

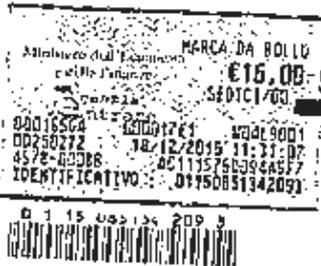
Studio Lonzar - Lucchi
associazione professionale

Professionisti Associati:

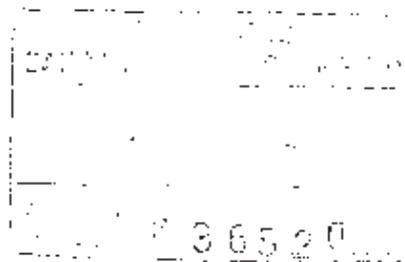
Roberto Lonzar - dottore commercialista
Franco Lucchi - dottore commercialista
Paola Pacher - dottore commercialista

Collaboratori:

Anna Masil - dottore commercialista
Franco Sergio - dottore commercialista



**PERIZIA GIURATA DI STIMA
DELL'AZIENDA GESTITA A BIBIONE NEL
COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO
INSISTENTE SU AREA DEMANIALE MARITTIMA IN CONCESSIONE ALLA
VILLAGGIO TURISTICO INTERNAZIONALE S.R.L.**



Trieste, 18 dicembre 2015

Sommario

1. INCARICO	3
2. FINALITÀ ED OGGETTO DELL'INCARICO	3
3. QUADRO SINTETICO DELLA SOCIETÀ	4
3.1. <i>La Società nel suo complesso</i>	4
3.2. <i>La dipendenza dell'azienda dalla disponibilità dell'arenile demaniale</i>	8
4. METODOLOGIE DI VALUTAZIONE AZIENDALE	9
4.1. <i>Generalità</i>	9
4.2. <i>Metodo di valutazione misto patrimoniale - reddituale</i>	11
4.2.1. <i>Determinazione del capitale netto rettificato del ramo d'azienda</i>	12
4.2.2. <i>Determinazione del reddito prospettico del ramo d'azienda</i>	13
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL RAMO D'AZIENDA SULL'AREA IN CONCESSIONE	16
6. CONCLUSIONI	20

1. INCARICO

Il sottoscritto Franco Lucchi, nato a Trieste il 20 maggio 1955, con studio a Trieste in Via Torrebianca n.20, codice fiscale LCC FNC 55E20 L424V, iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti di Trieste, revisore contabile ai sensi del D.Lgs. 27 gennaio 1992, N.88 e del DPR 20 novembre 1992 N.474, decreto ministeriale del 12 aprile 1995 pubblicato nella G.U. N.31 bis del 21 aprile 1995, in ottemperanza all'incarico ricevuto dal dott. Gianni Granzotto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società VILLAGGIO TURISTICO INTERNAZIONALE SRL, con sede in San Michele al Tagliamento (VE), Bibione, Via delle Colonie n. 2, codice fiscale e numero Registro Imprese 13054280154, numero REA VE 300385, indirizzo PEC vti@legalmail.it di predisporre una perizia giurata di stima riferita alla data del 1 gennaio 2015, ai sensi della Legge Regionale del Veneto 4 novembre 2002, n. 33, art. 54, co. 3 e 5, dell'azienda esercitata nel Comune di San Michele al Tagliamento insistente sull'area demaniale marittima in concessione, presenta le considerazioni che seguono.

2. FINALITÀ ED OGGETTO DELL'INCARICO

La presente relazione di stima è predisposta allo scopo di definire il valore dell'azienda condotta dalla Villaggio Turistico Internazionale S.r.l nell'area in concessione demaniale alla data del 1 gennaio 2015.

La Società è titolare della Concessione Demaniale Marittima n. 03/2013, Repertorio n° 4346 del 24/04/2013 in corso di validità, per complessivi mq. 25.879,69 e che si sviluppa su un tratto di arenile in fronte al Villaggio Turistico eretto su terreno di proprietà della Società.

La valutazione è eseguita con le finalità previste dalla legge regionale n. 13 del 16 febbraio 2010, modificativa della legge regionale n. 33/2002 per apportare gli adeguamenti imposti dalla normativa comunitaria in materia di concessioni demaniali marittime nel settore turistico-ricreativo.

Con il predetto intervento la Regione Veneto ha recepito i principi comunitari secondo i quali il rinnovo delle concessioni deve essere ispirato ai principi di parità di trattamento e trasparenza e quindi deve avvenire attraverso una valutazione comparativa delle domande concorrenti.

Allo stesso tempo però la Regione ha ritenuto necessario temperare le esigenze di libera concorrenza con quelle di salvaguardia delle attività economiche insediate nelle aree in concessione prevedendo che nel caso il rinnovo della concessione abbia dato luogo ad una procedura comparativa con individuazione di un nuovo concessionario, quest'ultimo debba pagare il precedente titolare un indennizzo pari al 90% del valore dell'azienda insistente sull'area in concessione, come individuato da una perizia di stima asseverata da un professionista abilitato.

La perizia di stima è resa a mente dell'art. 54, comma 3 della della L. R. del Veneto 4 novembre 2002, n. 33 che stabilisce che *"Nel caso di rinnovo della concessione, il comune acquisisce dall'originario concessionario, una perizia di stima asseverata di un professionista abilitato da cui risulti l'ammontare del valore aziendale dell'impresa insistente sull'area oggetto della concessione;....."*

Il significato del complesso delle disposizioni normative in materia è senza dubbio dettato dall'intento di tutelare non solo gli investimenti materiali delle aziende in concessione ma anche il valore dei mezzi e delle persone organizzati dall'imprenditore e finalizzati ad offrire un servizio di qualità.

Per tali motivi ritengo di includere nella stima dell'azienda il valore dell'avviamento inteso come insieme di conoscenze, capacità organizzative, specializzazioni dell'imprenditore nella gestione, che permette il conseguimento di una maggiore redditività dell'insieme degli elementi patrimoniali.

3. QUADRO SINTETICO DELLA SOCIETÀ

3.1. La Società nel suo complesso

La società Villaggio Turistico Internazionale, gestisce un'attività ricettiva turistica, nell'area oggetto di concessione demaniale ed in quella ben più ampia ad essa adiacente e retrostante.

La Villaggio Turistico Internazionale Srl è stata costituita il 30 settembre 1977 con atto del Notaio Americo Pasqualis in forma di società in nome collettivo, con sede in Treviso, successivamente essa è stata oggetto di operazioni societarie straordinarie sino ad assumere la struttura attuale.

L'oggetto sociale è il seguente:

- *la conduzione in proprio o per conto di terzi di alberghi, pensioni, villaggi turistici e climatici, campeggi, bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie, impianti di autolavaggio, supermercati, ipermercati, bazar, tabaccherie, ricevitorie, rivendite di libri, giornali e materiale audiovisivo, sale da ballo, giochi, bowling, cinema, saloni di acconciatura maschili e femminili e di estetica, palestre, piscine ed attività' analoghe, parchi acquatici e di divertimento, parcheggi;*
- *la gestione di stabilimenti balneari, l'esercizio di attività' ricreative ed annessi noleggi, di attività di animazione, di noleggio di cicli, piccole imbarcazioni ed affini, nonché l'esercizio e l'organizzazione di attività promozionali, sportive, turistiche e di spettacolo;*
- *il commercio al minuto di tutti i beni che possono essere compravenduti sia all'interno di centri commerciali che di supermercati, ipermercati e di singoli esercizi di dimensioni più' ridotte. Il commercio al minuto sarà' pertanto relativo a tutti i beni di cui alle categorie merceologiche alimentari e non alimentari. In via esemplificativa e non esaustiva la società potrà pertanto esercitare il commercio al minuto di: prodotti alimentari e bevande di qualsiasi genere e quindi prodotti alimentari freschi conservati, pane, latte e derivati, bevande anche alcoliche; carni di tutte le specie animali fresche, conservate e comunque preparate, frattaglie, salumi, uova; prodotti ittici freschi e comunque conservati; prodotti ortofrutticoli freschi e comunque conservati; olii e grassi alimentari di origine vegetale ed animale; pasticceria fresca e conservata, gelati e dolciumi freschi e conservati; paste alimentari, sfarinati, prodotti comunque preparati derivanti da sfarinati; articoli di vestiario confezionati di qualunque tipo e pregio, compresi quelli di maglieria esterna e di camiceria nonché gli accessori di abbigliamento, la biancheria intima ed i costumi da bagno; pelli e pellicce di ogni tipo e pregio; prodotti tessili di qualunque tipo e pregio compresi quelli per l'arredamento della casa; calzature ed articoli in pelle e cuoio, accessori di abbigliamento; articoli casalinghi, elettrodomestici, apparecchi radio e televisivi, ed altri apparecchi per la riproduzione sonora e visiva e materiale accessorio, materiale elettrico; articoli in plastica; gomma e similari per la casa; attrezzature ed accessori per campeggio; gas anche in bombole; articoli per la pulizia,*

Associazione degli Amministratori
e delle Fondazioni
MARCA DA BOLLO
€16,00
SERIET/08
0096506 000017E1 4091900
00250285 18/12/2015 11:32:11
3578-09028 #00045064647C3A
IDENTIFICATIVO 01150893141369



l'igiene, la piccola manutenzione ed arredamento della casa e della persona, profumeria in genere, cosmetica ed accessori per la stessa, articoli sanitari per la persona e per neonati; detersivi, insetticidi, deodoranti, disinfettanti e prodotti di drogheria; articoli di erboristeria; bigiotteria e chincaglieria, articoli da regalo in genere; argenteria, oro, gioielli e preziosi; giocattoli, articoli di cartoleria, cartoline, tabacchi e generi di monopolio, francobolli e valori bollati, generi annessi alle tabaccherie; giornali, libri, riviste; videocassette, dischi, materiale audiovisivo; articoli per la spiaggia in genere, ombrelloni, materassini, occhiali da sole; autoaccessori;

- *l'affitto della propria azienda o specifici rami della stessa a terzi;*
- *la conduzione di: agenzie di viaggi, agenzie turistiche, cambiavalute; il tutto anche in luoghi diversi dalla sede legale e previo rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte delle autorità competenti;*
- *l'acquisto, la vendita, la permuta e l'amministrazione in proprio di immobili, sia terreni che fabbricati, nonché la costruzione sia diretta che in appalto di fabbricati di ogni genere. Per il perseguimento dell'oggetto sociale, la società potrà compiere, in via non prevalente e del tutto occasionale e strumentale, tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari, immobiliari, finanziarie - queste ultime non nei confronti del pubblico - ritenute necessarie od opportune; potrà, ai fini di stabile investimento e non di collocamento sul mercato, assumere partecipazioni in altre imprese aventi oggetto analogo ad affine al proprio, sia direttamente che indirettamente nei limiti di cui all'art. 2361 c.c.; potrà prestare garanzie reali o personali anche a favore di terzi, contrarre finanziamenti e mutui di ogni specie, prestando le relative garanzie anche reali.*

L'attività sociale effettivamente esercitata si sostanzia nella gestione di un complesso ricettivo con albergo, campeggio e villini, e con tutti i servizi accessori a corredo (supermercato, negozi, ristoranti, bar, ecc.) in fase di continuo miglioramento e comunque classificato a "quattro stelle" come risulta dalle pubblicazioni in materia.

La superficie complessiva è di circa 158 mila metri.

Il villaggio turistico ha una capienza complessiva di 2.950 persone così suddivise:

1. 1.152 posti letto sono resi disponibili da 126 edifici suddivisi in 179 unità abitative tipo villette accostate immerse nel verde della pineta.
2. L'area adibita a campeggio, anch'essa immersa nel verde e prospiciente all'arenile, ha una capienza fino a 1.648, variamente distribuita tra posti equipaggio e unità abitative mobili ed è corredata di tutte le attrezzature necessarie.
3. L'edificio polifunzionale ospita numerosi vani adibiti a esercizi commerciali, uffici, archivi e 40 unità abitative per 150 persone.

La società durante tutti questi anni di attività non ha mai smesso di fare ingenti investimenti per migliorare l'offerta di servizi di qualità risultando attualmente una tra le strutture maggiormente apprezzate dalla clientela. La società gestisce in proprio quello che può definirsi il "core business" che consiste nella gestione del campeggio, del villaggio e dell'albergo con i servizi annessi, concedendo in affitto solo alcune delle aziende satelliti quali il ristorante, il supermercato ed esercizi commerciali vari.

Il complesso ricettivo è dotato, in forza di una concessione demaniale avente durata sino al 2020, di un tratto di arenile di complessivi mq. 25.879,69 che, trovandosi in posizione prospiciente all'area di proprietà occupata dal Villaggio medesimo, è concesso in uso esclusivo alla clientela.

La Società ha da sempre eseguito ingenti investimenti sul tratto di arenile in questione dotandolo di attrezzature balneari quali gazebo, ombrelloni e lettini prendisole, aree attrezzate per giochi ed attività sportive, inclusi servizi igienici, docce spogliatoi, e di un locale "punto di ristoro" denominato "VTI Beach Bar" ad uso esclusivo degli ospiti del Villaggio, il cui titolo autorizzativo è stato assegnato ai sensi dell'art. 9 della L.R.N. 29/2007, prot. Comune San Michele al Tagliamento n. 29304/2013 con la specifica aggiunta con prot. 0026531 del 02.09.2014, che l'esercizio di somministrazione non deve intendersi al servizio dello Stabilimento Balneare ma a servizio della struttura ricettiva all'aperto denominata "Villaggio Turistico Internazionale".

Parte dei servizi ivi offerti, come l'uso dell'attrezzatura in spiaggia, delle aree di gioco e sport, sono inclusi nel prezzo dell'alloggio e pertanto non sono suscettibili di produrre ricavi distinti ed attribuibili all'attività svolta sull'arenile in concessione demaniale.

3.2. La dipendenza dell'azienda dalla disponibilità dell'arenile demaniale

È di tutta evidenza come la gestione della Società ed il suo sviluppo, le decisioni intorno agli investimenti eseguiti ed a quelli che lo saranno – sia sull'area demaniale che sull'area a questa prospiciente – siano sempre interconnessi e dipendenti alla posizione fronte mare di cui beneficia.

Vale la pena di ricordare come il "Villaggio Turistico" nelle dimensioni complessive sopra sinteticamente delineate (in proprietà privata ed insistenti su superficie demaniale), abbia da sempre riservato l'uso dell'arenile gestito in concessione **esclusivamente alla propria clientela**. Tale modus operandi deriva direttamente dalle disposizioni contenute anche nella Concessione Demaniale Marittima n°04 del registro concessioni – anno 2011, repertorio n°4279 del 01.06.2011 che considera esplicitamente nelle premesse al suo rilascio *"che l'area demaniale marittima in oggetto comprende anche l'area già assentita con concessione demaniale n°03 del reg. concessioni del 13.05.2004 sopra citata e che la stessa sarà gestita direttamente per l'uso esclusivo della clientela della struttura ricettiva retrostante in proprietà privata, ai sensi della lettera a) dell'allegato S/3 della L.R. 4/11/2002"*.

Oltre a rappresentare l'uso esclusivo a favore della propria clientela, vale la pena sottolineare che storicamente le concessioni rilasciate consideravano un uso all'ombra del 50% della superficie e del 50% per servizi, con ciò limitando il possibile sfruttamento correlato agli ombrelloni ed ai lettini rispetto alle ordinarie concessioni in vigore. La ratio di tali prescrizioni era naturalmente correlata a stimolare investimenti virtuosi nell'area privata nell'interesse dell'economia generale della collettività, fatto che ha certamente contribuito nel tempo alla definizione di strategie aziendali virtuose che hanno comportato ingentissimi investimenti che non potevano non tenere conto dell'elevato livello di servizi offerti sull'arenile anche in termini di spaziosità fra gli ombrelloni. È, infatti, di tutta evidenza come, garantendo agli ospiti spazi più ampi sull'arenile, sia possibile concepire e realizzare investimenti di qualità superiore mantenendo standard di eccellenza per la clientela con evidente propensione della stessa a corrispondere somme più elevate che altrove per il soggiorno estivo.

In sostanza si fa rilevare come presupposto essenziale per la determinazione della quantità e qualità degli investimenti, sia quelli insistenti sull'area demaniale che, a maggior ragione, quelli insistenti

Ministero del Lavoro MARCA DA SOLLO

616,00

SEBICI/03

02308504
00258273
4578-EG085
IDENTIFICAZIONE

0 3 12 085 136 206 2

sull'area in proprietà privata retrostante, sia la disponibilità dell'area in concessione demaniale e la caratterizzazione delle prescrizioni previste in concessione.

Oltre a quanto sopra si deve rappresentare che l'attività del Villaggio Turistico che caratterizza ormai in via sistematica e con sempre maggiore importanza l'inizio e la fine stagione, è rivolta a gruppi giovanili che praticano lo sport sull'arenile in concessione. Non solo c'è l'evidente connessione fra i ricavi conseguiti – i soggiorni sono garantiti a “pensione completa” – con la disponibilità della spiaggia, ma l'esistenza sulla stessa dei campi di calcetto, pallavolo, calcio-tennis, ecc. rappresentano un elemento senza il quale dette iniziative non potrebbero svilupparsi affatto.

Fra le varie attività che trovano ottimale collocazione sull'arenile, assume una notevole importanza anche l'attività di animazione e fitness rivolta alla clientela che ormai esige detto servizio. La collocazione rappresenta per la clientela un elemento estremamente qualificante per lo scenario circostante; oltre a ciò, in particolare l'attività di fitness, sempre più apprezzata, si svolge fra le strutture tensioattive collocate sull'arenile ed il mare. La vicinanza delle strutture al mare è, com'è facilmente intuibile, quanto mai apprezzato e pertanto rilevante.

4. METODOLOGIE DI VALUTAZIONE AZIENDALE

4.1. Generalità

Ai fini della valutazione che in questa sede si sta considerando, si deve dunque determinare il valore dell'azienda insistente sull'area di concessione, e la valutazione è riferita alla data del 1 gennaio 2015.

Tenuto conto della finalità della valutazione, che si sostanzia nell'individuazione del valore da corrispondere al precedente concessionario qualora aggiudicatario della concessione fosse un nuovo soggetto, i criteri di valutazione adottati sono quelli generalmente adottati per la stima del valore di cessione di un'azienda in funzionamento.

