione demaniale n. 38/2016, indicata con la sigla CD1_1 nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- Concessione demaniale n. 41/2016, indicata con la sigla CD1_3 nella TAV.2B, identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo, zona del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- Concessione demaniale n. 43/2016, indicata con la sigla CD1_11 nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- Concessione demaniale n. 51/2016, indicata con la sigla CD1_10 nella TAV.2B, identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U..



Le surriferite concessioni sono state rilasciate in via meramente temporanea e non saranno quindi oggetto di proroga/rinnovo poiché è specifico intendimento del Comune di Monte Argentario, come risulta dagli atti legislativi innanzi richiamati, assumere i Beni demaniali in concessione diretta dallo Stato per poi concederli in sub-affidamento a terzi soggetti, il tutto con l'obiettivo di finanziarie gli Interventi previsti per la messa in sicurezza e il potenziamento del Porto di Porto Ercole.

In base alle previsioni urbanistiche attualmente in vigore l'ambito portuale risulta suddiviso in diversi settori funzionali (tavola 2P del P.R.P. "zonizzazione Funzionale"), come di seguito indicato:



Le possibilità di attuazione delle cennate previsioni urbanistiche è subordinata, in parte, alla preventiva messa in sicurezza dello specchio acqueo portuale ed in particolare alla realizzazione e collaudo dei seguenti interventi che il P.R.P. individua e definisce attraverso successive fasi realizzative (così come meglio specificato nell'articolo 26 delle NTA del P.R.P.):

1. realizzazione del molo di sottoflutto per proteggere lo specchio acqueo dalle mareggiate dei quadranti secondari e garantirne, in condizioni di mareggiate ordinarie, la corretta funzionalità;
2. realizzazione del banchinamento del Molo Santa Barbara (sopraflutto esistente) per consentire un ormeggio diretto alla banchina, rimuovere tutti sistemi provvisori di ormeggio con boe e catenarie, consentire un accesso in sicurezza agli utenti ma soprattutto ai mezzi di soccorso che oggi non hanno modo di manovrare correttamente;
3. realizzazione della banchina "ex Cirio" al fine di consentire la disposizione di nuovi pontili galleggianti in sostituzione del sistema a gavitelli oggi presente.

Ulteriori opere di messa in sicurezza (quali il prolungamento del molo di sopraflutto e il potenziamento della parte terminale dell'attuale molo), seppur non qualificate come presupposto per l'attuazione delle opere portuali sono comunque previste nel predetto ATF – Adeguamento Tecnico Funzionale, in quanto parimenti finalizzate a raggiungere l'obiettivo primario di messa in sicurezza del bacino fissato dall'Amministrazione.

In particolare, attraverso la realizzazione del prolungamento del molo di sopraflutto, si creerebbe una zona di avamposto ove le imbarcazioni possano trovare riparo e mare calmo e manovrare per accedere alla struttura portuale, mentre con il potenziamento della parte terminale dell'attuale molo si eviterebbe il sormonto delle onde che, riversandosi all'interno della struttura portuale, arreca gravi danni alle imbarcazioni e alle opere.

A tal fine il Comune di Monte Argentario, con le Determinazioni richiamate alla lettera f. del precedente paragrafo 2., ha affidato a terzi qualificati soggetti:

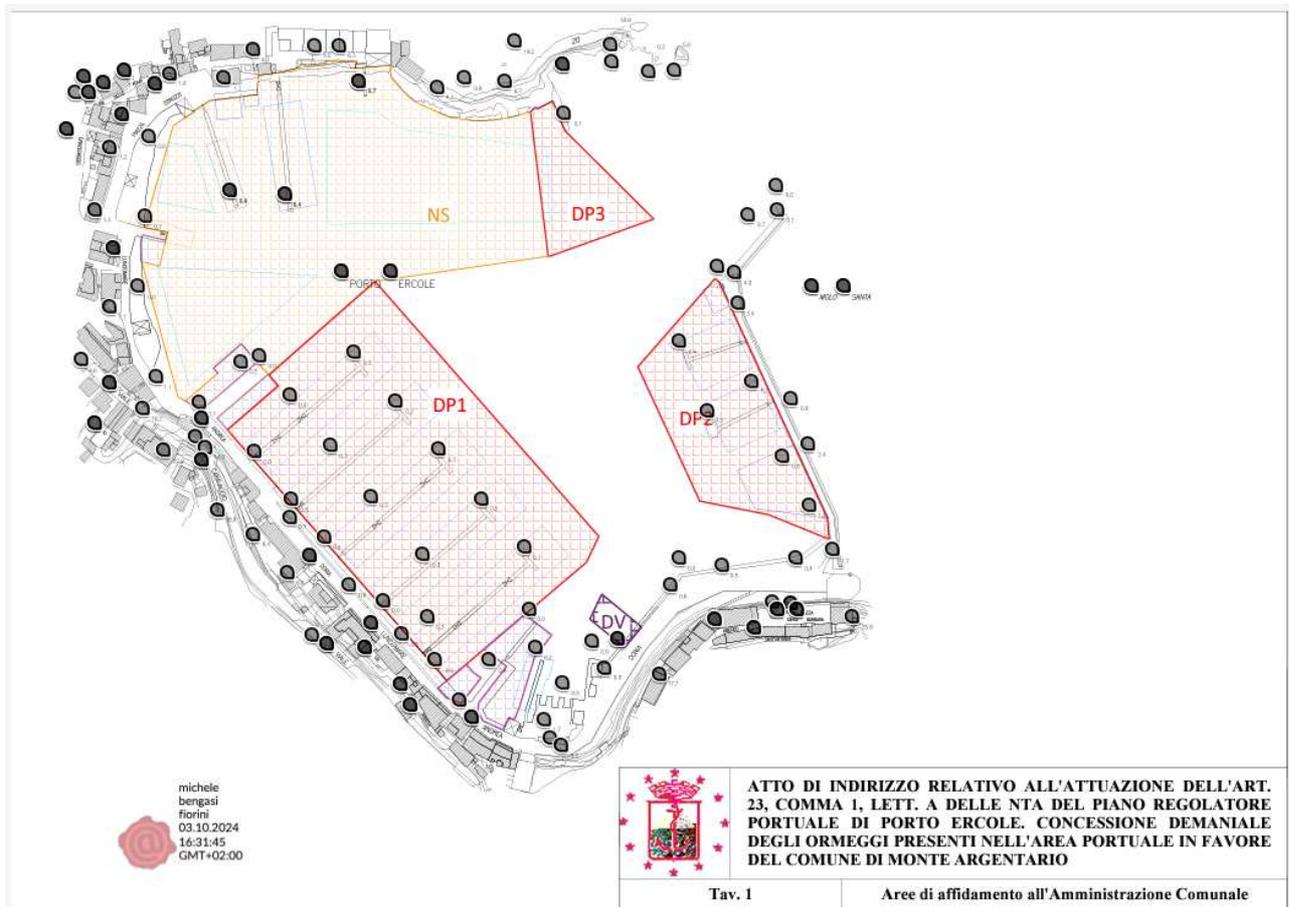
- a. la redazione del PFTE degli interventi previsti nel Piano Regolatore Portuale e nell'Adeguamento Tecnico Funzionale (ATF) del Porto di Porto Ercole;
- b. il rilievo batimetrico sistema multibeam e laser scanner integrato, side scan sonar, rilievi stratigrafici sub bottom profiler, rilievi magnetotermici e rilievi ROV;

c. l'assistenza operativa subacquea e marittima relativa alle indagini geologico-tecniche per il progetto di adeguamento tecnico funzionale del molo di Porto Ercole.

3.4 Individuazione dei Beni demaniali

Come specificato dall'Amministrazione comunale a mezzo della Delibera n. 184/2024 i Beni demaniali oggetto di affidamento diretto in favore del Comune di Monte Argentario e che saranno da concedere in sub-affidamento dallo stesso Comune a terzi (previo esperimento di procedura ad evidenza pubblica), sono individuati rispettivamente nelle seguenti tavole:

TAV. 1 Ormeggi in concessione demaniale al Comune di Monte Argentario



Argentario, alla realizzazione di opere portuali, o comunque di infrastrutture e servizi correlati all'ambito portuale?

4. ITER METODOLOGICO E ASSUMPTIONS

Chiarito nei termini che precedono il quadro di sintesi giuridico-normativa vigente, attese le finalità del presente elaborato, il sottoscritto ha individuato uno specifico iter metodologico che, muovendo da ipotesi connotate da un elevato grado di verificabilità, perviene alla stima del più probabile flusso di cassa che il Comune, attraverso l'implementazione delle previste azioni, sarà in grado di ritrarre dall'affidamento, in sub-affidamento, a terzi dei Beni demaniali.

