



ACQUISTO DI FABBRICATO ADIBITO AD USO PARCHEGGIO  
MULTIPIANO (SILOS) SITO AL LIDO DI JESOLO (VE) IN VIA  
DON GUERRINO BERTOLIN N. 4, DENOMINATO: P43 SILO  
“ALBERELLA” - ISCRITTO AL FG. 69 MAPP. 1452 DEL CATASTO  
FABBRICATI, COMUNE CENSUARIO JESOLO (VE) -  
CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. B/09/05288 DEL 22.04.2009 –  
C.P.I. P/53950 RINNOVO PROT. 4858 DEL 06/03/2015.

PIANO PREVISIONALE ECONOMICO FINANZIARIO  
DECENNALE

(BUSINESS PLAN\_REV 01)

ACQUISTO DI FABBRICATO ADIBITO AD USO PARCHEGGIO MULTIPIANO (SILOS) SITO AL LIDO DI JESOLO (VE) IN VIA DON GUERRINO BERTOLIN N. 4, DENOMINATO: P43 SILO "ALBERELLA" - ISCRITTO AL FG. 69 MAPP. 1452 DEL CATASTO FABBRICATI, COMUNE CENSUARIO JESOLO (VE) - CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. B/09/05288 DEL 22.04.2009 - C.P.I. P/53950 RINNOVO PROT. 4858 DEL 06/03/2015.

PIANO PREVISIONALE ECONOMICO FINANZIARIO DECENNALE (BUSINESS PLAN\_REV 01)

RELAZIONE TECNICA

### Informazioni preliminari

Jtaca è una società a responsabilità limitata, con socio unico il Comune di Jesolo, che gestisce "In House" servizi di sosta e mobilità sul territorio comunale.

I (2) contratti di affidamento di servizi (All.1 gestione dei parcheggi pubblici a pagamento, All.2 trasporto scolastico) e la durata della società sono stati recentemente prorogati rispettivamente al 2030 (contratti di gestione) e 2050 (durata società All.3).

L'ultimo bilancio approvato (assemblea dei soci del 16 maggio 2016 All.4, All.5, All.6) è quello relativo all'esercizio 2015 che ha chiuso con un utile al netto delle imposte di € 121.281, destinato dal socio interamente a riserva straordinaria.

Il Comune di Jesolo ha altresì deliberato l'aumento a titolo gratuito del capitale sociale e l'adeguamento della riserva legale al quinto (ex art. 2430 Codice Civile), mediante utilizzo delle riserve straordinarie disponibili.

Una volta attuata l'operazione, la composizione del patrimonio netto della società, rispetto a quella emergente dal bilancio di esercizio alla data del 31 dicembre 2015, sarà la seguente:

Capitale sociale	€ 500.000
Riserva legale	€ 100.000
<u>Riserva straordinaria</u>	<u>€ 133.707</u>
Totale	€ 733.707

Il valore della società, sulla base delle due perizie di stima condotte rispettivamente nel 2012 e nel 2015 dal Dottor Giulio Lapasini (All.7, All.8), Commercialista e Revisori dei Conti in Vittorio Veneto, risulta più che raddoppiato, passando dai 1.127k Euro agli attuali 2.400k Euro.

Va precisato che, in considerazione dell'attuale contesto economico finanziario e di mercato in cui ci si muove, le perizie di stima risentono entrambe di un approccio fortemente prudenziale, già evidenziato dallo stesso professionista nel documento del 2012.



L'organo amministrativo della società è di tipo monocratico (amministratore unico).

Attualmente la carica è ricoperta dal Signor Andrea Montino, nato a Jesolo (Ve) il 16 aprile 1967 e residente a San Donà di Piave (Ve) in Via F. Petrarca n. 101, codice fiscale MNT NDR 67D16 C388H.

Altre informazioni di carattere gestionale, qualitativo, economico e finanziario, inerenti la vita della società, sono reperibili nella relazione periodica (2015), predisposta a uso del Consiglio Comunale, l'ultima delle quali è stata presentata nel corso della seduta consiliare del 22 dicembre 2015 (All.9).