La stima va riferita a tutte le componenti aziendali e pertanto è redatta non sulla sola base delle risultanze contabili ma ricomprende tutte le attività e le passività aziendali, anche quelle latenti o potenziali che necessariamente concorrono alla determinazione del valore societario.

I criteri di valutazione delle aziende e conseguentemente delle società, sviluppati dalla più autorevole dottrina e condivisi dalla prassi, esprimono generalmente alcune caratteristiche comuni di assoluto rilievo:

- La razionalità, nel senso che la valutazione viene costruita su un processo logico rigoroso e condivisibile;
- La dimostrabilità, in quanto le grandezze cui si fa riferimento risultano avere un elevato grado di probabilità nella loro futura manifestazione e pertanto una sostanziale credibilità;
- La neutralità, intendendosi con ciò l'assenza di scelte arbitrarie e soggettive in grado di condizionare immotivatamente i criteri di stima;
- La stabilità, intesa come mancata considerazione di eventi provvisori, eccezionali o comunque non ripetibili.

Le metodologie di stima del capitale economico delle aziende utilizzate nella prassi valutativa sono molteplici ed includono, per le aziende delle dimensioni di quella analizzata, metodi patrimoniali semplici, patrimoniali complessi, metodi reddituali e metodi misti patrimoniali-reddituali.

La **stima analitica patrimoniale** si fonda sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale.

Entrano sempre nel calcolo gli elementi passivi e gli elementi attivi dotati di materialità mentre i beni immateriali assumono rilevanza solo in determinate ipotesi e la loro valorizzazione avviene mediante procedimenti basati su parametri o formule dedotti dai comportamenti negoziali degli operatori sul mercato.

Il **metodo reddituale** si basa sul concetto di capitalizzazione del reddito che la struttura organizzata è in grado di produrre e pertanto tale stima risulta attendibile dove sono molto marcate le connessioni funzionali dei beni organizzati nell'impresa.

Il **metodo misto patrimoniale-reddituale** fonde i principi essenziali dei precedenti procedimenti e la sua caratteristica essenziale è la ricerca di un risultato finale che consideri contemporaneamente i due aspetti; così tiene conto dell'elemento di obiettività e verificabilità proprio dell'aspetto patrimoniale, senza peraltro trascurare le attese reddituali, che sono concettualmente una componente essenziale del valore del capitale economico.

Nella valutazione del capitale economico delle aziende non esiste una metodologia valida in assoluto, ma metodologie diverse in relazione alla finalità della stima ed alla realtà oggetto di valutazione.

Le metodologie di valutazione normalmente utilizzate prendono a riferimento gli elementi qualitativi e quantitativi tipici dell'operatività, dell'organizzazione, della clientela, della struttura patrimoniale, del profilo di rischio e della redditività sostenibile della società e/o del ramo di azienda oggetto di analisi.

Alla luce delle considerazioni svolte, ritengo che nel caso specifico il modello valutativo che può con maggiore precisione esprimere il valore dell'azienda oggetto di valutazione sia quello misto patrimoniale - reddituale che permette di considerare contemporaneamente tanto l'effettiva consistenza del compendio patrimoniale quanto le prospettive di flussi reddituali e dei relativi rischi.

4.2. Metodo di valutazione misto patrimoniale - reddituale

La caratteristica primaria del metodo prescelto è la ricerca di un risultato finale che fondi i principi essenziali dei procedimenti reddituali e patrimoniali, così da tener conto dell'elemento dell'obiettività e verificabilità propria del metodo patrimoniale, senza peraltro trascurare le attese reddituali che sono concettualmente una componente essenziale del capitale economico dell'azienda; in particolare tali attese sono preminenti nel caso in esame.

Il capitale economico viene pertanto determinato come sommatoria del capitale netto rettificato, quantificato con il metodo patrimoniale, e l'avviamento, inteso come il reddito prospettico che l'azienda si ritiene sia in grado di produrre in un determinato arco temporale futuro.

4.2.1. Determinazione del capitale netto rettificato del ramo d'azienda.

Il capitale netto rettificato si ottiene mediante l'espressione a valori correnti delle attività e passività costituenti il patrimonio afferente l'azienda.

Le poste contabili sono oggetto di rettifica a seguito di un'apposita analisi rivolta ad evidenziare sia i plusvalori che i minusvalori non espressi dalla contabilità aziendale che generalmente riflette esclusivamente le rappresentazioni documentali storicamente rilevate.

I criteri di stima utilizzati sono, per i beni, quelli del valore di mercato che fa riferimento al prezzo di beni identici o simili alla data di valutazione.

In considerazione della finalità per la quale viene redatta la presente perizia - ossia determinare il valore da corrispondere al precedente concessionario qualora aggiudicatario della concessione fosse un nuovo soggetto - la valutazione con il metodo patrimoniale interesserà unicamente l'attivo immobilizzato relativo al ramo d'azienda insistente sull'arenile in concessione senza tenere conto di passività alcuna in considerazione della struttura finanziaria di cui gode l'impresa. Non si terrà del pari conto degli ingenti investimenti eseguiti che insistono sulla proprietà privata retrostante l'area in concessione ed a quest'ultima interconnessa.

Si è provveduto a valutare i singoli beni materiali sulla scorta dei costi d'acquisto, confrontati con il costo di sostituzione, opportunamente diminuiti per effetto dell'usura e dell'obsolescenza subita dai beni stessi.

I valori così ottenuti sono stati vagliati alla luce dell'utilità futura che ogni bene potrà esplicare nel processo produttivo. Fin d'ora si fa presente che i valori correnti dei beni materiali immobilizzati coincidono nella sostanza con i valori contabili al netto degli ammortamenti registrati.

Nella tabella seguente sono raggruppati per categoria tutti i beni utilizzati sull'area in concessione in dotazione all'azienda con indicazione in separate colonne del costo storico d'acquisto o di costruzione, del fondo ammortamento alla data di riferimento e il residuo valore contabile.

Per chiarezza di trattazione sono indicati altresì i beni totalmente ammortizzati ma ancora presenti nel processo produttivo essendo stati oggetto negli anni a cicli di manutenzione periodica che ha mantenuto la loro vita utile.

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€16,00
SERIE/CD

CCP6584
00250274
4578-00088

000077E1
18/12/2015 17:31:17

W049001
869076082362190
01150847342071

IDENTIFICATIVO



Studio Lonzar - Lucchi
associazione professionale

Mi riferisco in particolare ai mezzi meccanici e all'attrezzatura della spiaggia (ombrelloni, gazebo, lettini prendisole, giochi gonfiabili); sono beni che presentano tuttora un valore corrente positivo per effetto delle costanti manutenzioni effettuate ai quali, in via prudenziale, si ritiene di attribuire un valore non superiore al valore netto contabile.

Come emerge dall'elaborato, il valore del capitale netto rettificato del ramo d'azienda insistente sul arenile in concessione viene determinato, arrotondato, in Euro 729.145,00.-

Nella tabella allegata sub 1) vengono indicati distintamente i singoli beni strumentali di seguito, per sintesi, ricapitolati per categoria.

CESPITI	COSTO ACQUISTO	F.DO AMMORTAM.	RESIDUO AMMORTIZZ.	VALORE DI STIMA
Costruzioni leggere	838.817,48	261.618,72	577.198,76	577.198,76
Impianti generici	97.169,19	17.230,90	79.938,29	79.938,29
Autoveicoli spiaggia	20.658,28	20.658,28	0,00	0,00
Attrezzatura spiaggia	265.663,25	225.149,56	40.513,69	40.513,69
Imbarcazioni	68.022,05	36.528,15	31.493,90	31.493,90
TOTALE	1.290.330,25	561.185,61	729.144,64	729.145,00

4.3.2. Determinazione del reddito prospettico del ramo d'azienda.

La determinazione del valore dell'avviamento secondo il metodo misto patrimoniale - reddituale, impone la previa quantificazione del reddito che presumibilmente l'azienda sarà in grado di produrre in un determinato arco temporale futuro.

Il metodo reddituale è considerato dalla dottrina il più consono a fornire le informazioni basilari in proposito, basandosi sul principio che il valore di un'azienda è direttamente collegato alla sua capacità di produrre reddito.

Tale metodo lega il valore dell'azienda al reddito atteso mediante una funzione di capitalizzazione o di attualizzazione, sicché il valore ottenuto si suppone formato dal valore attuale dei redditi futuri dell'impresa.

Se i redditi si presumono di durata indefinita la formula valutativa è la funzione del valore attuale della rendita perpetua, se si presumono di durata limitata nel tempo si assume il valore attuale della rendita annua posticipata di durata pari ad n anni.

Per la determinazione del reddito futuro da assumere quale valore da capitalizzare o attualizzare, nel caso in oggetto, trattandosi di un'azienda che ha una capacità di reddito "già dimostrata" ossia raggiungibile con ragionevole probabilità sulla base di premesse già esistenti ed individuabili in riferimento alla dimensione attuale degli affari, è consigliabile utilizzare il metodo dei risultati storici.

Vista la finalità della presente stima è tuttavia necessario estrapolare dal reddito complessivo dell'intera struttura turistica la quota di utili attribuibile all'utilizzo dell'arenile in concessione.

La determinazione di tale grandezza non dovrebbe, in verità, aver riguardo al solo fatturato connesso ai servizi resi sulla spiaggia.

Ritenere infatti, che i flussi reddituali prodotti dal ramo d'azienda "stabilimento balneare" siano unicamente quelli derivanti dalle attività svolte sull'area in concessione è riduttivo e fuorviante, atteso che per gran parte degli ospiti del Villaggio la possibilità di utilizzare in via esclusiva la spiaggia e i servizi ad essa connessi viene ad essere determinante nella scelta di soggiornarvi. Del resto si è già posto in evidenza l'interconnessione dell'intera attività svolta nel Villaggio Turistico con la disponibilità dell'area in concessione.

Al ramo d'azienda in questione dovrebbe pertanto essere attribuita altresì la quota di utile generato dalla gestione dell'intera struttura ricettiva (Villaggio Turistico) che di fatto è riconducibile alla disponibilità dello stabilimento balneare.

Oltre a ciò si ribadisce, come anticipato in premessa, che gran parte dei servizi balneari offerti agli ospiti come l'accesso alla spiaggia, l'uso delle aree di intrattenimento e sport, l'attività di animazione e fitness gestite sull'arenile sono inclusi nel "prezzo del soggiorno"; coloro che sono alloggiati nelle case mobili, nell'albergo e nei villini hanno persino incluso nel prezzo l'utilizzo

dell'ombrellone e dei lettini prendisole. Conseguentemente la quota di reddito ritraibile dai predetti servizi rappresenta una significativa componente di reddito attribuibile all'azienda insistente sull'arenile.

Non si può tuttavia prescindere, nonostante le riflessioni sopra esposte, che il metodo di valutazione prescelto implica la necessità di quantificare in modo oggettivo il reddito da attribuire all'azienda "Spiaggia".

Pertanto si è scelto di estrapolare dal reddito complessivo i proventi derivanti dai servizi offerti sull'arenile e rilevabili in modo analitico, di seguito elencati:

- i noleggi dell'attrezzatura balneare inclusa nel prezzo del soggiorno per gli ospiti del campeggio che nell'esercizio 2014 sono stati, considerando un corrispettivo di € 12,5/giorno per i giorni di utilizzo, pari ad Euro 671.050,00, con una marginalità stimata in Euro 450.000,00 al netto dei costi direttamente imputabili;
- i ricavi derivanti dall'organizzazione di eventi sportivi che si svolgono proprio sull'arenile e che nel 2014 hanno prodotto ricavi per Euro con 948.705,00 una marginalità di circa Euro 300.000,00, al netto di costi direttamente imputabili per Euro 650.000,00;
- i ricavi prodotti dalla somministrazione di alimenti e bevande del VTI Beach Bar pari ad Euro 267.357,00 con una marginalità di Euro 130.779,00.

Il risultato che si ottiene è un reddito attribuibile all'azienda nell'anno 2014 stimato per difetto (rimanendo esclusi tutti i proventi di cui si è fatto cenno nel corso della relazione) pari ad Euro 880.779,00; il reddito netto riferibile esclusivamente alla superficie in concessione al netto delle imposte con le aliquote fiscali attualmente in vigore (in via di estrema semplificazione: IRES 27,5% - IRAP 3,9%), risulterebbe pari ad Euro 604.214,00.

Atteso che i redditi complessivi della società sono sostanzialmente costanti nell'ultimo triennio, si ritiene che analogo andamento sia attribuibile altresì ai redditi del ramo d'azienda in esame.

Il reddito medio prospettico d'azienda imputabile alla concessione demaniale in argomento da utilizzare nella funzione di attualizzazione viene pertanto quantificato in Euro 604.214,00.

Si ritiene opportuno fare presente che, nella previsione reddituale sopra rilevata, non si tenuto ovviamente conto dei futuri investimenti, sia di quelli che insisteranno sulla superficie demaniale

che quelli che insisteranno sulla proprietà privata ad essa adiacente i quali, nelle previsioni della società, concorreranno al miglioramento delle sue performance economiche.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL RAMO D'AZIENDA SULL'AREA IN CONCESSIONE

La scelta del metodo misto che, come già delineato, fondendo i principi essenziali dei procedimenti reddituali e patrimoniali ha quale caratteristica primaria la ricerca di un risultato finale che consideri contemporaneamente i due aspetti, è dettata dalla circostanza che nell'azienda in oggetto, la componente reddituale ha una rilevanza assoluta per i suoi termini quantitativi e per il suo manifestarsi con stabilità nell'arco temporale di vita dell'azienda.

Il metodo misto mette in evidenza un valore di "avviamento" pari al valore attuale dell'eccedenza del reddito medio normale sulla remunerazione ordinaria del capitale investito.

L'attualizzazione limitata del sovrareddito medio utilizzata nella presente perizia si basa sulla seguente nota formula:

$$W = K + a n/i' * (R - i * K)$$

dove:

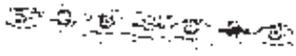
K è il valore del capitale netto determinato secondo il metodo patrimoniale;

R è il reddito medio normale atteso per il futuro;

n è il numero definito di anni;

i è il tasso di interesse "normale" rispetto al tipo di investimento considerato e quindi coincide con il tasso medio del settore.

i' è il tasso di attualizzazione del sovrareddito, cioè la differenza tra parentesi **(R - i * K)**.



Ministerio de Hacienda
Aduana de Guayaquil

MARCA DA BOLSA
R\$ 16,00

SEDT/1/00

0001554
00230275
0122-0088
TOE/1/FEAT/00

000017E1
18/12/2015 11:31:22
5047265471800
0115093112060



Per quanto riguarda il valore di "n" - durata del reddito differenziale, la dottrina normalmente suggerisce di utilizzare un arco temporale variabile tra i 3 e 5 anni nella maggioranza dei casi, in quanto si suppone che le condizioni generatrici di reddito abbiano una durata limitata, per arrivare sino a 10 anni nel caso di aziende con elevata e stabile redditività.

Nel caso specifico, tenuto conto delle peculiarità del ramo d'azienda la cui redditività è legata prevalentemente alla concessione demaniale che consente l'utilizzo esclusivo dell'area balneare, si ritiene che tale circostanza garantisca il mantenimento del reddito differenziale per l'intera durata della concessione medesima.

Stante le disposizioni della Legge Regionale 2002/33 che prevede l'allungamento delle concessioni demaniali fino a 20 anni ove i soggetti si impegnino ad effettuare investimenti ed interventi edilizi, - come l'azienda in questione sta facendo e si propone di fare - si può assumere un valore di "n" coincidente con la durata della concessione e pertanto pari a 20.

Un'altra variabile che entra nella funzione di attualizzazione del reddito atteso è il tasso di capitalizzazione.

Nella scelta dei tassi vi sono diversi criteri adottabili tra i quali i più diffusi nella pratica sono il "criterio del tasso opportunità" e il "criterio del costo dei capitali".

Il *criterio del tasso opportunità* consiste nella scelta di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi a parità di rischio. La fondamentale caratteristica del criterio è la necessaria omogeneizzazione dei rendimenti rispetto al rischio. Il fatto che si abbiano investimenti diversamente rischiosi esige che il loro rischio sia misurato e tradotto in una corrispondente maggiorazione del tasso.

Il *criterio del costo dei capitali* ricerca invece un tasso corrispondente al costo del capitale proprio, o al costo medio ponderato dei mezzi investiti in una *specifico impresa*.

Mentre sul piano logico il concetto generalmente accettato è il tasso-opportunità, il criterio del costo dei capitali, che può trovare riferimenti oggettivi ed elementi di dimostrazione nel mercato è quello preferito nella pratica.

presentazione del Villaggio Turistico, dà amplissima rilevanza alla **disponibilità dell'arenile** considerato elemento essenziale dell'offerta turistica.

Si stima che la perdita del diritto all'uso esclusivo dell'arenile facente parte integrante del Villaggio dovrebbe determinare, in assenza dell'affaccio al mare e per poter sperare di registrare un numero di presenze annue pari a quelle registrate, una riduzione dei prezzi praticati a tutta la clientela di almeno il 17%, pur dovendo mantenere un livello di servizi pari a quello attualmente offerto. A conferma della correttezza della percentuale di riduzione ipotizzata si segnala che strutture turistiche con analoghe caratteristiche e dislocate nel medesimo territorio ma prive del tratto di arenile da concedere in uso esclusivo alla loro clientela praticano prezzi per il soggiorno inferiori nella misura compresa fra il 15% ed il 25% rispetto a quelli operati dalla Villaggio Turistico Internazionale.

La perdita della spiaggia si tradurrebbe pertanto in una riduzione del fatturato senza una corrispondente contrazione delle spese da sostenersi per offrire i servizi attuali (d'altra parte riducendo i servizi proposti alla clientela non si riuscirebbe a conseguire una percentuale di occupazione quale quella che si registra attualmente). Va anche tenuto presente che l'afflusso di clientela disponibile a spendere per il soggiorno importi inferiori rispetto a quelli attuali comporta una generale minore propensione alla spesa con contrazione dei risultati anche delle altre attività gestite direttamente o concesse in affitto d'azienda all'interno del Villaggio Turistico (ristoranti, negozi, ecc.).