In particolare si è inteso procedere come segue:

1. in primo luogo si è pervenuto ad una determinazione di massima degli oneri di cui si dovranno far carico i sub-affidatari dei Beni demaniali;
2. in secondo luogo, muovendo da una quanto più puntuale e fondata stima dei proventi della gestione da parte dei riferiti sub-affidatari ², si è stimato il più probabile margine di profitto che questi ultimi saranno in grado di ritrarre dalla gestione dei Beni demaniali, margine questo che viene assunto quale parametro di riferimento per la determinazione dei canoni di sub-affidamento;
3. una volta determinato quest'ultimo, tenuto conto delle componenti economiche (ricavi e costi) e finanziarie (entrate e uscite) di competenza del Comune di Monte Argentario, si è verificata la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione di assunzione, in concessione diretta, dei Beni demaniali, e conseguente affidamento in sub-affidamento degli stessi a terzi;
4. determinati come sopra i flussi di cassa positivi ritraibili della complessiva operazione, si è poi proceduto all'ulteriore verifica rispetto alla congruità e capienza degli stessi con riferimento all'ammontare dei costi - inclusi gli oneri finanziari - che gli Interventi di messa in sicurezza e di potenziamento del Porto richiederanno.

² A tal uopo si è assunta a riferimento la tabella riportante le Tariffe dei Servizi Portuali di Marina Cala Galera (Monte Argentario - GR).

Avuto quindi riguardo l'iter logico-matematico che si intende seguire nell'ambito del presente elaborato, si esplicitano di seguito talune *assumptions* poste alla base delle ipotesi di computo effettuate.

Esse nello specifico riguardano:

- a. Posti barca (dislocati sui 12 lotti oggetto della sub-affidamento in gestione):
 - Pontili grandi (identificati ai Lotti E, F, G e H della Tav. 2): n. 50 ciascuno;
 - Pontili piccoli (identificati ai Lotti B, C, N e O della Tav. 2): n. 30 ciascuno;
 - "Triangolo" (identificato al Lotto D della Tav. 2): n. 80;
 - Pontile Capitaneria (identificato al Lotto L della Tav. 2): n. 25;
 - Lotto M (Diving): n. 5
- b. Canone di ormeggio annuo per singolo posto barca (voce di ricavo del sub-affidatario):
 - Posto barca pontili grandi e piccoli per ormeggio di barche di 3[^]/4[^] cat.: euro 13.383,00 annui (netto IVA pari a 10.969,67 euro);
 - Posto barca pontili piccoli per ormeggio di barche di 2[^]/3[^] cat.: euro 9.978,00 annui (netto IVA pari a 8.178,69 euro);
 - Posto barca Triangolo per ormeggio di barche di 1[^] cat.: euro 5.252,00 annui (netto IVA pari a 3.155,74 euro);
 - Posto barca Pontile Capitaneria per ormeggio di barche di 1[^] cat.: euro 5.835,00 annui (netto IVA pari a 4.304,92 euro);
 - Posto barca Lotto M "Diving": si è assunto un costo unitario di ormeggio di euro 13.383,00 (netto IVA pari a 10.969,67 euro), considerando però un'operatività del molo di soli 4 mesi nell'anno si ha un valore complessivo di euro 22.305,00 annui³.
- c. Spese per il personale (voce di costo del sub-affidatario)
 - Pontili grandi: euro 80.000,00 annui;
 - Pontili piccoli (Lotti B e C): euro 40.000,00 annui;
 - Pontili piccoli (Lotti N e O): euro 40.000,00 annui;
 - Triangolo: euro 65.000,00 annui;
 - Pontile Capitaneria: euro 18.500,00 annui;

³ Per quanto riguarda il Lotto M "Diving", vista la natura del servizio offerto dal sub-affidatario (fornitura di attracchi temporanei, orari o al più giornalieri), si ritiene che ai fini del presente elaborato debba valutarsi il solo costo dell'affidamento senza sviluppo del conto economico del sub-affidatario.