Jtaca S.r.l. con socio unico  
L'Amministratore unico  
Andrea Montino

### L'immobile

L'autorimessa a uso parcheggio pubblico è disposta su tre livelli (un seminterrato, uno emergente fuori terra e una terrazza (lastrico solare), tutti egualmente autorizzati e adibiti al parcheggio dei veicoli, che possono accogliere oltre 180 auto.

Si trova in Via Don Guerrino Bertolin al Lido di Jesolo, in posizione baricentrica, sia rispetto alla viabilità stradale proveniente da fuori comune che alle principali direttrici viarie comunali di spostamento interno. Confina con l'autostazione del Trasporto Pubblico Locale (T.P.L.) e la stazione dei TAXI.

Il contesto urbano in cui si inserisce il parcheggio è di notevole pregio e recentissima realizzazione (complessi residenziali turistici, centro commerciale, attrazioni varie, ecc.).

Collegata alla rete in fibra ottica comunale, aperta 24/24h, videosorvegliata, dotata di ascensore, la struttura si presenta aperta, luminosa e sicura; l'accesso dei veicoli è regolato da un sistema automatizzato a sbarre e il pagamento avviene mediante cassa automatica.

La sede legale e operativa della società si trova a pochi metri dalla struttura, all'interno dell'autostazione del T.P.L.. Il personale di Jtaca, reperibile 24/24h, è contattabile grazie a un sistema di citofonia digitale o per telefono, e può pertanto intervenire in pochi minuti.

Di notte un servizio di ronda armata, affidato a un istituto specializzato, rafforza la sicurezza del sito.

La rimessa è di proprietà del Comune di Jesolo e viene già gestita dalla società, in forza dei vigenti contratti di servizio, sopra menzionati.

### Riferimenti tecnici del bene

Fabbricato adibito ad uso parcheggio multipiano (Silos) sito al Lido di Jesolo (Ve) in Via Don Guerrino Bertolin n. 4, denominato: P43 Silo "Alberella" - iscritto al fg. 69 mapp. 1452 del catasto fabbricati, comune censuario Jesolo (Ve) (All.10);

Certificato di agibilità n. B/09/05288 del 22.04.2009 rilasciato dal Comune di Jesolo (All.11);

Certificato di Prevenzione Incendi P/53950 ultimo rinnovo Prot. 4858 del 06/03/2015 (validità quinquennale All.12);

Le schede tecniche di suddivisione degli spazi interni e parcheggio dei veicoli sono allegate alla presente relazione (All.13).



#### La cessione dal punto di vista dell'ente pubblico

L'offerta di acquisto in opzione a Jtaca, si presenta come concretamente praticabile a fronte di due elementi:

- Il piano triennale 2016-2018 delle valorizzazioni e dismissioni degli immobili di proprietà comunale, facente parte del bilancio di previsione finanziario 2016-2018 dell'ente, approvato con delibera di Consiglio Comunale N. 61 del 31/05/2016, all'interno del quale il Comune di Jesolo ha previsto l'alienazione dell'immobile;
- Il regolamento di gestione del patrimonio immobiliare comunale che prevede la possibilità per l'ente di condurre trattative dirette, in via esclusiva, con le società in cui detiene una partecipazione al capitale (nel caso di Jtaca la partecipazione è totalitaria).

#### L'acquisto dal punto di vista della società

L'acquisto da parte della società è perfezionabile giusta delibera di indirizzo della Giunta Comunale N. 135 del 07/06/2016 e conferimento di delega e poteri all'amministratore unico da parte del socio unico Comune di Jesolo, riunitosi in assemblea ordinaria in data 04 luglio 2016 (All.14).

La società ha commissionato a proprio tecnico beneviso (Geom. Silvio Da Re) una perizia di stima ricognitiva del valore del bene (All.15), che risulta attestarsi a 1.070k Euro, corrispondenti ad un valore medio per posto auto di circa 5,9k Euro.