In sostanza l'assenza dell'arenile comporterebbe, per riuscire a conseguire risultati economici positivi, anche la necessità di risparmiare pure sugli investimenti a causa della difficoltà della loro sopportazione a livello di conto economico. Si dovrebbe purtroppo assistere ad un'inutile e dannosa dispersione di valore in presenza di potenzialità delle quali gli stessi conti economici della Società danno ampia dimostrazione.

Si ricorda qui che le concessioni demaniali, per quanto già ricordato, erano da sempre disciplinate sì da stimolare le aziende concessionarie all'effettuazione di investimenti qualitativi e quantitativi in grado di favorire da una parte una premialità sotto il profilo economico per le società gestrici e dall'altro canto promotori una crescita virtuosa sotto il profilo sociale (numero e qualità delle risorse impiegate nella produzione) e sotto il profilo di una generale crescita qualitativa dell'offerta

turistica per il comprensorio comunale, regionale e nazionale. In tale modo è di fatto garantito il costante incremento qualitativo dell'offerta della struttura turistica ed è innescato un ciclo virtuoso che crea valore per tutta la collettività.

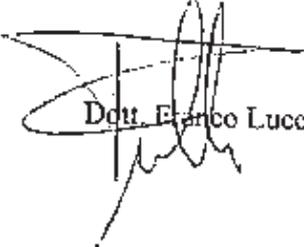
La contrazione, a parità di costi, del 17% del fatturato, comporta sostanzialmente una riduzione dei risultati netti d'esercizio non inferiore del 50% degli stessi; e tale stima deve essere considerata del tutto ottimistica!

Si ritiene che tale aspetto, sebbene non sia stato oggettivamente quantificato nella presente stima, trova comunque una sua corrispondenza nel valore da corrispondere al precedente concessionario in caso di perdita della concessione per subentro di un soggetto terzo, e pertanto nel valore che detta concessione rappresenta con riferimento all'azienda che insiste sull'area ad essa riferita, valore sopra individuato come risultato di calcolo con il metodo misto.

6. CONCLUSIONI

Tenuto conto delle considerazioni e delle stime effettuate nella presente perizia si attesta che il valore dell'azienda della Villaggio Turistico Internazionale S.r.l per la quota insistente sull'area in concessione demaniale del Comune di San Michele del Tagliamento alla data del 1 gennaio 2015 è pari ad Euro **11.563.657,-**

Trieste, 18 dicembre 2015.


Dr. Franco Lucchi



Ministero delle Politiche
 Regionali
 Direzione Regionale
 del Mezzogiorno
MARCH. DA. BOLL. D
€16,00
SEDI C1/00
 00016588 000017E1 40019001
 90250276 18/12/2018 11:31:27
 0378-00088 ADD2760CFEAA584
 IDENTIFICATIVO 01158851342059

0 1 15 082134 203 9



Verbale di asseverazione

univ. 3390/15

L'anno 2015 il giorno 18 del mese di dicembre, alle ore M 45, innanzi al dott. Cancelliere sottoscritto, è comparso Franco Lucchi, dottore commercialista, con Studio a Trieste in via Torrebianca n. 20, il quale deposita la relazione di stima concernente la valutazione

DELL'AZIENDA GESTITA A BIBIONE NEL COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO INSISTENTE SU AREA DEMANIALE MARITTIMA IN CONCESSIONE ALLA VILLAGGIO TURISTICO INTERNAZIONALE S.R.L.

e presta giuramento ripetendo la seguente formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".



Dott. Franco Lucchi



Al Sig. Sindaco
del comune di San Michele al Tagliamento

Padova, 28 dicembre 2017

**Oggetto: Parere in merito alla congruità del valore di stima dell'azienda
insistente su area demaniale marittima in concessione alla Villaggio
Turistico internazionale Srl.**

La società Bureau Veritas Italia Spa, tramite il sottoscritto dott. Carlo Pavanati, è stata incaricata di fornire un parere in merito alla congruità del valore di stima espresso nella perizia redatta e giurata dal dott. Franco Lucchi in data 18 dicembre 2015, avente in oggetto l'azienda di proprietà della Villaggio Turistico Internazionale Srl, insistente su area demaniale marittima in concessione pluriennale.

Tale perizia è stata redatta al fine di rispettare il disposto dell'art. 54 della L.R. Veneto 4 novembre 2002 n. 33, che impone al concessionario demaniale, in caso di domanda di nuova concessione, di presentare una perizia di stima asseverata da un professionista abilitato da cui risulti l'ammontare del valore aziendale dell'impresa insistente sull'area oggetto della concessione stessa.

Il metodo di stima adottato dal perito è il metodo misto patrimoniale reddituale con stima autonoma dell'avviamento (noto come "metodo UEC").

Tale metodo, molto usato fin dagli anni sessanta del secolo scorso, soprattutto in Europa, è considerato un buon metodo di valutazione soprattutto per le piccole e medie imprese ed ha il pregio di prevedere la stima autonoma dell'avviamento, che non è possibile evidenziare analiticamente, utilizzando i metodi sintetici reddituali e finanziari.



Con il “metodo UEC” si cerca di dare un valore all’azienda prendendo come punto di partenza ciò che è il complesso aziendale, il patrimonio, e ciò che esso è in grado di generare, la capacità reddituale, elementi che non a caso sono presenti nel bilancio d’esercizio.

Si cerca pertanto di collegare il valore complessivo dell’azienda a quelli che sono i valori che normalmente ci si aspetta di trovare in un’impresa avviata e capace di conseguire utili: il patrimonio e il reddito.

Pertanto il valore dell’impresa è così individuato: $W = K + A$,

dove W identifica il valore complessivo dell’impresa, K il valore patrimoniale rettificato e A il valore dell’avviamento.

In questa teoria si tiene conto del valore di avviamento tramite il metodo reddituale, poiché si parte dall’assunto che l’avviamento non è altro che la capacità di un’azienda a produrre dei maggiori profitti.

Si cerca allora di calcolare l’avviamento in rapporto al reddito e al patrimonio aziendale, secondo la seguente formula: $A = (R - Ki) an/i'$,

dove R e K rappresentano il reddito e il patrimonio aziendale rettificato, i rappresenta il tasso di remunerazione medio del patrimonio investito, che coincide con il rendimento medio del settore in cui opera l’azienda, mentre an/i' rappresenta il coefficiente di attualizzazione, cioè il valore attuale, all’interesse composto, di una rendita temporanea a rate costanti posticipate.

Tanto premesso, il giudizio in merito alla congruità del valore espresso dalla perizia di stima del dott. Lucchi va affrontato in base all’interpretazione che si intende dare alla nozione di “*valore aziendale dell’impresa*” di cui all’art. 54 della L.R. Veneto 4 novembre 2002 n. 33, tenuto conto della normativa comunitaria (direttiva del 12 dicembre 2006, n. 2006/123/CE nota come “Direttiva Bolkestein”) e quella nazionale (D.lgs. 59/2010, che tale direttiva ha attuato).

La locuzione “*valore aziendale dell’impresa*” può assumere diversi significati, a seconda della configurazione di valore che si intende adottare.

Esistono almeno sei configurazioni di valore specificamente riferite alla valutazione d’azienda:¹

¹ Principi Italiani di Valutazione, Par. I.6.2 e Par. I.6.8



- a) Valore di mercato;
- b) Valore d'investimento;
- c) Valore negoziale equitativo;
- d) Valore convenzionale;
- e) Valore di smobilizzo;
- f) Valore intrinseco.

Ai fini del presente lavoro, assumono interesse le configurazioni di Valore sub a) e sub e). L'espressione "*valore aziendale dell'impresa*" di cui all'art. 54 della L.R. Veneto 4 novembre 2002 n. 33 ben potrebbe essere intesa come "prezzo al quale verosimilmente l'azienda potrebbe essere negoziata fra soggetti indipendenti e motivati, che operano in modo informato e prudente, senza essere esposti a particolari pressioni" (valore di mercato), ma allo stesso tempo potrebbe essere interpretata come "prezzo fattibile in condizioni non ordinarie di chiusura del ciclo d'investimento" (valore di smobilizzo), alla cui determinazione non partecipa (o vi partecipa in minimi termini) la redditività prospettica dell'azienda.

Si fornirà un parere di congruità del valore di perizia in ciascuna delle due configurazioni di "valore aziendale".

1. Valore aziendale inteso come valore di smobilizzo.

Tale configurazione di valore consente un'interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 54 della L.R. Veneto 4 novembre 2002 n. 33. La Consulta, infatti, con la sentenza n. 157 del 23 maggio 2017, non ha ritenuto possibile, per violazione dell'esclusiva competenza statale, che una legge regionale prevedesse un indennizzo parametrato al valore aziendale (inteso come valore di mercato di un'azienda in funzionamento) dell'impresa del concessionario uscente. Tuttavia, non ha escluso la liceità di un'indennità che consenta di non "*accordare vantaggi*" a favore del concessionario uscente e che garantisca la concorrenza e la partecipazione delle imprese al concorso che porti all'affidamento della concessione.

Ad oggi la direttiva UE 2006/123/CE recepita dal legislatore nazionale con D.lgs. 59/2010, non permette di concedere un'indennità determinata tenendo



conto delle componenti economico-aziendali (ovvero l'avviamento) dell'impresa insistente sull'area demaniale².

E' evidente, anche senza addentrarsi nel merito dell'elaborato, che qualora la locuzione "*valore aziendale dell'impresa*" debba essere intesa come "valore di smobilizzo", **la perizia sottoposta alla valutazione di Bureau Veritas non può che ritenersi non congrua.**

Nella stessa, infatti, il contributo dell'avviamento (ovvero la componente economico-aziendale) alla determinazione del valore di stima è pari ad Euro 10.834.513 e rappresenta la quasi totalità del risultato espresso dall'elaborato peritale. Il valore del patrimonio del ramo di azienda insistente sull'area demaniale è invece pari ad Euro 729.145.

2. Valore aziendale inteso come valore di mercato di un'azienda in funzionamento.

Qualora si attribuisca alla locuzione "*valore aziendale dell'impresa*" il significato di valore di mercato, è necessario effettuare un'analisi più approfondita dei dati e dei parametri utilizzati dall'estimatore al fine di verificare se il valore di stima espresso nella perizia sia rappresentativo del reale valore di mercato dell'azienda di proprietà della Villaggio Turistico Internazionale Srl, insistente su area demaniale marittima

Nell'elaborato oggetto di vaglio tecnico, si possono riscontrare alcune criticità:

2.1. Utilizzo di dati non verificabili e parziali.

Il perito non allega alcuna documentazione in merito ai cespiti costituenti il "capitale netto rettificato", costituito unicamente dall'attivo immobilizzato, che non è possibile verificare, né fornisce prova dei ricavi e dei costi utilizzati per ottenere il reddito medio prospettico. Balza agli occhi il fatto che un capitale netto rettificato di 729.145 Euro garantisca un reddito di Euro 604.214, che significa il rientro dell'investimento in poco più di un anno.

² Il commissario europeo per il mercato interno Elzbieta Bienkowska a nome della Commissione, in risposta ad interrogazione scritta ha ritenuto che non sia possibile riconoscere agli operatori balneari che perderanno la concessione un indennizzo pari al valore complessivo dell'azienda, in quanto l'art. 12 della Direttiva 2006/123/CE stabilisce che non possa essere accordato alcun vantaggio al prestatore uscente.



Forse sarebbe più adeguato considerare che il reddito indicato è dovuto anche all'impiego di mezzi e personale (ovvero ulteriori costi) non direttamente utilizzati sull'arenile, senza i quali, tuttavia, tale reddito non verrebbe generato.

In ogni caso, con i dati utilizzati, la marginalità risulta elevatissima in quanto non vengono considerati nemmeno in quota parte i costi indiretti dell'azienda.

2.2. Il periodo di capitalizzazione del sovra-reddito

La criticità più importante consiste nell'utilizzo di un eccessivo periodo di capitalizzazione dell'avviamento, che da solo porta ad una valutazione esageratamente alta del compendio aziendale. L'arco temporale nel quale è stato capitalizzato l'avviamento è stato fatto pari a vent'anni, ovvero un periodo esageratamente esteso e anomalo nel caso di utilizzo del "metodo UEC", che prevede un limite temporale generalmente compreso tra i 5 ed i 10 anni³ da impiegarsi, nella misura massima, solo in casi di stabile ed elevata redditività.

Tra l'altro, un periodo più esteso, (che ove utilizzato necessiterebbe comunque di un innalzamento del tasso i' di capitalizzazione per attenuare sensibilmente il peso dei sovra-redatti attesi) porrebbe legittimi dubbi sull'ascrivibilità della perdurante redditività futura all'azienda oggetto della perizia, suggerendo piuttosto un legame con i beni oggetto di concessione, piuttosto che all'organizzazione di mezzi e persone che su di essi insistono.⁴

2.3. Il tasso di attualizzazione

Vi sono delle ragioni di perplessità anche sulla scelta del tasso di attualizzazione.

³ Commento al Par. III.1.33 dei Principi italiani di valutazione emanati dall'OIV (Organismo italiano di valutazione), che fungono da riferimento per la valutazione delle aziende.

⁴ L'orizzonte temporale da adottare per il calcolo dell'avviamento (n nella espressione $an[i']$) è lasciato libero in base alla natura delle circostanze che danno luogo ai sovra-redatti, pur sapendo che orizzonti temporali molto lunghi sono difficilmente realistici perché le condizioni generatrici di reddito oltre la norma non possono durare a lungo e sono quindi destinate ad estinguersi o ad attenuarsi nel corso di alcuni anni.



In particolare, il tasso di attualizzazione deve essere fatto pari almeno al tasso delle attività prive di rischio e non alla sola componente inflativa⁵. Addirittura, in presenza di sovra-redditi ottenuti con il metodo UEC, come nel caso in analisi, esso dovrebbe essere maggiore rispetto al tasso di rendimento aziendale a causa della maggiore rischiosità del sovra-reddito. L'applicazione di tale correttivo comporta un ampio ridimensionamento del valore di stima.

Se ne deduce, quindi, che a causa, in particolare, delle criticità riscontrate sub 2.2) e sub 2.3), ovvero l'utilizzo di parametri non conformi a quelli proposti dai Principi italiani di valutazione delle aziende, **la perizia sottoposta alla valutazione di Bureau Veritas deve ritenersi non congrua, in quanto non rappresentativa del valore di mercato dell'azienda insistente sull'area demaniale.**

CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni svolte e dell'analisi effettuata, in relazione alla richiesta di un parere in merito alla congruità del valore espresso dalla perizia di stima asseverata e redatta ai sensi dell'art. 54 della L.R. Veneto n. 33 del 2002 dal dott. Lucchi, indipendentemente dalla configurazione che si intenda dare alla nozione di "valore aziendale dell'impresa", **il valore di stima ottenuto e pari ad Euro 11.563.658 non è ritenuto congruo.**

Per Bureau Veritas, il professionista incaricato
dott. Carlo Pavanati

⁵ Commento al Par. I.19.2 e commento al Par. III.1.33 dei Principi italiani di valutazione emanati dall'OIV (Organismo italiano di valutazione), che fungono da riferimento per la valutazione delle aziende. In particolare per il metodo UEC si prevede che in presenza di sovraredditi la soluzione più razionale sarebbe quella di assumere un $i^* > i$



Comune di San Michele al Tagliamento

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Ciò posto si evidenzia che lo scrivente dirigente del Settore LLPP, responsabile del procedimento in oggetto, nell'ambito dei compiti di adozione di ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria e di valutazione delle condizioni di ammissibilità, dei requisiti di legittimazione e dei presupposti rilevanti per l'emanazione del provvedimento (art. 6 l. 241/90) ed in ottemperanza alla citata deliberazione di Giunta, accertata la mancanza, tra le figure professionali dell'Ente, di personale in possesso di adeguata conoscenza e formazione necessaria per la valutazione della congruità tecnico – economica della perizia di stima depositata dalla società VTI ha affidato ad una società esterna l'incarico di servizio per la verifica della congruità tecnico – economica della perizia di stima succitata, al fine di fornire un servizio di supporto tecnico – amministrativo all'attività del responsabile del procedimento (Det. di incarico n. 1001 del 19.12.2017).

Le risultanze di tale attività sono state trasmesse dalla società incaricata (Bureau Veritas Italia S.p.A.) con nota prot. 918 del 11.01.2018 che si pone a base delle considerazioni che seguono, in attesa di considerare eventuali osservazioni sul contenuto e la misura del valore aziendale provenienti da VTI alla quale la relazione di Bureau Veritas è stata trasmessa:

- Il valore aziendale da stimare trova riscontro all'art. 54 co. 3 e 5 della L.R. Veneto 33/2002, come modificati dall'art. 3 della L.R. Veneto 13/2010 che riconosce un eventuale indennizzo all'impresa esercitante sull'area oggetto di concessione. I concetti, cui fa riferimento la citata norma, di "impresa" ed "azienda" si ritiene trovino definizione nel codice civile e nella dottrina economica. L'impresa è l'attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni e servizi (art. 2082), mentre l'azienda è il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa (art. 2555). L'impresa viene esercitata attraverso l'azienda, ossia attraverso un complesso di beni dedicati. Indennizzare un'impresa si ritiene significhi quindi dare un valore ad un insieme di beni organizzati capaci di produrre reddito.
- La stima aziendale effettuata dalla società Villaggio Turistico Internazionale s.r.l. adotta un metodo di valutazione misto patrimoniale – reddituale, con stima autonoma dell'avviamento. Tale metodo implica che vengano sommati due valori: la stima della componente materiale delle attrezzature ed impianti insistenti sull'area demaniale ed il valore immateriale dell'avviamento, ovvero il valore della capacità del complesso aziendale di produzione di reddito;



Comune di San Michele al Tagliamento

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

- Le criticità maggiori, riferibili alla perizia di stima presentata dalla società Villaggio Turistico Internazionale s.r.l., sono attribuibili agli errori di sovra valutazione nella redazione della stima come riscontrati da Bureau Veritas e nel non aver adeguatamente giustificato il valore dei cespiti considerati.

