



Comune di Monte Argentario

(Provincia di Grosseto)

Piazzale dei Rioni, 8

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO N. 89 DEL 18-11-2025

OGGETTO: APPROVAZIONE VERBALI SEDUTE PRECEDENTI (07 NOVEMBRE 2025)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Regolamento del Consiglio Comunale prevede all'art. 47 comma 3, l'approvazione dei verbali delle sedute precedenti.

Visti i verbali delle delibere C.C. della seduta del 07.11.2025: **n. 77, n. 78, n. 79, n. 80, n. 81, n.82, n.83.**

Acquisiti i pareri di cui all'art. 49 del D. Lgs. n. 267/00 s.m.i.

Con voti.....

DELIBERA

Di approvare i verbali delle delibere C.C. della seduta del 07.11.2025: **n. 77, n. 78, n. 79, n. 80, n. 81, n. 82, n. 83.**

PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarità tecnica**

Data: 19-11-2025

Il Responsabile del servizio

Cavuoto Mirella



Comune di Monte Argentario

(Provincia di Grosseto)

Piazzale dei Rioni, 8

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO N. 91 DEL 19-11-2025

OGGETTO: DELIBERA C.C. N. 74/2025 APPROFONDIMENTI TECNICI E ALLINEAMENTI DOCUMENTALI PORTO DI PORTO ERCOLE

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 03 ottobre 2025, questo Ente ha formalmente approvato il progetto generale di rilevanza strategica, concernente la concessione di servizi per la gestione e valorizzazione delle aree demaniali marittime destinate all'ormeggio ricadenti nella concessione demaniale marittima cinquantennale intestata all'amministrazione comunale;

Tale provvedimento consiste fra l'altro nell'approvazione del Piano Economico Finanziario (P.E.F.) asseverato, documento con il quale è stato accertato l'equilibrio economico-finanziario e la sostenibilità complessiva dell'azione amministrativa;

DATO ATTO CHE:

In attuazione della predetta deliberazione consiliare con Determinazione Dirigenziale n. 901 del 28 ottobre 2025, è stato conferito l'incarico professionale, alla Società Interprogetti S.r.l., per il servizio tecnico di redazione degli elaborati specialistici di cui all'art. 45-bis del Codice della Navigazione finalizzati alla successiva indizione della gara di affidamento;

Nell'esecuzione del servizio tecnico, si è proceduto con gli approfondimenti di dettaglio essenziali per la redazione degli elaborati definitivi del Capitolato Prestazionale dei Sistemi di Ormeggio, relativi a tutti i lotti oggetto di affidamento in concessione di servizi (Lotti B, C, D, E, F, G, H, I, L, M1, M2, N);

Tali elaborati formalmente trasmessi con note prot.n. 52258 del 14-11-2025 e prot. 53021 del 19-11-2025 saranno oggetto di prossima approvazione con successiva delibera di Giunta Comunale a tutt'oggi in corso di redazione;

DATO ATTO CHE:

A seguito dell'esame della predetta documentazione tecnica relativa alla progettazione degli ormeggi sono stati riscontrati alcuni aspetti di dettaglio ovvero lievi discrasie documentali meritevoli di essere chiariti al fine di assicurare un più puntuale allineamento con le successive fasi del procedimento finalizzato all'affidamento della concessione di servizi;

Tali aspetti di dettaglio e lievi discrasie consistono in particolare:

Nel documento denominato "Progetto per la concessione di servizi per la gestione delle aree destinate ad ormeggio ricadenti nella concessione demaniale marittima intestata al Comune di Monte Argentario in regime di art. 45 bis del Codice Della Navigazione:

1. **Per il Lotto E:** è stata rilevata una non corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica e la relativa Tabella Riassuntiva dei Posti Barca riportata a pagina 18. Quest'ultima quantifica in 30 (trenta) posti barca di Categoria I, a fronte dei 18 (diciotto) posti barca effettivamente correttamente rappresentati in planimetria.
2. **Per il Lotto D:** è stata rilevata una non corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica e la

relativa Tabella Riassuntiva dei Posti barca riportata a pagina 17. Quest'ultima quantifica in 67 (sessantasette) posti barca di Categoria I, a fronte dei 118 (centodiciotto) posti barca effettivi correttamente rappresentati in planimetria. Tale erronea ricognizione non è stata assunta nel PEF che ha invece recepito il numero corretto di 118 posti barca;

3. **Per il Lotto M1:** L'approfondimento progettuale di dettaglio ha consentito di riscontrare l'esistenza di interferenze di natura tecnica consistente nella limitata profondità del fondale nelle aree poste alla radice del molo che comportano una diminuzione del numero di posti barca effettivamente utilizzabili. Nello specifico, a fronte dei 23 posti barca quantificati nel progetto il numero viene rimodulato a un totale definitivo di 19 posti barca di Categoria I.