- d. Spese per utenze (voce di costo del sub-affidatario)
- Pontili grandi: euro 70.500,00 annui;
 - Pontili piccoli (Lotti B e C): 40.400,00 annui;
 - Pontili piccoli (Lotti N e O): euro 54.000,00 annui;
 - Triangolo: euro 66.000,00 annui;
 - Pontile Capitaneria: euro 16.600,00 annui;
- e. Spese per ammortamenti (voce di costo del sub-affidatario)
- Pontili grandi: euro 30.000,00 annui;
 - Pontili piccoli (Lotti B e C): 10.600,00 annui;
 - Pontili piccoli (Lotti N e O): euro 13.250,00 annui;
 - Triangolo: euro 12.500,00 annui;
 - Pontile Capitaneria: euro 9.000,00 annui;
- f. Altri costi e spese generali (costo del sub-affidatario, pari al 12,5% dei ricavi)
- Pontili grandi: euro 68.560,00 annui;
 - Pontili piccoli (Lotti B e C): 30.670,00 annui;
 - Pontili piccoli (Lotti N e O): euro 41.136,00 annui;
 - Triangolo: euro 43.045,00 annui;
 - Pontile Capitaneria: euro 14.946,00 annui;
- g. Margine d'impresa medio stimato del sub-affidatario: 30%⁴;
- h. Mutuo a servizio degli Interventi:
- Importo finanziato: euro 15.000.000,00, ad integrale copertura del costo delle opere;
 - Tasso d'interesse: 4% annuo fisso;
 - Durata: 30 anni;
- i. Ricavi da sub-affidamento: previsto incremento fisso del 5% ogni 5 anni;
- j. Tax rate Comune di Monte Argentario: 30%.

⁴ Detto margine è stato stimato tenendo conto dell'incremento automatico del 5% ogni cinque anni cui si intende sottoporre il regime delle sub-concessioni a terzi, nonché del carico fiscale cui il sub-concessionario sarà assoggettato.

5. SVILUPPO DEL PIANO ECONOMICO

Sulla base delle *assumptions* di cui al precedente paragrafo e sviluppato quindi il Piano economico dell'operazione (vedi tabella sotto riportata) su un arco temporale di 15 anni ⁵, si ha che non soltanto la prospettata operazione di assunzione in concessione diretta dei Beni demaniali risulta sostenibile economicamente, ma che anzi la stessa restituisce margini di non trascurabile marginalità, essendo l'utile - al netto delle imposte - complessivo da essa ritraibile al termine di periodo pari ad euro 4.306.353 (arrotondati, per ovvie ragioni, ad euro 4.300.000).

	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4	anno 5	anno 6	anno 7	anno 8	anno 9	anno 10	anno 11	anno 12	anno 13	anno 14	anno 15
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ricavi	1.039.974	1.039.974	1.039.974	1.039.974	1.039.974	1.091.972	1.091.972	1.091.972	1.091.972	1.091.972	1.146.571	1.146.571	1.146.571	1.146.571	1.146.571
Costo concessione demaniale	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935
EBIT	862.039	862.039	862.039	862.039	862.039	914.038	914.038	914.038	914.038	914.038	968.636	968.636	968.636	968.636	968.636
Oneri finanziari	595.192	594.430	573.229	561.573	549.441	536.815	523.674	509.999	495.765	480.952	465.536	449.491	432.793	415.415	397.328
Utile ante imposte	266.847	277.609	288.810	300.467	312.598	377.223	390.364	404.039	418.273	433.085	503.100	519.145	535.843	553.222	571.308
Imposte e tasse	80.054	83.283	86.643	90.140	93.780	113.167	117.109	121.212	125.482	129.926	150.930	155.743	160.753	165.966	171.392
Utile netto	186.793	194.326	202.167	210.327	218.819	264.056	273.255	282.828	292.791	303.160	352.170	363.401	375.090	387.255	399.916

6. SVILUPPO DEL PIANO FINANZIARIO

Sempre avendo riguardo alle *assumption* di cui al precedente paragrafo, il Piano finanziario dell'operazione (vedi tabella sotto riportata) a 15 anni risulta essere il seguente:

	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4	anno 5	anno 6	anno 7	anno 8	anno 9	anno 10	anno 11	anno 12	anno 13	anno 14	anno 15
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Entrate	1.039.974	1.039.974	1.039.974	1.039.974	1.039.974	1.091.972	1.091.972	1.091.972	1.091.972	1.091.972	1.146.571	1.146.571	1.146.571	1.146.571	1.146.571
Costo concessione demaniale	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935	177.935
Margine primario di cassa	862.039	862.039	862.039	862.039	862.039	914.038	914.038	914.038	914.038	914.038	968.636	968.636	968.636	968.636	968.636
Rate mutuo	859.348	859.348	859.348	859.348	859.348	859.348	859.348	859.348	859.348	859.348	859.348	859.348	859.348	859.348	859.348
Margine secondario ante imposte	2.692	2.692	2.692	2.692	2.692	54.690	54.690	54.690	54.690	54.690	109.289	109.289	109.289	109.289	109.289
Imposte e tasse		1615	807	807	807	807	16.407	16.407	16.407	16.407	16.407	32.787	32.787	32.787	32.787
Avanzo di cassa	2.692	1.077	1.884	1.884	1.884	53.883	38.283	38.283	38.283	38.283	92.882	76.502	76.502	76.502	76.502