In particolare:

- o Per quanto concerne il termine temporale di capitalizzazione del sovra – reddito da utilizzare nella formula di valorizzazione dell'azienda, escludendo la durata ventennale, considerata la necessità di un'aderenza al quadro normativo esistente ed alla dottrina in materia (che suggerisce di utilizzare normalmente un arco di tempo variabile tra i 3 ed i 5 anni, così come indicato anche nella perizia di stima della società Villaggio Turistico Internazionale s.r.l.);
- o Per quanto concerne il tasso di attualizzazione del sovra-reddito (i') esso deve essere quantomeno non inferiore al tasso di rendimento medio del settore interessato (i), ovvero attorno al valore di 7%. Il valore utilizzato nella perizia di stima di Villaggio Turistico Internazionale s.r.l. (7%) può ritenersi congruo.

Nell'ambito dell'istruttoria prodromica alla predisposizione del nuovo avviso di gara, un'ulteriore puntuale verifica è stata svolta, in merito all'art. 49 c.d.n. in quanto il Giudice amministrativo regionale ha precisato che la valutazione di congruità della stima doveva considerare il disposto dell'art. 49 c.d.n. in ordine alle opere da ritenersi acquisite al demanio pubblico, e ha altresì specificato proprio che l'Amministrazione era tenuta a valutare i contenuti e la misura della perizia in riferimento all'art. 49 c.d.n.

In merito, si evidenzia, che le società ricorrenti, con nota del 03 gennaio 2018 ns prot. 171, hanno ritenuto di porre la questione anche all'attenzione dell'Agenzia del Demanio, della Capitaneria di Porto di Venezia del Provveditorato Interregionale alle OO.PP. Veneto - Trentino Alto Adige - Friuli Venezia Giulia - Opere Marittime per il Veneto e Corte dei Conti del Veneto denunciando una presunta inerzia del Comune e sollecitando le "Autorità competenti" affinché "pongano immediatamente in essere gli atti finalizzati a far constare l'acquisizione allo Stato delle opere amovibili esistenti nell'arenile di Bibione, già in concessione Villaggio Turistico Internazionale Srl" (prot. 17/2018, prot. 1320/2018, prot. 1883/2018).

Al riguardo si svolgono le considerazioni che seguono:

Le strutture insistenti nell'area di cui alla concessione in oggetto sono opere di facile rimozione e non di difficile rimozione, come si evince nell'atto di concessione n. 04/2011 e successiva variazione n. 03/2013. La circolare Ministeriale n. 120/2001 definisce come di "difficile rimozione" (e quindi suscettibili ad un potenziale incameramento, secondo le disposizioni date dall'Agenzia del Demanio – Direzione Area



Comune di San Michele al Tagliamento

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Operativa prot. 2012/26857/DAO - CO - BD) quei fabbricati che rientrano nelle tipologie contraddistinte dalle lettere A (costruzione in muratura ordinaria con solaio in cemento armato semplice o misto), B (costruzioni in muratura ordinaria con solaio in pannelli prefabbricati su piattaforma in cemento armato), E (opere, impianti e manufatti diversi da fabbricati ed assimilabili alle tipologie A e B)

Ciò è stato debitamente illustrato con nota Comunale prot. 1010 del 12.1.2018 indirizzata alle società ricorrenti e agli Enti interessati dalle stesse al procedimento con la precisazione che, qualora promanassero diverse disposizioni in merito all'incameramento o demolizione delle strutture, dalle riferite Autorità le stesse verrebbero tempestivamente recepite dall'Ufficio procedente. In proposito, ad oggi, si è espressa solo l'Agenzia del Demanio che con nota prot. 713 del 18 gennaio u.s. ha confermato le risultanze della valutazione in merito alla tipologia di strutture effettuata dal Servizio Demanio e precisato di "aver effettuato un sopralluogo in data 12 gennaio 2018 nel corso del quale si è potuto riscontrare che le opere oggetto dell'istanza innanzi citata rivestano le caratteristiche della facile rimozione in relazione alla tipologia costruttiva. Pertanto, per quanto di competenza, salvo eventuali diverse ulteriori osservazioni e valutazioni degli Organi competenti che leggono per conoscenza si ritiene di non dover dar corso ad alcuna delle attività finalizzate all'acquisizione ex art. 49 c.d.n. per assenza dei requisiti di cui alla Circolare 120 del 24.05.2001 del Ministero dei Trasporti e della Navigazione "tabella tipologia delle opere".

Per quanto sopra riportato e allo stato degli atti si ritiene che nella valutazione di congruità si debba tener conto delle strutture anche attualmente insistenti sull'area.

Prima di giungere all'atto conclusivo della valutazione della perizia di stima, propedeutico anche alla stesura del nuovo avviso, nonché per assicurare il coinvolgimento del privato nell'esercizio dell'azione amministrativa, ai sensi della L. n. 241/1990 artt. 7 - 13 e per quanto previsto dall'art. 54 co. 3 della L.R. Veneto n. 33/2002, in data 02.02.2018 con nota prot. 3212 è stata, come già evidenziato, notiziata la società Villaggio Turistico Internazionale s.r.l. del ricevimento della relazione da parte della società Bureau Veritas Italia spa con contestuale trasmissione per eventuali osservazioni e indicazioni di stima, da effettuarsi entro 15 giorni dal ricevimento della nota ed in conformità a quanto riportato nel documento suddetto.

Ad oggi non è pervenuta nessuna osservazione.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
LAVORI PUBBLICI
arch. Ivo Rinaldi

Responsabile del procedimento: arch. Ivo Rinaldi

Estensore: mmsio

[[Fs]] demanio:NUOVE SUPPLEMENTIVE ANTIC-OCC-2015:Variazione VTI Post Ricorso/valutazione perizia:bozza relazione - rev3 - Copia doc



Villaggio Turistico Internazionale

★★★★

Villetta Suites Maxicaravan/Camping Animazione Servizi

Spett.le
Comune di S. Michele al Tagliamento
Settore Lavori Pubblici – Servizio Demanio
 Piazza della Libertà, 2
 33028 S. MICHELE al T. (VE)

via PEC
comune.sannichelealtagliamento.ve@pecveneto.it
 via e-mail
demanio@comunesanmichele.it

San Michele al Tagliamento, loc. Bibione, 17/02/2018

OGGETTO: Villaggio Turistico Internazionale s.r.l. – concessione n. 4/2011 e successiva variazione n. 03/2013 su area censita al F. 49, mapp. 1675-1671-1674 – istanza di estensione ai sensi della lett. e-bis) dell'All. S3 della l.r. n. 33/2002 presentata il 23 dicembre 2015 e ivi allegata perizia di stima asseverata di professionista abilitato sul valore aziendale dell'impresa insistente sull'area oggetto della concessione - valutazione di "non congruità" ad opera della società Bureau Veritas Italia s.p.a. trasmessa con nota prot. n. 3212 del 2 febbraio 2018 – controdeduzioni

1. Premessa

1.1. La scrivente Villaggio Turistico Internazionale s.r.l. (d'ora innanzi VTI) ha ricevuto dal Comune, in data 2 febbraio 2018, il "Parere in merito alla congruità di stima dell'azienda insistente su area demaniale marittima in concessione alla Villaggio Turistico Internazionale s.r.l." redatto da Bureau Veritas Italia s.p.a.¹, datato 28 dicembre 2017.

L'estensore del documento valutativo acquisito dal Comune, dott. Carlo Pavanati, ha espresso parere di "non congruità" della perizia di stima giurata dal dott. Franco Lucchi (e datata 18 dicembre 2015), sulla base delle considerazioni di seguito riassunte:

- a) che il "metodo di stima" adottato (misto patrimoniale-reddituale con stima sia

¹ Determina di incarico 19 dicembre 2017, n. 1001.



Villaggio Turistico Internazionale



Villette Suites Maxicaravan/Camping Animazione Servizi

- della componente materiale che dell'avviamento concepito come capacità di generare altro reddito - od. "metodo UEC") sia in astratto attendibile;
- b) che tuttavia il concetto di "valore aziendale dell'impresa" di cui all'art. 54 della l.r. n. 33/2002, fra i suoi vari potenziali significati (di mercato; di investimento; negoziale-equitativo; convenzionale; di smobilizzo; intrinseco), calato nel contesto della direttiva del 12 dicembre 2006, n. 2006/123/CE (cd. "Direttiva Bolkestein") può essere inteso o come prezzo per il quale l'azienda potrebbe essere negoziata fra soggetti indipendenti e motivati e quindi come "valore di mercato", o come "prezzo fattibile in condizioni non ordinarie di chiusura del ciclo d'investimento" (valore di smobilizzo), senza considerazione quindi della redditività prospettica dell'azienda;
- c) che solo il valore aziendale "di smobilizzo" "consente un'interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 54 della L.R. Veneto 4 Novembre 2002 n. 33" alla luce della sentenza della Corte Costituzionale n. 157 del 23 maggio 2017 la quale non ha escluso la liceità di un'indennità che consenta di non "accordare vantaggi" al concessionario uscente²: leggiamo che "Ad oggi la direttiva UE 2006/123/CE recepita dal legislatore nazionale con D.lgs. 59/2010, non permette di concedere un'indennità determinata tenendo conto delle componenti economico-aziendali (ovvero l'avviamento) dell'impresa insistente sull'area demaniale";
- d) che laddove ciononostante si intenda optare per il valore di mercato, riguardante un'azienda in funzionamento, VTI deve fornire un'analisi più approfondita, specie riguardo:
- al periodo di capitalizzazione del sovra-reddito che come indicato appare eccessivo (20 anni) quando invece il metodo UEC prevede un limite temporale generalmente compreso tra i 5 ed i 10 anni da impiegarsi, nella misura massima, solo in casi di stabile ed elevata redditività;
 - al tasso di attualizzazione;
- e) che indipendentemente dall'interpretazione del concetto di "valore aziendale dell'impresa" il valore di stima indicato da VTI (€ 11.563.658) non sarebbe congruo.

1.2. La citata nota di trasmissione del 2 febbraio 2018, spedita dal Comune 35 giorni dopo la formazione del documento valutativo, assegna alla scrivente un tempo assai limitato (appena 15 giorni) per controdedurre alle obiezioni comunali e del valutatore e per fornire "indicazioni di stima" in vista della predisposizione di una nuova stima asseverata da pubblicare col nuovo avviso.

² La Corte Costituzionale riporta l'avviso del Governo secondo cui l'art. 12 della Direttiva "non consente di escludere, in linea di principio, che, allo spirare del termine della concessione, sia possibile riconoscere, entro certi limiti, una tutela degli investimenti realizzati dal concessionario, a maggior ragione se effettuati in un periodo nel quale si poteva confidare sulla stabilità del titolo conferita dal diritto di insistenza o dalle proroghe dettate ope legis".





Villaggio Turistico Internazionale



Villette Sultes Maxicaravan/Camping Animazione Servizi

Ciò premesso, nel breve tempo concesso, e con riserva di integrazioni e precisazioni, VTI intende con il presente scritto prendere posizione precisa su alcuni temi affrontati dal verificatore e con ciò motivare le proprie "indicazioni di stima", ed in aggiunta intende formulare una propria proposta operativa nella sua veste di titolare di un diritto soggettivo, qual è quello all'indennizzo dovuto al concessionario uscente, quantunque contestato.

2. Controdeduzioni sul possibile contenuto dell'indennizzo

2.1. È noto che la Direttiva Bolkestein afferma:

- che la procedura di selezione tra diversi candidati a conseguire una "autorizzazione" a utilizzare risorse naturali limitate *"dovrebbe offrire garanzie di trasparenza e di imparzialità e l'autorizzazione così rilasciata non dovrebbe avere una durata eccessiva, non dovrebbe poter essere rinnovata automaticamente o conferire vantaggi al prestatore uscente"* (62° "considerando")
- che dunque l'autorizzazione *"è rilasciata per una durata limitata adeguata e non può prevedere la procedura di rinnovo automatico né accordare altri vantaggi al prestatore uscente o a persone che con tale prestatore abbiano particolari legami"* (art. 12).

2.2. Tali principi, contenuti in una direttiva sulla concorrenza nei "servizi" e ripresi dal d. lgs. n. 59/2010 (art. 16), non sono diretti a escludere qualsivoglia forma di indennizzo a favore del gestore uscente bensì a impedire che a questi vengano accordati indebiti vantaggi anti-concorrenziali ossia porlo in una condizione di preferenza, in gara, rispetto agli altri concorrenti (come faceva l'abrogato ultimo periodo del secondo comma dell'art. 37 cod. nav., a mente del quale *"E' altresì data preferenza alle precedenti concessioni, già rilasciate, in sede di rinnovo rispetto alle nuove istanze"*).

L'equazione assoluta "indennizzo=vantaggio", quale esso sia, non sembra quindi essere il nocciolo della direttiva comunitaria e questo punto focale è ben colto dal verificatore quando lo riprende a proposito della sentenza costituzionale n. 157/2017.

2.3. Possiamo aggiungere che in un caso ben noto (rete di gestione e raccolta del gioco) la Corte europea ha affermato che *"gli articoli 49 TFUE e 56 TFUE devono essere interpretati nel senso che essi ostano a una disposizione nazionale restrittiva, quale quella in questione nel procedimento principale, la quale impone al concessionario di cedere a titolo non oneroso, all'atto della cessazione dell'attività per scadenza del termine della concessione, l'uso dei beni materiali e immateriali di proprietà che costituiscono la rete di gestione e di raccolta del gioco"* e che occorre





Villaggio Turistico Internazionale



Villetta Suites Maxicaravan/Camping Animazione Servizi

a talc riguardo «tenere anche conto del valore venale dei beni oggetto della cessione forzata», domandando quindi al giudice nazionale, nel quadro dell'esame della proporzionalità della disposizione in questione, a tenere anche conto del valore venale dei beni oggetto (in quel caso) di cessione forzata.

E' quindi conseguente ai principi del diritto civile interno e compatibile col diritto comunitario che al gestore uscente spetti un'indennità, purché questa non gli attribuisca vantaggi anticoncorrenziali ma allo stesso tempo neppure lo **svantaggi** con la totale obliterazione dei valori che egli ha creato con impegno e investimenti e nei quali altro gestore intende e può subentrare dopo gara pubblica.

2.4. Il nucleo minimo di tali valori è in effetti rappresentato dalle attrezzature materiali - certamente amovibili come da ultimo affermato, nonostante le indebite ingerenze di alcuni concorrenti commerciali, sia dal Comune (v. da ultimo proprio la municipale del 6 febbraio u.s. e l'allegata "relazione istruttoria), sia dall'Agenzia del Demanio (nota prot. n. 2018/713 del 18 gennaio u.s.), sia dalla Capitaneria di Porto di Venezia (prot. n. 4606 del 9 febbraio 2018) - installate in sito da VTI negli anni: attrezzature che appartengono a ogni effetto a VTI, con ogni diritto di smobilizzarle o di venderle a un eventuale concessionario subentrante, purché a prezzo di mercato.

2.5. Sulla riconoscibilità di un indennizzo commisurato al valore delle attrezzature, oltre che il Dirigente, pare concordare anche il dott. Pavanati. Egli peraltro esprime preferenza per il "valore di smobilizzo" come appunto prezzo fattibile in condizioni non ordinarie di chiusura del ciclo d'investimento. Secondo lo stesso dott. Pavanati, il "valore di smobilizzo" non va molto oltre le attrezzature materiali: in particolare, a suo parere l'"avviamento" inteso come redditività prospettica dell'azienda non partecipa alla determinazione di tale valore "di smobilizzo" "o vi partecipa in minimi termini" (...).

2.6. Sempre a parere del verificatore, l'avviamento resta invece valutabile ai fini del diverso e alternativo criterio del valore di mercato, in tal caso però non in 20 anni bensì in un arco temporale che va dai 5 ai 10 anni.

3. Segue: riconoscibilità (almeno limitata) di un ulteriore valore organizzativo (non del tutto assimilabile all'avviamento)

3.1. Occorre pertanto soffermarsi sull'avviamento, o meglio, nel caso di azienda insistente sul demanio sulla riconoscibilità di un distinto valore immateriale generato dal concessionario uscente e che a lui sopravviva a concessione scaduta.

3.2. Ad avviso di chi scrive, la Direttiva "Bolkestein" non annovera aprioristicamente l'avviamento fra i "vantaggi" non accordabili al prestatore uscente. Né tale

VILLAGGIO TURISTICO INTERNAZIONALE s.r.l.
VIA DELLE COLONIE, 2 - 30028 BIBIONE di S. MICHELE AL T. (VE)



TEL. 0431.442611 - FAX 0431.442699
e-mail: Info@vti.it - internet: www.vti.it



Villaggio Turistico Internazionale



Villetta Suites Maxicaravan/Camping Animazione Servizi

conclusione è autorizzata dalla risposta della Commissaria europea Bienkowska a una interpellanza dell'europarlamentare italiana Bizzotto.

Tale risposta, citata dal dott. Pavanati nella nota n. 2 dell'elaborato, è a ben vedere sostanzialmente neutra per la questione che ci occupa. Basta verificare il contesto: l'interpellante aveva chiesto alla commissaria *"se intende riconoscere agli operatori balneari che perderanno la concessione un indennizzo pari al valore complessivo dell'azienda"*; la commissaria si è limitata a ricordare che *"Riguardo all'indennizzo, l'articolo 12 della direttiva 2006/123/CE stabilisce che l'autorizzazione non può accordare alcun vantaggio al prestatore uscente"*, senza prendere di fatto alcuna posizione su cosa si debba intendere per "vantaggio".

3.3. A una settimana dalla ormai celebre sentenza della Corte di Giustizia 14 luglio 2016 in causa C-458/14 (nota anche come sentenza "Promoimpresa"³) sull'ennesima proroga italiana della durata delle concessioni balneari (proroga alla quale VTI non ha avuto accesso), il Sottosegretario per le Politiche europee Gozi, nel presentare al Direttore generale europeo della Crescita Lowri Evans il d.d.l. sulla sistemazione della materia (contenente anche principi sull'indennizzo), si è sentito rispondere che la Corte ha chiarito nettamente la differenza tra la legittima aspettativa degli operatori di ammortizzare gli investimenti passati ed il desiderio di prorogare le concessioni per ottenere guadagni futuri. *"In altri termini, le misure di indennizzo devono essere adeguate e proporzionate, ma ove diventassero eccessive o si creasse una preferenza ovvia per gli attuali esercenti, configurerebbero una chiusura al principio di libera concorrenza, a solo vantaggio degli attuali concessionari"* (verbale prot. n. 6332 del 22 luglio 2016 - Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale). L'interpello del Direttore generale si è esteso anche alla "Distinzione tra stima degli ammortamenti e avviamento delle imprese": Evans afferma senza remore che *"Una valutazione proporzionata del primo è consentita dalle norme europee, attraverso la stima del valore di subentro nella proprietà dei singoli beni"*. E' dunque confermato che le attrezzature, se acquisite dal gestore subentrante - che altrimenti dovrebbe realizzarle a proprie spese ex novo - vanno pagate secondo il "valore di stima" che non può essere che quello di mercato.