In merito vale la pena di precisare che ci si riferisce a posti auto in struttura, in un contesto di servizi aggiuntivi erogati dalla società dallo standard elevato, e che pertanto anche il valore medio per posto auto appare prudentiale e congruo, in particolare se raffrontato con il mercato immobiliare di tipo residenziale e turistico (potenziali competitor verticali), ove un posto auto scoperto privo di alcun servizio aggiuntivo viene valutato 8/10k Euro e un posto auto coperto (non chiuso) o un garage (box in rimessa privata) vengono valutati rispettivamente 15/20k e 20/25k Euro.

Il prezzo richiesto dall'ente per la cessione del bene, fissato in almeno 950k Euro sulla base di oggettive e autonome valutazioni patrimoniali e di bilancio, è quindi ritenuto congruo dalla società.

#### Obiettivi societari di breve periodo

- a. Rafforzamento del patrimonio dell'azienda grazie all'acquisto di un bene produttivo, funzionale all'attività principale d'impresa;
- b. Valorizzazione, aumento della redditività e dei flussi finanziari (Cash Flow) derivanti dal bene, anche grazie alla stipula di contratti di locazione di durata pluriennale.

Sul punto b., in particolare, è necessario condurre un approfondimento di natura tecnica ed economica.

Il contratto di affidamento per la gestione dei parcheggi pubblici, vigente tra il Comune di Jesolo e Jtaca, prevede la possibilità da parte dell'ente di rivedere in qualsiasi momento la composizione (in termini quantitativi e qualitativi) dei parcheggi complessivamente affidati alla società.

*(Nota: Tale fattispecie è stata sempre attuata in aumento delle aree gestite da Jtaca, piuttosto che in diminuzione, a testimonianza del fatto che gli obiettivi di regolamentazione e controllo delle aree di sosta sono stabili, ampiamente condivisi e di medio lungo periodo).*

Congiuntamente all'obbligo di approvazione dei piani tariffari annuali da parte del Comune, ciò rappresenta, comunque e ove necessario, un valido e concreto strumento di governo delle politiche di gestione della sosta.

L'attuale inquadramento contrattuale con l'ente impedisce di fatto, alla società, di stipulare con l'utenza contratti di locazione di durata superiore all'anno (stagionalità turistica).

Con l'acquisto il parcheggio entra invece stabilmente, oltreché nella proprietà, anche nella piena disponibilità di Jtaca e consente non solo di ipotizzare condizioni tariffarie particolari (non necessariamente legate a quelle praticate negli altri parcheggi), ma anche di aprire a un nuovo segmento di mercato, ovvero quello delle richieste di convenzionamento pluriennale di posti auto, anche ai fini dell'ampliamento di ricettività turistica; invero già numerose.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (N.T.A. del P.R.G.) del Comune di Jesolo prevedono infatti la possibilità, per i richiedenti l'ampliamento di attività ricettive, di adempiere alle prescrizioni della Legge Tognoli (ove si individua sostanzialmente l'obbligo di garantire 1 (un) posto auto per ogni camera/unità abitativa aggiuntiva) anche tramite convenzionamenti di durata pluriennale, con terzi che possano garantire la stabile disponibilità di tali aree.

Appare quindi evidente come, data la limitatezza del territorio Jesolano, i costi di costruzione e le quotazioni di mercato per l'acquisto, la soluzione del convenzionamento pluriennale per i fini di cui sopra, sia tra le più semplici, accessibili, convenienti ed elastiche.

La durata minima di tali contratti, richiesta dal Comune di Jesolo in sede di presentazione dei progetti di riqualificazione/ampliamento, è di almeno 10 anni. L'obbligo di garantire la disponibilità



dei posti auto rimane in capo al richiedente l'autorizzazione edilizia anche dopo i primi 10 anni, con facoltà di convenzionarsi, successivamente, anche con altro soggetto.

Non ci sono tuttavia motivi per ritenere che, considerati gli elevati standard di servizio forniti da Jtaca, al termine dei primi dieci anni i soggetti già convenzionati non rinnovino il contratto; in ogni caso è ragionevole ritenere che si mantenga un naturale turn over, anche per l'effetto del proporsi di nuovi interventi di riqualificazione/ampliamento.