Come è di ogni evidenza, dalle risultanze di Piano si ha che:

- in alcuno degli anni considerati l'implementazione dell'operazione genera un flusso di cassa negativo, il che significa che l'operazione si autofinanzia e che il Comune non sarà tenuto ad sostenere alcun esborso finanziario per la sua realizzazione;

⁵ Tale orizzonte di Piano, seppur inferiore alla durata del mutuo (30 anni) che dovrebbe garantire, risulta essere perfettamente funzionale e compatibile con la duplice esigenza, da un lato, di non avventurarsi processi di stima riferiti a periodi così lunghi che la probabilità che intervengano variabili esogene a rendere la stima altamente inattendibile sono nettamente superiori alla probabilità che ciò non avvenga (con certo pregiudizio delle risultanze di stima cui si è pervenuti) e, dall'altro lato, di verificare se il cash flow prospettico sia già di per sé - solo considerando i 15 anni di orizzonte di Piano - in grado di assicurare la fattibilità e la profittabilità dell'operazione.

- L'operazione così come prospettata non soltanto sarà in grado di finanziare l'intera rata (capitale più interessi) del mutuo per tutta la durata del finanziamento, ma anche di assicurare al Comune un fondo cassa costantemente positivo che, al termine dell'orizzonte di Piano, risulta essere stimabile in euro 615.326 (arrotondati, per ovvie ragioni, ad euro 615.000).

7. CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito, Dott. Augusto Equizi, nato a L'Aquila il 31 agosto 1977, codice fiscale QZEGST77M31A345Q, domiciliato ai fini del presente incarico presso il proprio Studio in Roma, Via dei Casali Santovetti n. 51, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma al numero AA_10098 ed al Registro dei Revisori Legali al n. 158895 con D.M. 5 maggio 2010 pubblicato in G.U. n. 39 del 18 maggio 2010, in relazione all'incarico ad esso conferito avente ad oggetto, per gli effetti in appresso indicati, (i) la verifica della sostenibilità, sia sotto il profilo economico che finanziario, dell'affidamento in sub-affidamento in gestione a terzi soggetti - individuati in esito alle previste procedure ad evidenza pubblica - degli specchi acquei e aree a terra insistenti nel Porto di Porto Ercole, ubicato nel territorio del Comune di Monte Argentario (GR) e, laddove le risultanze di detta verifica restituiscano esito positivo, (ii) l'accertamento circa il fatto se l'entità dei flussi di cassa generati (quale differenziale positivo tra corrispettivo della sub-affidamento e gli oneri concessori che il Comune di Monte Argentario dovrà corrispondere allo Stato in relazione alle medesime aree) sia compatibile con i necessari e già previsti interventi sia di messa in sicurezza dello specchio acqueo portuale che di potenziamento dell'approdo di Porto Ercole, nel dichiarare che:

- la presente relazione è stata redatta in piena ed assoluta indipendenza rispetto a qualsivoglia soggetto direttamente o indirettamente interessato e/o coinvolto nella valutazione;
- il Perito non ha alcun interesse diretto o indiretto nella stima che è stato chiamato ad eseguire;
- non occupa posizioni di conflitto che possano mettere in dubbio il grado di indipendenza ed obiettività della stima stessa,

ATTESTA

sulla base delle informazioni e dei dati reperite/i ai fini del presente elaborato, date le *assumptions* di partenza e le risultanze dello sviluppo dei piani economico e finanziario dell'operazione così come nei termini prospettata, che:

- A. l'affidamento in sub-affidamento in gestione a terzi soggetti - individuati in esito alle previste procedure ad evidenza pubblica - degli specchi acquei e aree a terra insistenti nel Porto di Porto Ercole, ubicato nel territorio del Comune di Monte Argentario (GR) è operazione connotata da indubbia sostenibilità sia sotto il profilo economico che finanziario; e che**
- B. detto affidamento a terzi è suscettibile di garantire al Comune di Monte Argentario flussi di cassa positivi tali da consentire non soltanto l'esecuzione (con integrale ricorso al mercato del credito) dei previsti interventi sia di messa in sicurezza dello specchio acqueo portuale che di potenziamento dell'approdo di Porto Ercole, ma anche residui di cassa costantemente positivi da destinare ad eventuali altre misure in favore della comunità.**

Tanto si doveva.

Roma, 14 novembre 2024

(Dott. Augusto Equizi)