Quanto al secondo profilo (avviamento), Evans ha premesso che *"Riconoscere un valore di avviamento (oggetto di un pagamento da parte del nuovo concessionario a quello uscente) potrebbe configurare un vantaggio indebito per gli operatori attuali"*; all'obiezione per la quale vi è costante giurisprudenza sulla *"parità di trattamento tra*

³ La sentenza, sulla scorta dei rilievi dell'Avvocato generale (n. 86, 92, 93) tratta il tema dell'ammortamento degli investimenti solo in rapporto alla durata delle concessioni che, secondo la direttiva, deve essere "adeguata" (n. 87) proprio per consentire detto ammortamento (v. in tal senso anche la sentenza "Engelmann in C-64-08, § 46 e 48 e giurisprudenza ivi citata).

Essa dunque non dice che automaticamente, in un quadro giuridico oltretutto "in divenire", che i valori siano da ritenere automaticamente ammortizzati alla scadenza, quale che sia, di una concessione.

Né tratta in nessun modo la questione della valorizzazione delle attrezzature in sito che il gestore uscente sia disposto a trasferire al subentrante.

VILLAGGIO TURISTICO INTERNAZIONALE s.r.l.
VIA DELLE COLONIE, 2 - 36028 BIBIONE DI S. MICHELE AL T./(VE)



TEL. 0431.442611 - FAX 0431.442699
e-mail: info@vti.it - Internet: www.vti.it



Villaggio Turistico Internazionale



Villetta Suites Maxicaravan/Camping Animazione Servizi

imprese attive in ambito privato e quelle operanti su concessioni (che risulterebbero svantaggiate da tale difformità)" ha però sostanzialmente lasciato aperta la questione "suggerendo di affrontare i dettagli più avanti" e per intanto limitandosi a mantenere la propria "forte perplessità".

3.4. E' dunque palese che il tema "avviamento" non sia stato sviscerato né tantomeno definito in sede comunitaria, anche a causa delle sue diverse declinazioni negli ordinamenti nazionali; e si può ben supporre che le perplessità derivino anche dalla diversa natura dell'azienda interamente privata rispetto a quella che sfrutta pur sempre un bene demaniale su concessione soggetta a scadenza.

Non per questo si può affermare, per partito preso, che il riconoscimento di un *distinto* valore connaturato alla qualità espressa e percepita dell'azienda sia incompatibile col diritto comunitario.

Anche in questo caso è necessaria infatti una **valutazione**:

- 1) **"proporzionata"**, tale cioè da non attribuire vantaggi indebiti al gestore uscente ma anche da non avvantaggiare indebitamente chi gli subentra;
- 2) **effettuata in concreto**, cioè senza procedere per categorie concettuali astratte, tenendo conto di quale valore differenziale l'azienda esaminata davvero esprime in relazione al prestigio acquistato.

3.5. Vediamo allora quali possono essere gli estremi del ragionamento.

- 1) Ragionando in termini classici di "avviamento" il verificatore ha avvertito, sia pure all'interno del criterio del valore di mercato da lui ritenuto recessivo rispetto a quello del valore di smobilizzo in rapporto al contesto comunitario, che il metodo UEC ordinario ammette un periodo di capitalizzazione del sovrareddito *"compreso tra i 5 ed i 10 anni, da impiegarsi, nella misura massima, solo in casi di stabile ed elevata redditività"*.
- 2) Nel contenzioso deciso in primo grado dal TAR Veneto con sentenza n. 399/2017, invece, le ricorrenti (oltre a contestare il tasso di rendita capitalizzato al 7%) avevano opinato, sempre ai fini dell'avviamento aziendale, che *"il periodo massimo considerabile varia dai tre ai cinque anni, anche per le problematiche legate al rischio di impresa"*.
- 3) Di nuovo il verificatore, come detto, ha ritenuto che alla determinazione del "valore di smobilizzo" *"non partecipa (o vi partecipa in minimi termini) la redditività prospettica dell'azienda"* nella convinzione, a nostro avviso erronea, che tale conclusione sia legittimata dalle parole della commissaria europea Bienkowska;

VILLAGGIO TURISTICO INTERNAZIONALE S.R.L.
VIA DELLE COLONIE, 2 - 30028 BIBIONE DI S. MICHELE AL T./(VE)



TEL. 0431.442611 - FAX 0431.442699
e-mail: info@vti.it - internet: www.vti.it



Villaggio Turistico Internazionale



Vilette Suites Maxicaravan/Camping Animazione Servizi

- 4) Il Dirigente, nella relazione del 6 febbraio 2018, ricorda come i concetti di “impresa” ed “azienda” *“trovino definizione nel codice civile e nella dottrina economica”*.

3.6. Su queste basi, VTI ritiene di poter concludere che un valore aggiuntivo sia *intrinsecamente* connaturato a un’azienda balneare che, proprio perché ricadente su una spiaggia concessa in esclusiva ai clienti del villaggio, è diventata grazie a investimenti in termini di organizzazione e di servizi un riconoscibile modello di qualità.

Si fa riferimento qui non tanto agli investimenti immobilizzati nelle attrezzature “insistenti” sulla spiaggia (salvataggio, noleggio natanti e relative attrezzature, percorsi, isole ecologiche, fioriere; gazebo; nucleo attrezzato dei servizi; area coperta per giochi e svago; gruppi docce; giochi, attività ludiche e animazione), ma a quelli sostenuti nel tempo per la programmazione, capacità di gestione, organizzazione, preparazione e qualità del personale, servizi variegati che hanno incorporato nell’azienda una indubbia aspettativa di qualità, dinanzi alla clientela e nell’immagine generale, producendo perciò un intrinseco valore separato dai beni.

Valore separato del quale andrebbe a godere economicamente non già l’Ente pubblico (il canone è prestabilito) ma proprio e solo il concessionario subentrante attraverso maggiori presenze ed entrate.

3.7. Tutto sta nel quantificare tale valore in modo prudente e compatibile con i principi comunitari, tenendo conto che non si tratta di pura azienda privata bensì di azienda che utilizza il bene demaniale.

Si ritiene che la quantificazione di tale “voce” contenuta nelle “indicazioni di stima” del dott. Lucchi sia un giusto e proporzionato punto di equilibrio.

Non solo: è lasciata al Comune la scelta se quantificare tale valore supponendo una sua permanenza per soli tre anni o per cinque anni.

4. Considerazioni e proposte operative sulla procedura di gara per garantire la massima partecipazione nel quadro di una interpretazione ragionata e costituzionalmente conforme dell’art. 54 della L.r. Veneto n. 33/2002 (non disapplicabile dall’Ente locale)

4.1. VTI concorda sulla necessità di dare una interpretazione costituzionalmente orientata del dettato regionale, cioè conforme al diritto civile e al diritto comunitario. Del resto, i concetti di “impresa” e di “azienda” ripresi nella norma regionale appartengono innanzitutto al prevalente diritto civile.





Villaggio Turistico Internazionale



Villette Suites Maxicaravan/Camping Animazione Servizi

Anzi: proprio per questo può e deve dirsi che l'indennizzo al gestore uscente non dipende affatto da un riconoscimento regionale (in questo caso, dall'art. 54 della l.r. n. 33/2002) ma è appunto insito nel diritto civile e finanche comunitario⁴.

Quando perciò la legge veneta dice che *"l'originario concessionario ha diritto ad un indennizzo pari al novanta per cento dell'ammontare del valore pubblicato ai sensi del comma 3 da parte dell'eventuale nuovo aggiudicatario"* (art. 54, comma 5), sottolinea in effetti proprio la natura giuridica di **diritto soggettivo** posseduta dall'indennizzo.

4.2. Il problema dell'appena menzionato comma 5 dell'art. 54 sta semmai nel fatto che, interpretato alla lettera, sembra far dipendere irrimediabilmente la misura di tale diritto proprio dalla stima (se pubblicata) del concessionario uscente. Ma nel caso di VTI tale questione non si pone più, dopo che la sentenza del TAR Veneto n. 399/2017 ha imposto al Comune la preventiva verifica che qui controdedotta.

4.3. E' tuttavia possibile, se non probabile, che l'applicazione dell'art. 54 produca incertezza e conflittualità sotto altri profili, non esplorati dalla sentenza n. 399/2017 del TAR Veneto.

Il comma 3 dell'art. 54, infatti, pretende di regolamentare il momento e gli effetti nella gara del pagamento di un debito (debito la cui esistenza non dipende dalla previsione regionale) col disporre che *"Le domande di nuova concessione devono essere corredate a pena di esclusione dalla procedura comparativa, da atto unilaterale d'obbligo in ordine alla corresponsione, entro trenta giorni dalla comunicazione di aggiudicazione della concessione, di indennizzo nella misura di cui al comma 5 [90% dell'ammontare del valore pubblicato ai sensi del comma 3] da parte dell'eventuale nuovo aggiudicatario; decorso tale termine senza la corresponsione dell'indennizzo, si procede all'aggiudicazione della concessione, condizionata al pagamento dell'indennizzo, nei confronti del soggetto utilmente collocato in graduatoria e fino all'esaurimento della stessa"*.

Tale previsione di indennizzo, indipendentemente da questioni lessicali circa il "rinnovo" o la "nuova concessione", è prevista per *"ogni volta che a seguito di procedura comparativa vi sia la successione di un nuovo concessionario, ivi compreso il caso della modifica della concessione, come previsto dal comma 2 del citato articolo [54 - n.d.r.]"* (così la Direzione regionale Turismo con prot. n. 426495 del 24 settembre 2012 in risposta a quesito postale dal Comune di Rosolina), ed è quindi espressione della volontà regionale di evitare in tutti i casi un ingiustificato arricchimento del concessionario subentrante a danno di quello uscente.

⁴ Infatti l'incostituzionalità della legge regionale toscana (art. 2, comma 1, l.r. Toscana n. 31/2016) sta nell'aver regolato la misura dell'indennizzo (diritto soggettivo) con norme regionali anziché statali, non già dell'aver previsto in sé un indennizzo.





Villaggio Turistico Internazionale



Villetta Suites Maxicaravan/Camping Animazione Servizi

Il punto è che tale volontà si è tradotta, a presidio della serietà dell'offerta, con una imposizione al primo di impegnarsi in sede di gara a corrispondere entro 30 giorni dall'aggiudicazione un indennizzo (pur verificato) al secondo.

Tale tematica non è stata trattata dalla sentenza n. 399/2017 del TAR Veneto (lo ha confermato lo stesso TAR Veneto con la recentissima sentenza n. 170 del 15 febbraio 2018, che ha respinto il ricorso per ottemperanza presentato dalle società B.C.M.G. s.r.l. e Sofia Capital Merchant Ltd. contro il Comune e nei confronti di VTI).

4.4. L'esperienza giudiziale recentemente vissuta suo malgrado da VTI rivela che tale impegno unilaterale a pena di esclusione, quantunque ora riferibile nella fattispecie a una stima "verificata" dal Comune, potrebbe essere nuovamente contestato da chi sostenesse la tesi assoluta "indennizzo=vantaggio" per azzerare ogni debito e in seconda battuta negasse alla Regione ogni potere di regolamentarlo con l'imposizione dell'atto d'obbligo di pagare il 90% del valore periziato.

4.5. Con senso pratico, pur di arrivare finalmente a una gara senza impegnare altro tempo e risorse in contenziosi preconetti, VTI propone al Comune di evitare di interpretare la legge regionale nel senso di condizionare il subentro nella concessione al previo adempimento - senza possibilità di contestazione - dell'obbligo civilistico di pagamento di un indennizzo.

VTI ha infatti maturato la convinzione che tale obiettivo (evitare un contenzioso aprioristico radicato magari senza partecipazione alla gara, perché basato esclusivamente sul dettato letterale della legge regionale) possa essere raggiunto col contributo che VTI stessa può ed intende proporre come titolare del diritto soggettivo all'indennizzo che forma oggetto della norma sopra riportata (art. 54, comma 5 cit.), nei termini che ci si appresta a spiegare.

5. Segue: proposta operativa (limitatamente al tema dell'indennizzo)

5.1. Se l'indennizzo è un diritto, lo è a prescindere dalle leggi regionali.

In ogni caso poi la sua quantificazione, ha detto il TAR, non può promanare senza filtri dal concessionario uscente. Deve essere preventivamente verificata dal Comune. Tuttavia, bisogna prendere atto che, anche una volta verificata (sperabilmente da organo "terzo"), la quantificazione dell'indennizzo può essere oggetto di ulteriore contestazione.

Quale diritto, peraltro, l'indennizzo può essere liberamente modulato dal titolare, anche all'interno di un procedimento amministrativo che lo presupponga.

5.2. Mettendo insieme questi elementi, la scrivente VTI, proprio quale titolare di un diritto - passibile finché si vuole di ulteriori contestazioni - ritiene per parte sua sufficiente che i partecipanti nella procedura comparativa, in applicazione ragionata

VILLAGGIO TURISTICO INTERNAZIONALE s.r.l.
VIA DELLE COLONIE, 2 - 30028 BIBIONE di S.MICHELE AL T./(VE)



TEL. 0431.442611 - FAX 0431.442699
e-mail: info@vti.it - Internet: www.vti.it



Villaggio Turistico Internazionale



Villetta Suites Maxicaravan/Camping Animazione Servizi

dell'art. 54 Lr. n. 33/2002 (norma che il Comune non può totalmente disapplicare) e quale alternativa (a scelta del partecipante) alla sottoscrizione di un atto d'obbligo⁵, si impegnino a presentare **se (e solo quando aggiudicatari), prima del rilascio della concessione, una semplice garanzia di pagamento - purché seria e quindi bancaria e "a prima richiesta" - della somma** indicata nella perizia (che fosse) pubblicata dopo la verifica, o **della minore somma** che dovesse risultare a seguito di accertamento giudiziale (accertamento ovviamente **successivo alla celebrazione della gara**).

Non solo: quale titolare di un diritto soggettivo e in una logica di libertà contrattuale e di mercato, VTI ritiene che i partecipanti alla gara possano e debbano essere lasciati totalmente liberi di decidere **se acquistare** (a prezzo di mercato) i beni amovibili e non ammortizzati di VTI attualmente insistenti sul demanio oppure no, coll'intesa che, nel secondo caso, la garanzia potrà limitarsi al residuo del valore periziato mentre per i manufatti dovrà essere lasciato a VTI quantomeno il tempo strettamente necessario a rimuoverli, affinché possano essere riutilizzati oppure rivenduti sul libero mercato.

5.3. In questo modo e lasciando aperte in gara tutte queste ipotesi, tutti gli interessi verrebbero garantiti:

- ✓ quello del Comune alla più ampia partecipazione alla procedura e alla serietà dell'impegno degli offerenti;
- ✓ quello dei concorrenti a partecipare senza dover temere l'esclusione automatica nel caso in cui non condividessero i valori pubblicati o addirittura ritenessero di non dover corrispondere nulla;
- ✓ quello del concessionario uscente a non dover assistere alla distruzione di un valore rispetto al quale ha un diritto, il cui contenuto rimarrebbe accertabile - se contestato - nelle competenti sedi e frattanto solidamente garantito.

5.4. Beninteso: quella appena esposta è una proposta operativa **circoscritta al possibile trattamento, all'interno della procedura, della sola questione del diritto soggettivo all'indennizzo**, e viene qui presentata in modo esplicito e trasparente al solo scopo e nella speranza di fornire al Comune e agli stessi concorrenti uno strumento per limitare la conflittualità, attuale o potenziale, determinata o aggravata dall'inaccettabile permanere dell'incertezza del quadro normativo di riferimento.

Distinti saluti.

Alberto Gramzotto



VILLAGGIO TURISTICO
"INTERNAZIONALE" s.r.l.

Via Colonie, 2
30028 BIBIONE di S. MICHELE al T./VE
Partita IVA 13054280154

⁵ VTI è peraltro di ben diverso avviso riguardo ai veri effetti producibili dall'atto d'obbligo: un atto d'obbligo previsto da una legge regionale non può certo configurare valida rinuncia preventiva a contestare (nella gara stessa o più tardi in sede giudiziale) il contenuto o la quantificazione di un debito/credito. La legge regionale, interpretata in senso costituzionalmente orientato, va dunque preferibilmente intesa nel senso di ammettere un impegno "con riserva" e per converso nel senso di comminare esclusione nel solo caso in cui il valore periziato non sia contestato.



Professionisti Associati:

*Roberto Lonzar - dottore commercialista
Franco Lucchi - dottore commercialista
Paola Pafior - dottore commercialista*

Collaboratori:

*Anna Masè - dottore commercialista
Franco Sergo - dottore commercialista*

**INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA
DELL'AZIENDA GESTITA A BIBIONE NEL
COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO
INSISTENTE SU AREA DEMANIALE MARITTIMA IN CONCESSIONE ALLA
VILLAGGIO TURISTICO INTERNAZIONALE S.R.L.**

Trieste, 17 febbraio 2018

Sommario

1. INCARICO	3
2. FINALITÀ ED OGGETTO DELL'INCARICO	3
3. QUADRO SINTETICO DELLA SOCIETÀ	4
3.1. <i>La Società nel suo complesso</i>	4
3.2. <i>La dipendenza dell'azienda dalla disponibilità dell'arenile demaniale</i>	6
4. METODOLOGIE DI VALUTAZIONE	7
4.1. <i>Generalità</i>	7
4.2. <i>Metodo di valutazione misto patrimoniale - reddituale</i>	9
4.2.1. <i>Determinazione del capitale netto rettificato dei beni organizzati</i>	9
4.2.2. <i>Determinazione del reddito prospettico ritraibile dai beni organizzati</i>	11
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL INSIEME DEI BENI ORGANIZZATI PER I SERVIZI PRESTATI SULL'AREA IN CONCESSIONE	17
6. CONCLUSIONI	19

1. INCARICO

Il sottoscritto Franco Lucchi, nato a Trieste il 20 maggio 1955, con studio a Trieste in Via Torrebianca n.20, codice fiscale LCC FNC 55E20 L424V, iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti di Trieste, revisore contabile ai sensi del D.Lgs. 27 gennaio 1992, N.88 e del DPR 20 novembre 1992 N.474, decreto ministeriale del 12 aprile 1995 pubblicato nella G.U. N.31 bis del 21 aprile 1995, in ottemperanza all'incarico ricevuto dal dott. Alberto Granzotto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società VILLAGGIO TURISTICO INTERNAZIONALE SRL, con sede in San Michele al Tagliamento (VE), Bibione, Via delle Colonie n. 2, codice fiscale e numero Registro Imprese 13054280154, numero REA VE 300385, indirizzo PEC vti@legalmail.it di predisporre un'integrazione con riferimento alla data del 31 dicembre 2017 della perizia di stima di data 18 dicembre 2015 redatta dal dott. Franco Lucchi riferita alla data del 1 gennaio 2015, ai sensi della Legge Regionale del Veneto 4 novembre 2002, n. 33, art. 54, co. 3 e 5, dell'azienda esercitata nel Comune di San Michele al Tagliamento insistente sull'area demaniale marittima in concessione, presenta le considerazioni che seguono.