#### Obiettivi societari di medio/lungo periodo (Jtaca/Comune di Jesolo)

- a. Aumento del valore della società;
- b. Possibilità di apertura del capitale ai terzi (collocamento di quote nuove o esistenti) in condizioni di maggior forza contrattuale;
- c. Acquisizione di altri parcheggi in struttura.



## PIANO PREVISIONALE ECONOMICO FINANZIARIO DECENNALE (BUSINESS PLAN\_REV 01)

### PROFILI ECONOMICO FINANZIARI DELL'OPERAZIONE (Al.16)

La previsione di sostenibilità economico finanziaria relativa alla struttura in questione è stata condotta su un orizzonte temporale di dieci anni, assumendo alcune ipotesi basate su dati statistici interni, sulla prevedibile evoluzione della domanda di posti auto (in funzione di quanto detto *Ut Supra*), sulle attuali condizioni di approvvigionamento del denaro sui mercati finanziari ed escludendo volutamente eventuali Cash Flow positivi derivanti dalla gestione delle altre attività aziendali.

L'incremento dei ricavi deriva in parte da una progressiva maggiore occupazione del parcheggio (per effetto anche del passaggio, nel 2016, da struttura ad accesso non automatizzato a struttura ad accesso automatizzato) e in parte dai menzionati convenzionamenti pluriennali.

Si è prudenzialmente ipotizzato che, temporaneamente, solo un terzo dei posti auto (60) venga destinato a tale scopo, con un rendimento annuo di 1,65k Euro per p.a. convenzionato.

Si è ritenuto che la quota di 60 p.a. possa essere raggiunta nell'arco di sei anni a partire dalla stagione estiva 2017, ipotizzando che l'acquisizione del parcheggio avvenga entro il 2016.

Si è considerato un indebitamento pari a 850k Euro, a un tasso variabile di partenza del 3,30%, per la durata di 20 anni.

Su tali razionali, e considerato che la gestione della struttura beneficia anche di redditività e di flussi di cassa complessivamente derivanti da altre gestioni aziendali, è ragionevole affermare che il raggiungimento dei Break Even Point (punti di equilibrio) economico e finanziario si collochi al quinto anno.

Il modello di previsione è stato quindi volutamente "stressato", allo scopo di verificarne la concreta tenuta, sia nella proiezione dei ricavi (la cui progressione è lenta e graduale, in particolare per quanto concerne quelli derivanti da convenzioni pluriennali) che in quella dei costi (mantenuti invece in funzione degli attuali livelli di efficienza della struttura e standard tecnologici degli impianti, delle attrezzature e delle apparecchiature presenti).



## PIANO PREVISIONALE ECONOMICO FINANZIARIO DECENNALE (BUSINESS PLAN\_REV 01)

### ALLEGATI

All.1	Contratto di affidamento "In House" gestione servizi sosta Jtaca/Comune di Jesolo
All.2	Contratto di affidamento "In House" gestione servizi di trasporto scolastico Jtaca/Comune di Jesolo
All.3	Statuto
All.4	Verbale di assemblea dei soci del 16 maggio 2016
All.5	Bilancio di esercizio 2015 (2014)
All.6	Bilancio di esercizio 2014 (2013)
All.7	Perizia di stima valore della società 2012 – Dott. Giulio Lapasini
All.8	Perizia di stima valore della società 2015 – Dott. Giulio Lapasini
All.9	Relazione periodica al Consiglio Comunale sull'andamento delle attività societarie – 22 dicembre 2015
All.10	Planimetrie catastali
All.11	Certificato agibilità
All.12	Certificato Prevenzione Incendi in corso di validità
All.13	Planimetrie suddivisione spazi interni e parcheggio veicoli
All.14	Verbale di assemblea del socio unico del 04 luglio 2016
All.15	Perizia di stima - Geom. Silvio Da Re
All.16	Piano economico finanziario decennale