2. FINALITÀ ED OGGETTO DELL'INCARICO

La presente integrazione di stima è predisposta allo scopo di definire il valore di indennizzo attribuibile all'azienda condotta dalla Villaggio Turistico Internazionale S.r.l nell'area in concessione demaniale alla data del 31 dicembre 2017, tenendo conto delle osservazioni del dott. Carlo Pavanati per conto di Bureau Veritas su incarico del Comune di San Michele al Tagliamento.

In tema di considerazioni attorno ai criteri di stima, il sottoscritto non intende addentrarsi in una diatriba su quelli che sono i criteri che più correttamente possono essere utilizzati, adeguandosi alle osservazioni del perito incaricato dal Comune e da questo evidentemente condivise.

Il Perito incaricato dal Comune ritiene che da una parte debba essere considerato il valore di smobilizzo dell'azienda, indicando comunque, nel caso si optasse per una stima con la metodologia

UEC, alcuni correttivi nella sua applicazione, ritenendo i parametri applicati non aderenti alla previsioni dottrinali, peraltro orientativi e non vincolanti, in materia.

Di tali fattori si terrà conto nel proseguio di questa integrazione peritale.

Giova comunque ribadire sinteticamente le considerazioni propedeutiche alla valutazione:

La Società è titolare della Concessione Demaniale Marittima n. 03/2013, Repertorio n° 4346 del 24/04/2013 in corso di validità, per complessivi mq. 25.879,69 e che si sviluppa su un tratto di arenile in fronte al Villaggio Turistico eretto su terreno di proprietà della Società.

La valutazione è eseguita con le finalità previste dalla legge regionale n. 13 del 16 febbraio 2010, modificativa della legge regionale n. 33/2002 per apportare gli adeguamenti imposti dalla normativa comunitaria in materia di concessioni demaniali marittime nel settore turistico-ricreativo.

Atteso che, per definizione, l'azienda è il complesso dei beni organizzati per la produzione di beni o servizi, si ritiene di proporre una stima degli stessi che tenga conto del fatto che essi sono organizzati per poter produrre i servizi che vengono resi alla clientela.

3. QUADRO SINTETICO DELLA SOCIETÀ

3.1. La Società nel suo complesso

La società Villaggio Turistico Internazionale, gestisce un'attività ricettiva turistica, nell'area oggetto di concessione demaniale ed in quella ben più ampia ad essa adiacente e retrostante.

La Villaggio Turistico Internazionale Srl è stata costituita il 30 settembre 1977 con atto del Notaio Americo Pasqualis in forma di società in nome collettivo, con sede in Treviso, successivamente essa è stata oggetto di operazioni societarie straordinarie sino ad assumere la struttura attuale.

L'attività sociale effettivamente esercitata si sostanzia nella gestione di un complesso ricettivo con albergo, campeggio e villini, e con tutti i servizi accessori a corredo (supermercato, negozi, ristoranti, bar, ecc.) in fase di continuo miglioramento e comunque classificato a "quattro stelle" come risulta dalle pubblicazioni in materia.

La superficie complessiva è di circa 158 mila metri.

Il villaggio turistico ha una capienza complessiva di 2.950 persone così suddivise:

1. 1.152 posti letto sono resi disponibili da 126 edifici suddivisi in 179 unità abitative tipo villette accostate immerse nel verde della pineta.
2. L'area adibita a campeggio, anch'essa immersa nel verde e prospiciente all'arenile, ha una capienza fino a 1.648, variamente distribuita tra posti equipaggio e unità abitative mobili ed è corredata di tutte le attrezzature necessarie.
3. L'edificio polifunzionale ospita numerosi vani adibiti a esercizi commerciali, uffici, archivi e 40 unità abitative per 150 persone.

La Società durante tutti questi anni di attività non ha mai smesso di porre in essere ingenti investimenti per migliorare l'offerta di servizi di qualità risultando attualmente una tra le strutture maggiormente apprezzate dalla clientela. La Società gestisce in proprio quello che può definirsi il "core business" che consiste nella gestione del campeggio, del villaggio e dell'albergo con i servizi annessi, concedendo in affitto solo alcune delle aziende satelliti quali il ristorante, il supermercato ed esercizi commerciali vari.

Il complesso ricettivo è dotato, in forza di una concessione demaniale avente durata sino al 2016, prorogato per l'esercizio 2017 ed ulteriormente prorogata al 31.10.2018, di **un tratto di arenile di complessivi mq. 25.879,69** che, trovandosi in posizione prospiciente all'area di proprietà occupata dal Villaggio medesimo, è **concesso in uso esclusivo alla propria clientela**.

La Società ha da sempre eseguito i necessari investimenti sul tratto di arenile in questione dotandolo di attrezzature balneari quali gazebo, ombrelloni e lettini prendisole, aree attrezzate per giochi ed attività sportive, inclusi servizi igienici, docce spogliatoi, e di un locale "punto di ristoro" denominato "**VTI Beach Bar**" ad uso esclusivo degli ospiti del Villaggio, il cui titolo autorizzativo è stato assegnato ai sensi dell'art. 9 della L.R.N. 29/2007, prot. Comune San Michele al Tagliamento n. 29304/2013 con la specifica aggiunta con prot. 0026531 del 02.09.2014, che **l'esercizio di somministrazione non deve intendersi al servizio dello Stabilimento Balneare ma a servizio della struttura ricettiva all'aperto denominata "Villaggio Turistico Internazionale"**.

Parte dei servizi ivi offerti, come l'uso dell'attrezzatura in spiaggia, delle aree di gioco e sport, per politica aziendale sono inclusi nel prezzo dell'alloggio e pertanto sono suscettibili di produrre ricavi distinti ed attribuibili all'attività svolta sull'arenile in concessione demaniale tenendo conto del valore normale di mercato dei corrispettivi generalmente ritraibili da dette attrezzature.

3.2. La dipendenza dell'azienda dalla disponibilità dell'arenile demaniale

È utile ribadire alcune considerazioni già riportate nella valutazione qui oggetto di integrazione.

La gestione della Società ed il suo sviluppo, le decisioni intorno agli investimenti eseguiti ed a quelli che lo saranno – sia sull'area demaniale che sull'area a questa prospiciente – sono sempre interconnesse e dipendenti alla posizione fronte mare di cui il Villaggio Turistico beneficia.

Vale la pena di ricordare come il “Villaggio Turistico” nelle dimensioni complessive sopra sinteticamente delineate (in proprietà privata ed insistenti su superficie demaniale), abbia da sempre riservato l'uso dell'arenile gestito in concessione **esclusivamente alla propria clientela**. Tale modus operandi deriva direttamente dalle disposizioni contenute anche nella Concessione Demaniale Marittima n°04 del registro concessioni – anno 2011, repertorio n°4279 del 01.06.2011 che considera esplicitamente nelle premesse al suo rilascio *“che l'area demaniale marittima in oggetto comprende anche l'area già assentita con concessione demaniale n°03 del reg. concessioni del 13.05.2004 sopra citata e che la stessa sarà gestita direttamente per l'uso esclusivo della clientela della struttura ricettiva retrostante in proprietà privata, ai sensi della lettera a) dell'allegato S/3 della L.R. 4/11/2002”*.

Oltre a sottolineare l'obbligo di uso esclusivo a favore della propria clientela, vale la pena sottolineare che storicamente le concessioni rilasciate consideravano un uso all'ombra del 50% della superficie e del 50% per servizi, con ciò limitando il possibile sfruttamento correlato agli ombrelloni ed ai lettini rispetto alle ordinarie concessioni in vigore. La ratio di tali prescrizioni era naturalmente correlata a stimolare investimenti virtuosi nell'area privata nell'interesse dell'economia generale della collettività, fatto che ha certamente contribuito nel tempo alla definizione di strategie aziendali virtuose che hanno comportato ingentissimi investimenti che non potevano non tenere conto dell'elevato livello di servizi offerti sull'arenile anche in termini di

spaziosità fra gli ombrelloni. Infatti, garantendo agli ospiti spazi più ampi sull'arenile, è possibile concepire e realizzare investimenti di qualità superiore mantenendo standard di eccellenza per la clientela con evidente propensione della stessa a corrispondere somme più elevate che altrove per il soggiorno estivo.

In sostanza si fa rilevare come presupposto essenziale per la determinazione della quantità e qualità degli investimenti, sia quelli insistenti sull'area demaniale che, a maggior ragione, quelli insistenti sull'area in proprietà privata retrostante, sia la disponibilità dell'area in concessione demaniale e la caratterizzazione delle prescrizioni previste in concessione.

Oltre a quanto sopra si deve rappresentare che l'attività del Villaggio Turistico che caratterizza ormai in via sistematica e con sempre maggiore importanza l'inizio e la fine stagione, è rivolta a gruppi giovanili che praticano lo sport sull'arenile in concessione. Non solo c'è l'evidente connessione fra i ricavi conseguiti – i soggiorni sono garantiti a “pensione completa” – con la **disponibilità della spiaggia** oggetto di concessione demaniale, ma l'esistenza sulla stessa dei campi di calcetto, pallavolo, calcio-tennis, ecc. rappresentano un **elemento essenziale** senza il quale dette iniziative non potrebbero svilupparsi affatto.

4. METODOLOGIE DI VALUTAZIONE

4.1. Generalità

Quanto ai metodi di valutazione, si rimanda a quanto già indicato nella precedente perizia oggetto della presente integrazione a rettifica, ma soprattutto si intende tenere conto delle considerazioni proposte dal dott. Carlo Pavanati della Bureau Veritas nella sua relazione; osservando che la valutazione è necessariamente aggiornata al 31.12.2017.

In considerazione della finalità della valutazione, che si sostanzia nell'individuazione del valore da corrispondere al precedente concessionario qualora aggiudicatario della concessione fosse un nuovo soggetto, i criteri di valutazione adottati sono quelli generalmente adottati per la stima del valore di cessione di un insieme di beni organizzati per la produzione di servizi.

Le metodologie di stima del capitale economico delle attività imprenditoriali utilizzate nella prassi valutativa sono molteplici ed includono, come indicato del resto dal dott. Carlo Pavanati della Bureau Veritas per le aziende delle dimensioni di quella analizzata, metodi patrimoniali semplici e metodi misti.

La **stima analitica patrimoniale** si fonda sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale.

Entrano sempre nel calcolo gli elementi passivi e gli elementi attivi dotati di materialità mentre i beni immateriali assumono rilevanza solo in determinate ipotesi e la loro valorizzazione avviene mediante procedimenti basati su parametri o formule dedotti dai comportamenti negoziali degli operatori sul mercato.

Nel caso in esame non si tengono in considerazione passività non essendo esse oggetto di trasferimento con la concessione.

Il **metodo reddituale** si basa sul concetto di capitalizzazione del reddito che la struttura organizzata è in grado di produrre e pertanto tale stima risulta attendibile dove sono molto marcate le connessioni funzionali dei beni organizzati nell'impresa.

Il **metodo misto patrimoniale-reddituale** fonde i principi essenziali dei precedenti procedimenti e la sua caratteristica essenziale è la ricerca di un risultato finale che consideri contemporaneamente i due aspetti; così tiene conto dell'elemento di obiettività e verificabilità proprio dell'aspetto patrimoniale, senza peraltro trascurare le attese reddituali, che sono concettualmente una componente essenziale del valore del capitale economico.

Nella valutazione del capitale economico non esiste una metodologia valida in assoluto, ma metodologie diverse in relazione alla finalità della stima ed alla realtà oggetto di valutazione.

Le metodologie di valutazione normalmente utilizzate prendono a riferimento gli elementi qualitativi e quantitativi tipici dell'operatività, dell'organizzazione, della clientela, della struttura patrimoniale, del profilo di rischio e della redditività sostenibile della società e/o del ramo di azienda oggetto di analisi.

Alla luce delle considerazioni svolte, si ritiene che nel caso specifico il modello valutativo che può con maggiore precisione esprimere il valore dell'azienda oggetto di valutazione sia quello misto

patrimoniale – reddituale (UEC), ritenuto dal dott. Carlo Pavanati – e pertanto dal Comune – “*un buon metodo di valutazione soprattutto per le piccole e medie imprese*”, che permette di considerare contemporaneamente tanto l’effettiva consistenza del compendio patrimoniale che il valore da attribuire all’organizzazione dei beni costituenti detto patrimonio.

4.2. Metodo di valutazione misto patrimoniale - reddituale

La caratteristica primaria del metodo prescelto è la ricerca di un risultato finale che fondi i principi essenziali dei procedimenti reddituali e patrimoniali, così da tener conto dell’elemento dell’obiettività e verificabilità propria del metodo patrimoniale, senza peraltro trascurare le attese reddituali che sono connaturate all’organizzazione dei beni componenti l’azienda.

Il capitale economico viene pertanto determinato come sommatoria del capitale netto rettificato, quantificato con il metodo patrimoniale, ed il valore attribuibile all’organizzazione e gestione di detti beni produttori di reddito tenendo conto di un determinato arco temporale futuro.

4.2.1. Determinazione del capitale netto rettificato dei beni organizzati.

Il capitale netto rettificato si ottiene mediante l’espressione a valori correnti delle attività e passività costituenti il patrimonio afferente l’azienda.

Le poste contabili sono oggetto di rettifica a seguito di un’apposita analisi rivolta ad evidenziare gli effettivi valori non espressi dalla contabilità aziendale che generalmente riflette esclusivamente le rappresentazioni documentali storicamente rilevate e gli ammortamenti contabilmente operati.

I criteri di stima utilizzati sono, per i beni, quelli del valore di mercato che fa riferimento al prezzo di beni identici o simili alla data di valutazione.

In considerazione della finalità per la quale viene redatta la presente perizia - ossia determinare il valore da corrispondere al precedente concessionario qualora aggiudicatario della concessione fosse un nuovo soggetto – la valutazione con il metodo patrimoniale interesserà unicamente l’attivo immobilizzato relativo al ramo d’azienda insistente sull’arenile in concessione senza ovviamente tenere conto di passività. Non si terrà del pari conto degli ingenti investimenti eseguiti che insistono sulla proprietà privata retrostante l’area in concessione ed a quest’ultima interconnessa. Da ultimo si terrà conto dell’effettivo stato di conservazione dei beni utilizzati, oggetto di continui interventi di

manutenzione volti a mantenerne non solamente l'efficienza operativa ma anche il valore effettivo nel tempo.

Si è preso visione sia delle scritture contabili che delle fatture sottostanti regolarmente registrate.

Si è provveduto a valutare i singoli beni materiali sulla scorta dei costi d'acquisto, nel caso del Villaggio Turistico pari al costo di sostituzione, opportunamente diminuiti per effetto dell'usura ma tenendo conto delle meticolose manutenzioni operate. Il tutto porta ad un valore di mercato che risulta pari al costo d'acquisto ridotto forfetariamente del 10%.

Atteso che era stata rilevata la mancanza di documentazione probatoria da parte del Verificatore incaricato dal Comune, la documentazione probatoria degli investimenti, attesa la sua corposità, verrà recapitata al Comune entro breve per le eventuali verifiche formali.

I valori così ottenuti sono stati vagliati alla luce dell'elevata utilità futura che ogni bene potrà esplicare nel processo produttivo.

Nella tabella seguente sono raggruppati per categoria tutti i beni utilizzati sull'area in concessione in dotazione all'azienda con indicazione in separate colonne del costo storico d'acquisto, della svalutazione del 10% e del residuo valore contabile.

Come emerge dall'elaborato, **il valore del capitale netto rettificato dei beni** organizzati per la produzione di servizi sull'area oggetto di concessione demaniale viene determinato in **Euro 1.329.199,96.-**

Nella tabella allegata sub 1) vengono indicati distintamente le singole voci beni strumentali di cui per comodità si riporta di seguito un riepilogo sintetico. Quanto alla documentazione probatoria (copia delle fatture, ecc.), come sopra indicato, si provvederà al suo deposito presso il Comune a stretto giro.

RIEPILOGO	Costo d'acquisto	Svaluta- zione	Valore Corrente
COSTRUZIONI LEGGERE	853.601,52	-85.360,15	768.241,37
IMPIANTI GENERICI	97.896,69	-9.789,67	88.107,02
AUTOVEICOLI DA SPIAGGIA	29.158,28	-2.915,83	26.242,45
FABBRICATI	11.272,96	-1.127,30	10.145,66
ATTREZZATURA SPIAGGIA	412.037,00	-41.203,70	370.833,30
IMBARCAZIONI	72.922,39	-7.292,24	65.630,15

Per la determinazione del reddito futuro da assumere quale valore da capitalizzare o attualizzare, nel caso in oggetto, trattandosi di un'attività che ha una capacità di reddito "già dimostrata" ossia raggiungibile con ragionevole probabilità sulla base di premesse già esistenti ed individuabili in riferimento alla dimensione attuale degli affari, è possibile senz'altro tenere in considerazione il risultato dell'attività realizzato nell'esercizio appena concluso.

Vista la finalità della presente stima è tuttavia necessario estrapolare dal reddito complessivo dell'intera struttura turistica la quota di utili attribuibile all'utilizzo dell'arenile in concessione.

La determinazione di tale grandezza non dovrebbe, in verità, aver riguardo al solo fatturato connesso ai servizi resi sulla spiaggia.

Ritenere infatti, che i flussi reddituali prodotti dallo "stabilimento balneare" siano unicamente quelli derivanti dalle attività svolte sull'area in concessione è riduttivo e fuorviante, atteso che per gran parte degli ospiti del Villaggio la possibilità di utilizzare in via esclusiva la spiaggia e i servizi ad essa connessi viene ad essere determinante nella scelta di soggiornarvi. Del resto si è già posto in evidenza l'interconnessione dell'intera attività svolta nel Villaggio Turistico con la disponibilità dell'area in concessione.

All'arenile in questione dovrebbe pertanto essere attribuita altresì la quota di utile generato dalla gestione dell'intera struttura ricettiva (Villaggio Turistico) che di fatto è riconducibile alla disponibilità dello stabilimento balneare.

Oltre a ciò si ribadisce, come anticipato in premessa, che gran parte dei servizi balneari offerti agli ospiti come l'accesso alla spiaggia, l'uso delle aree di intrattenimento e sport, l'attività di animazione e fitness gestite sull'arenile sono inclusi nel "prezzo del soggiorno"; coloro che sono alloggiati nelle case mobili, nell'albergo e nei villini hanno persino incluso nel prezzo l'utilizzo dell'ombrellone e dei lettini prendisole. Conseguentemente la quota di reddito ritraibile dai predetti servizi rappresenta una significativa componente di reddito attribuibile all'arenile.

Non si può tuttavia prescindere, nonostante le riflessioni sopra esposte, dal fatto che il metodo di valutazione prescelto implica la necessità di quantificare in modo oggettivo il reddito da attribuire alla "Spiaggia".

Studio Lonzar - Lucchi
associazione professionale

Pertanto si è scelto di estrapolare dal reddito complessivo i proventi derivanti dai servizi offerti sull'arenile e rilevabili in modo analitico, di seguito elencati:

- i noleggi dell'attrezzatura balneare (ombelloni, gazebo, natanti);
- i proventi derivanti dalla gestione del chiosco in spiaggia;
- i proventi riferibili agli eventi sportivi gestiti sull'arenile.

Noleggio di attrezzatura balneare

I ricavi derivanti dal noleggio dell'attrezzatura balneare desumibile dalla verifica dei programmi gestionali utilizzati dalla Società derivano dal numero delle unità giornaliere affittate (Allegato 3) moltiplicate per il prezzo di volta in volta applicato alla clientela (Allegato 4). Il prezzo praticato varia in dipendenza del periodo di soggiorno e oscilla, IVA esclusa, da € 4,54 ad € 13,64 come risulta dal prospetto di seguito riportato:

RICAVI NOLEGGIO SPIAGGIA

Periodo	fino al 18/5 10/9-08/10	18/5- 24/06 03/9-10/09	24/06 - 08/07	08/07 - 27/08	27/08 - 03/09	Totali netto IVA
N. Noleggi Spiaggia 1° e 2° fila	746	1.640	615	2.718	435	
Prezzi al netto dell'IVA/noleggio	4,54	11,82	12,73	15,46	13,64	
Ricavi Noleggi Spiaggia 1° e 2° fila	3.386,84	19.384,80	7.828,95	42.020,28	5.933,40	78.554,27
N. Noleggi Spiaggia 3° e 4° fila	578	1.160	725	3.030	425	
Prezzi al netto dell'IVA/noleggio	4,54	10,91	11,82	11,82	11,82	
Ricavi Noleggi Spiaggia 3° e 4° fila	2.624,12	12.655,60	8.569,50	35.814,60	5.023,50	64.687,32
N. Noleggi Spiaggia dalla 5°fila	1.841	10.123	4.404	16.927	2.178	
Prezzi al netto dell'IVA/noleggio	4,54	10,91	10,91	10,91	10,91	
Ricavi Noleggi Spiaggia dalla 5°fila	8.358,14	110.441,93	48.047,64	184.673,57	23.761,98	375.283,26
N. Noleggi Spiaggia Gazebo	48	205	185	714	91	
Prezzi al netto dell'IVA/noleggio	4,54	10,91	10,91	10,91	10,91	
Ricavi Noleggi Spiaggia Gazebo	217,92	2.236,55	2.018,35	7.789,74	992,81	13.255,37

TOTALE 531.780,22

A tali corrispettivi vanno aggiunti quelli separatamente registrati sul libro dei corrispettivi in quanto riferiti agli ospiti saltuari della clientela del Villaggio e per i quali evidentemente non è possibile includere quanto dovuto nel conto che il Villaggio rilascia al termine del soggiorno.

Essi ammontano, al netto di IVA, ad € **20.404,92**

I corrispettivi derivanti dal noleggio dei natanti, dal libro dei corrispettivi, ammontano ad **€ 15.910,83**.

Il personale di spiaggia (3 bagnini ed un operaio) comportano un costo di **€ 90.369,83**.

Chiosco in spiaggia

Il chiosco in spiaggia ha prodotto ricavi per **€ 384.595,57**

I costi per l'acquisto delle merci offerte ammontano ad **€ 61.047,00** come risulta dalla contabilità gestionale tenuta dalla Società. In merito all'entità del ricarico medio si fa riferimento a quanto già sopra esposto in tema di tipologia di prodotti offerti che garantiscono una buona marginalità.

Il costo del lavoro (due dipendenti e due apprendisti) ammonta a complessivi **€ 54.951,80**.

Il prospetto che segue riporta le cifre sopra esposte per una più immediata comprensione e tiene conto anche del personale che si occupa delle pulizie generali che è costato € 15.769,80, del consumo di energia elettrica per € 5.250,00 (35.000 KW) nonché delle spese generali, manutenzioni di mantenimento, ecc. commisurato complessivamente al 10% del valore di mercato dei beni impiegati per complessivi € 132.900,00.

SPIAGGIA

	Ricavi	
Gazebo	13.255,37	
Ombrell file 1-2	78.554,27	
Ombrell file 3-4	64.687,32	
Ombrell dalla fila 5	375.283,26	
Totale ricavi ombrelloni	531.780,22	
Corrispettivi da ospiti esterni	20.404,92	
Corrispettivi da Natanti	15.910,83	
Totale ricavi Spiaggia	568.095,97	
Costo Lavoro 4 persone 3 Bagnini +1 operaio	-90.369,83	
Utile lordo	477.726,14	477.726,14

CHIOSCO

Totale ricavi	384.595,57	
Acquisti merci	-61.047,00	
Costo Lavoro 2 dipend + 2 apprendisti	-54.951,80	
Utile lordo	268.596,78	268.596,78

Totale utile lordo

Personale di pulizia generico		-15.769,80
Consumo elettricità spiaggia 35.000 KW		-5.250,00
10% dei beni per spese generali e manutenzioni		-132.920,00
Utile ante imposte Chiosco e servizi spiaggia		592.383,12

A questo punto, prima di procedere alla stima delle imposte, è necessario imputare all'utilizzo della concessione demaniale la quota del risultato degli eventi sportivi organizzati sull'arenile e che non potrebbero svolgersi senza la disponibilità della spiaggia. Si tratta di eventi che si tengono principalmente all'inizio ed alla fine della stagione balneare che comportano l'effettuazione di attività sportiva sull'arenile (beach-volley, calcetto, ecc.).

È evidente che i ricavi non si riferiscono esclusivamente all'utilizzo della spiaggia, ma è altrettanto evidente che i vari tornei organizzati in spiaggia o che la utilizzano ai fini di allenamento sono l'elemento essenziale e caratterizzante il soggiorno dei gruppi sportivi ospiti del Villaggio. Tra l'altro si osserva che la maggior parte degli eventi interessa giovani minorenni e che pertanto, per esigenze di accompagnamento ed ovvi motivi di sicurezza, necessitano di essere ospitati in strutture chiuse che si affacciano direttamente sulla spiaggia.

Il totale dei ricavi riferiti a tali eventi ammonta ad € 1.378.109,74. Copia delle fatture sarà recapitata unitamente a quelle dei beni ed attrezzatura entro breve.

Non essendo possibile attribuire a detti eventi costi puntualmente e specificatamente determinati in quanto essi, pur presupponendo come elemento essenziale la spiaggia in concessione con le attrezzature sulla stessa insistenti, interessano anche le altre strutture del Villaggio, si è ritenuto corretto attribuire a detti eventi costi che corrispondessero alla marginalità del Villaggio al netto delle imposte.

Atteso poi che il bilancio definitivo del 2017 è ancora in corso di formazione (non per quanto concerne i ricavi, ma per quanto concerne l'esatta determinazione dei costi), per la percentuale di marginalità ante imposte si è fatto riferimento all'esercizio 2016 secondo quanto segue:

Valore della produzione 2016	12.785.416,00
Risultato ante imposte	3.620.344,00
% di marginalità ante imposte	28,32%

Ne deriva che, applicando detta marginalità al fatturato degli eventi sportivi realizzato nel 2017, si ha:

Ricavi per eventi sportivi in spiaggia	1.378.109,74
Utile marginale al netto delle imposte	390.228,31

Si è proceduto poi a suddividere detta marginalità sulla base della percentuale del fatturato del Villaggio al netto degli eventi in argomento rispetto al fatturato esclusivo della spiaggia (noleggi e chiosco) sopra determinato. Si sono così ottenute le percentuali di riferimento di detto utile attribuibili alla spiaggia ed al resto del Villaggio secondo quanto segue:

Ricavi Spiaggia	952.691,54	% alla spiaggia	7,49%
Ricavi non spiaggia	<u>11.765.833,72</u>	% al Villaggio	92,51%
Totale fatturato al netto di eventi sportivi	12.718.525,26		
Ricavi eventi sportivi	<u>1.378.109,74</u>		
Totale fatturato Villaggio 2017	14.096.635,00		

Applicando all'utile marginale degli eventi sportivi la percentuale del 7,49% attribuibile alla spiaggia ne viene quanto segue:

Utile marginale al netto delle imposte eventi sportivi	390.228,31
Utile attribuibile alla spiaggia	7,49% 29.230,37

Ciò premesso, si deve procedere con il calcolo delle imposte per poter ottenere l'utile netto attribuibile alle attività della spiaggia integrate con quelle degli eventi sportivi ad essa attribuibili come segue:

Utile ante imposte Chiosco e servizi spiaggia	592.383,12
Utile eventi sportivi attribuibile alla spiaggia	<u>29.230,37</u>
Totale utili ante imposte	621.613,49
Aliquota imposte	28,30%
Imposte	<u>175.916,62</u>
Utile netto attribuibile alla spiaggia	445.696,87

In merito all'aliquota impositiva del 28,30% si rappresenta che essa tiene conto dell'attuale aliquota IRES del 24% e dell'aliquota IRAP del 3,9% oltre che delle agevolazioni in tema IRAP relative al personale stagionale ed a una piccola quota di costi non deducibili.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL INSIEME DEI BENI ORGANIZZATI PER I SERVIZI PRESTATI SULL'AREA IN CONCESSIONE

In merito al metodo UEC applicato si richiama la perizia del dott. Carlo Pavanati della Bureau Verits ed i commenti già sopra evidenziati.

Il metodo misto mette in evidenza un valore effettivo dei beni così come organizzati dall'impresa.

L'attualizzazione limitata del sovrareddito medio utilizzata nella presente perizia si basa sulla seguente nota formula:

$$W = K + a n/i' * (R - i * K)$$

dove:

K è il valore del capitale netto determinato secondo il metodo patrimoniale;

R è il reddito medio normale atteso per il futuro;

n è il numero definito di anni;

i è il tasso di interesse "normale" rispetto al tipo di investimento considerato e quindi coincide con il tasso medio del settore.

i' è il tasso di attualizzazione del sovrareddito, cioè la differenza tra parentesi **(R - i * K)**.

Per quanto riguarda il valore di "n" - durata del reddito differenziale, la dottrina normalmente suggerisce di utilizzare, come posto in evidenza dal dott. Carlo Pavanati, un arco temporale variabile tra i 5 ed i 10 anni nella maggioranza dei casi, in quanto si suppone che le condizioni generatrici di reddito abbiano una durata limitata, per arrivare sino 10 anni nel caso di attività con elevata e stabile redditività.

Nel caso specifico, tenuto conto delle considerazioni del dott. Pavanati e per dare la possibilità di procedere con le valutazioni che saranno ritenute più opportune si rappresenteranno tre diverse opzioni di calcolo relative a 3, 5 e 10 anni.

reddito medio 445.696,87 R

Valore Euro 2.755.992,90.-

Periodo di 10 anni

periodo 10 anni n

tasso di rendita cap. 7,00% i

tasso di attualizzazione 7,50% i'

capitale economico 1.329.199,96 K

reddito medio 445.696,87 R

Valore Euro 3.749.837,84.-

6. CONCLUSIONI

Tenuto conto delle considerazioni e delle stime effettuate nella presente perizia si attesta che il valore del coacervo dei beni organizzati sull'arenile oggetto della concessione demaniale della Villaggio Turistico Internazionale S.r.l alla data del 31 dicembre 2017 ammonta, in dipendenza dei criteri che si vorranno utilizzare e tenuto conto che il puro valore di smobilizzo dei beni ammonta ad € 1.329.199,96, ad € **2.246.282,83**, € **2.755.992,90** o € **3.749.837,84** in dipendenza del riferimento a 3, 5 o 10 anni assunti quale parametro di riferimento.

Trieste, 17 febbraio 2018.

Dott. Franco Lucchi



ALLEGATO I

CESPITI	COSTO ACQUISTO	Svaluta- zione	Valore corrente
COSTRUZIONI LEGGERE			
Incremento Chiosco	722,00 -	72,20	649,80
Impianti animazione	3.873,43 -	387,34	3.486,09
Palco animazione	17.404,60 -	1.740,46	15.664,14
Palco animazione	1.032,91 -	103,29	929,62
Struttura in ferro	3.873,43 -	387,34	3.486,09
Torre scivolo	3.000,00 -	300,00	2.700,00
Cabina monoblocco	6.240,25 -	624,03	5.616,23
Pensilina in ferro	3.000,00 -	300,00	2.700,00
Gazebo	2.549,90 -	254,99	2.294,91
Area gioco	3.915,32 -	391,53	3.523,79
Gazebo	3.436,67 -	343,67	3.093,00
Palco animazione	3.316,67 -	331,67	2.985,00
Struttura a volta	7.171,67 -	717,17	6.454,50
Pista da ballo	7.917,00 -	791,70	7.125,30
Struttura a volta	17.850,00 -	1.785,00	16.065,00
Palco Orlando	4.000,00 -	400,00	3.600,00
Box prefabbricato	3.327,10 -	332,71	2.994,39
Porte calcetto	1.275,00 -	127,50	1.147,50
Podana spiaggia	7.500,00 -	750,00	6.750,00
Box prefabbricato	3.400,00 -	340,00	3.060,00
Box prefabbricato	3.400,00 -	340,00	3.060,00
Struttura a volta	5.783,33 -	578,33	5.205,00
Canoi piscina	280,00 -	28,00	252,00
Bacchette	2.550,00 -	255,00	2.295,00
Componenti piscina	9.700,00 -	970,00	8.730,00
Componenti piscina	1.436,00 -	143,60	1.292,40
Pavimentazione piscina	25.000,00 -	2.500,00	22.500,00
Box prefabbricato	9.312,00 -	931,20	8.380,80
Fabbricato servizi spiaggia	633.758,55 -	63.375,86	570.382,70
Box prefabbricato	2.570,50 -	257,05	2.313,45
Copertura PVC	1.307,50 -	130,75	1.176,75
Palco orchestra	3.719,01 -	371,90	3.347,11
Prestazioni professionali capitalizz.	988,00 -	98,80	889,20
Gazebo	3.075,00 -	307,50	2.767,50
Gazebo	2.743,75 -	274,38	2.469,38
Box prefabbricato	5.360,00 -	536,00	4.824,00
Plote spiaggia	2.015,60 -	201,56	1.814,04
Diritti capitalizzabili	62,00 -	6,20	55,80
Tettoia prefabbricata	190,00 -	19,00	171,00
Lavori edilizi	3.500,00 -	350,00	3.150,00
Struttura a volta	7.510,69 -	751,07	6.759,62
Box prefabbricato	2.100,00 -	210,00	1.890,00
Plote spiaggia	1.409,60 -	140,96	1.268,64
Isola servizi spiaggia	6.240,00 -	624,00	5.616,00
Staffe per strutture tende	312,00 -	31,20	280,80
Colonne per Gazebo	340,00 -	34,00	306,00
Grondaie per Gazebo	1.292,00 -	129,20	1.162,80
Telo in PVC laterale scorrevole	2.750,00 -	275,00	2.475,00
Tenda da sole	1.500,00 -	150,00	1.350,00
n.5 Gazebo pieghevoli	254,51 -	25,45	229,06
n. 6 Gazebo Avio	3.255,00 -	325,50	2.929,50
n. 4 Gazebo Avio	5.080,53 -	508,05	4.572,48
TOTALE	853.601,52 -	85.360,15	768.241,37

IMPIANTI GENERICI

Impianto illuminazione Spiaggia	70.213,00 -	7.021,30	63.191,70
Impianto illuminazione Spiaggia	5.285,86 -	528,59	4.757,27
Impianto elettrico Chiosco	15.804,00 -	1.580,40	14.223,60
Impianto antincendio	5.866,33 -	586,63	5.279,70
Gruppo continuità Spiaggia	727,50 -	72,75	654,75
TOTALE	97.896,69 -	9.789,67	88.107,02

AUTOVEICOLI DA SPIAGGIA

Trattore Carraro mod. 8400	20.658,28 -	2.065,83	18.592,45
Veicolo Carryal 6	8.500,00 -	850,00	7.650,00
TOTALE	29.158,28 -	2.915,83	26.242,45

FABBRICATI

Tenda avvolgibile chiosco spiaggia	2.460,00 -	246,00	2.214,00
Blochetti tufo	8.812,96 -	881,30	7.931,66
TOTALE	11.272,96 -	1.127,30	10.145,66

ATTREZZATURA SPIAGGIA

Attrezzatura fino 2014	265.663,25 -	26.566,33	239.096,93
Attrezzare Frigotecnica chiosco 2013	34.000,00 -	3.400,00	30.600,00
Attrezzatura 2015-2016-2017	102.173,70 -	10.217,37	91.956,33
Progettazione ampliament. Chiosco	10.200,05 -	1.020,01	9.180,05
TOTALE	412.037,00 -	41.203,70	370.833,30

IMBARCAZIONI

Imbarcazioni fino 2014	68.022,05 -	6.802,21	61.219,85
Imbarcazioni 2015-2016-2017	4.900,34 -	490,03	4.410,31
TOTALE	72.922,39 -	7.292,24	65.630,15

Glerean Centro Bibite Sas di Driusso R. - Bergo A. & C.

30020 BIBIONE di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE)

P.IVA: 00582360277 - Cod. Fisc./Reg. Impr. VE nr. 00582360277

Sede Legale: Via Orsa Maggiore, 33

Sede Amministrativa e Deposito Centrale: Via Meduna, 23

Tel.: 0431 430959 - Fax: 0431 439934

Email: info@mlubrau.com - PEC: glereancbsas@pec.it



Cliente 1200980 VILLAGGIO TURISTICO INTERNAZIONALE SRL	VILLAGGIO TURISTICO INTERNAZIONALE SRL
VIA DELLE COLONIE, 2 30020 BIBIONE (VE)	VIA DELLE COLONIE, 2 30020 BIBIONE (VE)

P.ive: 13054280154 C.p: 031 - R.B.30 GG D.F.F.M.	CF: 13054280154	Banca appoggio: BANCA INTESA FIL. BIBIONE Abi: 03069 - Cab: 36291 - Iban: IT55D0306936291074000082110
---	--------------------	--

FATTURA 01-02/002768 del 30/06/2017 Pag. 1 Valuta: Euro Ag: 019 - PRATAVIERA CARLO

Codice	Cv	Descrizione dei beni	CxC Um	Quantità	Prezzo	Sconti	Importo	C.I.
Dest.: 7001132 CHIOSCO SPIAGGIA VIA COLONIE 2 BIBIONE Rif. 01-Boll 008575 del 03/06/2017 ✓								
01034	11	BIRRA PAULANER HEFE WEISSE 1/2x20 VR	20 CS	2,00	41,3500	-22,00% -2,00%	63,22	22
01136	13	BIRRA HIRTER PRIVATPILS FUSTO II.30	1 FU	2,00	116,0800	-48,20% -3,00%	116,65	22
01581		DOLOMITA ACQUA NAT.CLASSIC PET 0,5x24clus	24 CT	15,00	3,4300		51,45	22
Rif. 01-Boll 006726 del 05/06/2017 ✓								
01136	13	BIRRA HIRTER PRIVATPILS FUSTO II.30	1 FU	1,00	116,0800	-48,20% -3,00%	58,33	22
01581		DOLOMITA ACQUA NAT.CLASSIC PET 0,5x24clus	24 CT	5,00	3,4300		17,15	22
03601		LOZZA PESCA 7ML200x24	24 CT	2,00	28,1100	-55,00%	25,30	22
04727	13	GLERÀ VENETO IGT S. OSVALDO FUSTO II.20VINO FRIZZANTE GLERÀ IGT VENETO	1 FU	1,00	64,9000	-30,80% -2,00%	44,01	22
Rif. 01-Boll 007164 del 08/06/2017 ✓								
01136	13	BIRRA HIRTER PRIVATPILS FUSTO II.30	1 FU	2,00	116,0800	-48,20% -3,00%	116,65	22
01580		DOLOMITA ACQUA GAS.CLASSIC PET 0,5x24clus	24 CT	4,00	3,4300		13,72	22
01581		DOLOMITA ACQUA NAT.CLASSIC PET 0,5x24clus	24 CT	10,00	3,4300		34,30	22

Spese accessorie	Riepilogo imposta		Riepilogo dei totali		Conteggi
	Imponibile IVA	C.I. %	imposta	Totale imponibile	Totale documento
				Totale imposte	Cauzioni addebitate Escluso Art.15
				Totale documento	Cauzioni accreditate Escluso Art.15
					Totale da pagare SEGUERE==

SERVIZIO SPIAGGIA - STRANDSERVICE

Periodo - Period	03/04 - 18/05 10/09 - 08/10	13/05 - 24/06 03/09 - 10/09	24/06 - 08/07	02/07 - 27/08	27/08 - 03/09
 Servizio spiaggia 1° e 2° fila Strandservice 1. und 2. Reihe	5,00	13,00	14,00	17,00	15,00
 Servizio spiaggia 3° e 4° fila Strandservice 3. und 4. Reihe	5,00	12,00	13,00	13,00	13,00
 Servizio spiaggia dalla 5° fila Strandservice ab 5° Reihe	5,00	12,00	12,00	12,00	12,00
 Ombrellone + 2 lettini piscina Sonnenschirm + 2 Liegen am Pool	5,00	12,00	12,00	12,00	12,00



Studio Lonzar - Lucchi
associazione professionale

Professionisti Associati

Roberto Lonzar - dottore commercialista
Franco Lucchi - dottore commercialista
Paola Faber - dottore commercialista

Collaboratori

Anna Masi - dottore commercialista
Franco Sergio - dottore commercialista
Pietro Gurian - dottore commercialista

Trieste, 5 marzo 2018

Spett. COMUNE SAN MICHELE
AL TAGLIAMENTO

Oggetto: Villaggio Turistico Internazionale SRL – Integrazione Perizia di Stima inoltrata via PEC in data 17/02/2018 – Consegna documenti.

In relazione all'integrazione della perizia di stima dell'azienda insistente nell'area in concessione demaniale inoltrata via PEC in data 17/02/2018, si depositano i seguenti documenti:

- Fatture d'acquisto delle immobilizzazioni categoria costruzioni leggere
- Fatture d'acquisto delle immobilizzazioni categoria impianti generici
- Fatture d'acquisto delle immobilizzazioni categoria autoveicoli spiaggia
- Fatture d'acquisto delle immobilizzazioni categoria attrezzatura spiaggia
- Fatture d'acquisto delle immobilizzazioni categoria imbarcazioni
- Fatture di vendita Eventi Sportivi.





Al Sig. Sindaco
del comune di San Michele al Tagliamento

Padova, 24 aprile 2018

Oggetto: Verifica della congruità del valore di stima dell'azienda insistente su area demaniale marittima in concessione alla Villaggio Turistico internazionale Srl come rideterminato nel documento del 17 febbraio 2018.

La società Bureau Veritas Italia Spa, tramite il sottoscritto dott. Carlo Pavanati, è stata incaricata nel mese di dicembre del 2017 di fornire un parere in merito alla congruità del valore di stima espresso nella perizia redatta e giurata dal dott. Franco Lucchi in data 18 dicembre 2015, avente in oggetto l'azienda di proprietà della Villaggio Turistico Internazionale Srl, insistente su area demaniale marittima in concessione pluriennale. Tale perizia è stata redatta al fine di rispettare il disposto dell'art. 54 della L.R. Veneto 4 novembre 2002 n. 33, che impone al concessionario demaniale, in caso di domanda di nuova concessione, di presentare una perizia di stima asseverata da un professionista abilitato da cui risulti l'ammontare del valore aziendale dell'impresa insistente sull'area oggetto della concessione stessa.

Con articolato parere rilasciato il 28 dicembre 2017, il sottoscritto ha ritenuto non congruo il valore di Euro 11.653.658 emergente dalla perizia del dott. Lucchi, sia nell'ipotesi di adozione di una stima al valore di smobilizzo, più aderente ad un'interpretazione costituzionalmente orientata della predetta L.R. Veneto, sia nell'ipotesi di adozione del criterio del valore di mercato, per difformità di alcune variabili utilizzate nella formula da quelle proposte dalla prassi valutativa italiana.



In data 17 febbraio 2018 la società Villaggio Turistico internazionale Srl, a mezzo del dott. Lucchi, ha “integrato” (o meglio sostituito) la precedente perizia, determinando un valore aziendale dell’impresa insistente sull’area oggetto della concessione stessa al 31/12/2017 pari ad Euro 1.329.199,96, in caso di adozione del valore di smobilizzo e ad Euro 2.246.282,83, Euro 2.755.992,90 o Euro 3.749.837,84 in dipendenza del riferimento a 3, 5 o 10 anni quale periodo di capitalizzazione, in caso di adozione del valore di mercato, lasciando al comune di San Michele al Tagliamento la scelta in merito a quale criterio sposare e di conseguenza quale valore accogliere.

Il comune di San Michele al Tagliamento ha demandato a Bureau Veritas, che ha incaricato il sottoscritto, la verifica della congruità dei nuovi valori proposti dalla società Villaggio Turistico internazionale Srl.

Il dott. Lucchi ha conservato nella “integrazione alla perizia” il metodo misto patrimoniale reddituale con stima autonoma dell’avviamento (noto come “metodo UEC”).

Come già evidenziato nel precedente parere, tale metodo, molto usato fin dagli anni sessanta del secolo scorso, soprattutto in Europa, è astrattamente considerato un buon metodo di valutazione soprattutto per le piccole e medie imprese ed ha il pregio di prevedere la stima autonoma dell’avviamento, che non è possibile evidenziare analiticamente, utilizzando i metodi sintetici reddituali e finanziari.

Tanto premesso, la congruità dei “*valori aziendali dell’impresa*” espressi nel documento integrativo del dott. Lucchi verrà nuovamente esaminata, come nel precedente parere del sottoscritto, alla luce delle due seguenti configurazioni di valore dell’azienda:

- Valore di smobilizzo, ovvero il “prezzo fattibile in condizioni non ordinarie di chiusura del ciclo d’investimento”, alla cui determinazione non partecipa (o vi partecipa in minimi termini) la redditività prospettica dell’azienda;
- Valore di mercato, ovvero il “prezzo al quale verosimilmente l’azienda potrebbe essere negoziata fra soggetti indipendenti e motivati, che operano in modo informato e prudente, senza essere esposti a particolari pressioni”.



1. Valore aziendale inteso come valore di smobilizzo.

Tale configurazione di valore, come già evidenziato dal sottoscritto il 28 dicembre 2017 nel precedente parere, consente un'interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 54 della L.R. Veneto 4 novembre 2002 n. 33, in quanto pur non escludendo un'indennità a favore del concessionario uscente, garantisce comunque la concorrenza e la partecipazione delle imprese al concorso che porta all'affidamento della concessione, non "accordando vantaggi" ad alcun partecipante alla gara ed al contempo consentendo il rimborso del valore dell'investimento sostenuto dal concessionario uscente.

Nel precedente parere, considerata la distanza tra i valori patrimoniali ed il valore di stima, non è stato necessario entrare nel merito dell'elaborato del dott. Lucchi, per concludere per la non congruità della valutazione al "valore di smobilizzo".

Nel documento redatto il 17 febbraio 2018, viene proposto un "valore di smobilizzo" pari ad Euro 1.329.199,96.

Tale valore è sostanzialmente determinato valutando al valore corrente di mercato i beni di proprietà di Villaggio Turistico Internazionale Srl (il cui elenco è stato aggiornato e rettificato alla luce dei nuovi acquisti effettuati tra il 1/1/2015, data di riferimento della prima perizia del dott. Lucchi ed il 31/12/2017, data di riferimento dell'integrazione della perizia stessa).

L'estimatore perviene alla propria valutazione partendo dal costo di acquisto di tali beni ed apportando agli stessi una svalutazione dovuta ad una limitata usura, in considerazione del mantenimento in ottimo stato delle strutture grazie a periodiche ed accurate manutenzioni.

Il sottoscritto, ritenendo compatibile con l'interpretazione costituzionalmente orientata, e perciò non distorsiva della concorrenza, la valutazione dei beni a valore di mercato (ovvero a valori di "cessione"), anche in considerazione di quanto già affermato, seppur in altri ambiti, dalla Corte Europea¹, verificata la

¹ Nella causa C-375/14 del 28/01/2016 la Corte ha affermato che il diritto comunitario osta a una "disposizione nazionale restrittiva la quale impone al concessionario di cedere a titolo non oneroso, all'atto della cessazione



copiosa documentazione che consente la ricostruzione della composizione dei valori dei beni ammortizzabili e ritenuta proporzionata l'entità della svalutazione applicata al costo di acquisto, **ritiene congruo il valore indicato dal dott. Lucchi come valore di smobilizzo e pari ad arrotondati Euro 1.329.000.**

2. Valore aziendale inteso come valore di mercato di un'azienda in funzionamento.

Qualora si attribuisca alla locuzione "*valore aziendale dell'impresa*" il significato di valore di mercato, è necessario effettuare un'analisi più approfondita dei nuovi dati e dei parametri utilizzati dall'estimatore al fine di verificare se il valore di stima espresso nella perizia sia rappresentativo del reale valore di mercato dell'azienda di proprietà della Villaggio Turistico Internazionale Srl, insistente su area demaniale marittima.

In particolare deve essere vagliato il superamento delle criticità già riscontrate nella prima perizia del dott. Lucchi, riassumibili nei seguenti tre punti:

- l'utilizzo di dati non verificabili e parziali;
- l'eccessivo periodo di capitalizzazione del sovra-reddito;
- l'esiguo tasso di attualizzazione

2.1. Utilizzo di dati non verificabili e parziali.

Il perito, a differenza della prima stima effettuata, allega copiosa documentazione sia in merito ai cespiti costituenti il "capitale netto rettificato", costituito unicamente dall'attivo immobilizzato, sia numerosi dati e prospetti, tratti dai programmi gestionali utilizzati dalla società, da cui ha potuto ricavare il reddito medio prospettico. Inoltre, come suggerito dal sottoscritto nel precedente parere, tiene più correttamente conto dell'incidenza dei costi generali dell'azienda sull'attività di organizzazione degli eventi sportivi svolta sull'arenile, applicando all'utile derivante dagli

dell'attività per scadenza del termine della concessione, l'uso dei beni materiali e immateriali di proprietà che costituiscono la rete di gestione e di raccolta del gioco.



eventi sportivi stessi un'ulteriore riduzione per tenere conto del solo ed effettivo "contributo della spiaggia". Ne consegue che il reddito medio prospettico calcolato nella prima perizia viene ridimensionato, passando da Euro 604.214 ad Euro 445.697.

La prima criticità, relativa alla carenza di documenti di supporto alla perizia di stima, può quindi dirsi superata.

2.2. Il periodo di capitalizzazione del sovra-reddito

L'ulteriore critica mossa alla prima perizia di stima del dott. Lucchi concerneva l'utilizzo di un eccessivo periodo di capitalizzazione dell'avviamento, che da solo portava ad una valutazione esageratamente alta del compendio aziendale. Esclusa l'ipotesi di capitalizzazione ventennale, il dott. Lucchi propone l'adozione di un periodo temporale di 3, 5 o 10 anni, ottenendo tre valori diversi. Considerato che nel caso di utilizzo del "metodo UEC", il limite temporale è generalmente compreso tra i 5 ed i 10 anni² e che nella generalità dei casi è riscontrabile nella prassi valutativa l'adozione del periodo quinquennale, il cui superamento pone in astratto legittimi dubbi sull'ascrivibilità della perdurante redditività futura all'azienda in sè, si ritiene congruo l'utilizzo di un periodo di capitalizzazione non superiore a cinque anni³, tra quelli ipotizzati ed utilizzati dal dott. Lucchi.

2.3. Il tasso di attualizzazione

Considerato che il tasso di attualizzazione deve essere fatto pari almeno al tasso delle attività prive di rischio e non alla sola componente inflativa⁴ e che in presenza di sovra-redditi ottenuti con il metodo UEC, come nel caso in analisi, esso dovrebbe essere maggiore rispetto al tasso di rendimento

² Commento al Par. III.1.33 dei Principi italiani di valutazione emanati dall'OIV (Organismo italiano di valutazione), che fungono da riferimento per la valutazione delle aziende.

³ L'orizzonte temporale da adottare per il calcolo dell'avviamento (n nella espressione $n|i'$) è lasciato libero in base alla natura delle circostanze che danno luogo ai sovra-redditi, pur sapendo che orizzonti temporali molto lunghi sono difficilmente realistici perché le condizioni generatrici di reddito oltre la norma non possono durare a lungo e sono quindi destinate ad estinguersi o ad attenuarsi nel corso di alcuni anni.

⁴ Commento al Par. I.19.2 e commento al Par. III.1.33 dei Principi italiani di valutazione emanati dall'OIV (Organismo italiano di valutazione), che fungono da riferimento per la valutazione delle aziende. In particolare per il metodo UEC si prevede che in presenza di sovraredditi la soluzione più razionale sarebbe quella di assumere un $i' > i$



aziendale a causa della maggiore rischiosità del sovra-reddito, il dott. Lucchi, aderendo alle osservazioni del sottoscritto, adotta un tasso di capitalizzazione pari al 7,50%, che corrisponde, in sostanza, al tasso di remunerazione dell'investimento maggiorato della componente inflativa. L'applicazione di tale tasso porta a superare anche l'ultima criticità riscontrata nella prima perizia depositata dalla Villaggio Turistico Internazionale Srl.

Se ne deduce, quindi, che, i valori arrotondati di Euro 2.246.000 (più prudenziale) e 2.756.000 (adottando il periodo di capitalizzazione generalmente più utilizzato) emergenti dalla perizia integrativa sottoposta alla valutazione di Bureau Veritas devono ritenersi entrambi congrui in caso di adozione della configurazione di "valore di mercato", in quanto ottenuti nel rispetto dei criteri generalmente indicati dalla prassi valutativa.

CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni svolte e dell'analisi effettuata, in relazione alla richiesta di un parere in merito alla congruità dei valori espressi nell'elaborato del 17 febbraio 2018 del dott. Lucchi, ai sensi dell'art. 54 della L.R. Veneto n. 33 del 2002, si attesta che il valore di stima ottenuto ed arrotondato ad Euro 1.329.000 può dirsi congruo nel caso di adozione della configurazione di "valore aziendale di smobilizzo", mentre i valori di stima ottenuti e arrotondati di Euro 2.246.000 (periodo di capitalizzazione triennale) e 2.756.000 (periodo di capitalizzazione quinquennale) possono entrambi dirsi congrui nel caso di adozione della configurazione di "valore di mercato".

Per Bureau Veritas, il professionista incaricato

dott. Carlo Pavanati