RISCONTRATO CHE:

In relazione al precedente punto 1, con riferimento al lotto E si determina una riduzione di 12 posti barca di categoria I con conseguente riduzione delle previsioni di incassi e rincavi riferite al lotto medesimo;

In relazione al precedente punto 3, con riferimento al lotto M1 si determina una riduzione di 4 posti barca di categoria I con conseguente riduzione delle previsioni di incassi e rincavi riferite al lotto medesimo;

Al fine di riscontrare gli effettivi impatti di tali lievi riduzioni di incassi e ricavi è stato cautelativamente acquisito il parere del Dott. Equizi al fine di verificare la sussistenza degli equilibri economici e finanziari attestati nel PEF di cui alla deliberazione C.C n°74/2025;

In data 19/11/2025 con prot. 53038 il dottor. Equizi ha trasmesso il documento denominato: *“Nota di conferma della validità del PEF approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74/2025 in ordine ai presupposti di sostenibilità dello stesso, propedeutico all'espletamento delle procedure di gara per l'affidamento in concessione dei servizi”*;

CONSIDERATO CHE

Come evidenziato nella nota integrativa la riduzione dei ricavi risulta pari all'1,2% a valere sul primo anno e *“si mostra come suscettibile di incidere in maniera del tutto marginale e, per gli effetti trascurabile, sulla tenuta del Piano stesso”*, concludendo pertanto a seguito dei necessari approfondimenti contabili che: *“la riduzione dei posti barca dei Lotti E ed M1 non è suscettibile di incidere in modo né significativo, men che meno pregiudizievole, rispetto alla complessive prospettazioni contenute nel PEF, documento questo che quindi rimane assolutamente valido nei presupposti e perfettamente sostenibile, sia sotto il profilo economico che finanziario, in rapporto all'entità degli investimenti che si intendono realizzare sul porto di Porto Ercole.”*;

La nota del dott. Equizi del 19/11/2025 nelle considerazioni conclusive riscontra che: *“La riduzione dei ricavi derivante dalla rimodulazione dei posti barca dei Lotti E ed M1 non compromette gli equilibri economici e finanziari del PEF, che continua a mostrare una tenuta adeguata, coerente ed equilibrata del complessivo modello economico-finanziario. Il Piano, sia nello scenario ordinario sia in quello prudenziale, garantisce condizioni di piena sostenibilità e può pertanto ritenersi confermato nei suoi presupposti originari, mantenendo integrale adeguatezza e piena validità rispetto agli obiettivi e alle esigenze cui è preordinato.”*;

RIBADITO CHE:

Il piano economico finanziario approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°74/2025 conserva pienamente la sua validità quale strumento di verifica degli equilibri economici finanziari riscontrando la solidità e coerenza rispetto alle proiezioni di breve, medio e lungo periodo;

RITENUTO CHE:

Al fine di garantire una piena coerenza fra la deliberazione di consiglio comunale n°74/2025, avente ad oggetto *“Progetto della concessione di servizi e p.e.f. per la gestione della concessione demaniale rep. 1846 del 02/04/2025 nel porto di Porto Ercole”*, e i successivi atti gestionali di competenza della giunta sia opportuno procedere a un'attività di allineamento formale e rettifica di specifici dati numerici contenuti nella predetta deliberazione e nell'allegato documento progettuale consistenti in particolare:

- Nel corpo delle Delibera di Consiglio Comunale n°74/2025
 - nella tabella di pagina 7 in premessa: il valore riferito al Fatturato annuo singolo lotto al netto IVA (€) del lotto E di *“969.737,70 €”* è sostituito con il valore *“915.639,34”*; il valore riferito al Valore concessione singolo lotto al netto IVA (€) del lotto E di *“11.636.852,40 €”*

è sostituita con il valore “10.987.672,32”; il valore riferito al corrispettivo a base di gara del lotto E di “€222.922,62” è sostituita con il valore “215.663,61”; il valore riferito al Fatturato annuo singolo lotto al netto IVA (€) del lotto M1 di “ 103.688,52 € ” è sostituito con il valore “85.655,74”; il valore riferito al Valore concessione singolo lotto al netto IVA (€) del lotto M1 di “1.244.262,24 € ” è sostituita con il valore “1.027.868,88”; il valore riferito al corrispettivo a base di gara del lotto M1 di “€23.709,62” è sostituita con il valore “13.545,03 €”; il valore riferito al valore totale di “ 53.342.525,37 € ” è sostituito con il valore “52.476.951,93”;

- nella seconda tabella di pagina 7 e 8 il valore riferito al corrispettivo a base di gara del lotto E di “€222.922,62” è sostituita con il valore “€ 215.663,61”; il valore riferito al corrispettivo a base di gara del lotto M1 di “€23.709,62” è sostituita con il valore “13.545,03 €”;
- Nel “Progetto per la concessione di servizi per la gestione delle aree destinate ad ormeggio ricadenti nella concessione demaniale marittima intestata al comune di Monte Argentario in regime di art. 45 bis del Codice della Navigazione” allegato alla delibera:
 - alla pagina 17 la dicitura “67 posti barca di categoria I” è sostituita da “118 posti Barca di categoria I”;
 - alla pagina 18 la dicitura “30 posti barca di categoria I” è sostituita da “18 posti Barca di categoria I”; la dicitura “quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione è pari ad € 11.636.852,40” è sostituita da “quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione è pari ad € 10.987.672,32; la dicitura “è quindi di € 222.922,62” è sostituita da “è quindi di € 215.663,61”;
 - alla pagina 24 la dicitura “23 posti barca di categoria I” è sostituita da “19 posti Barca di categoria I”; la dicitura “quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione è pari ad € 1.244.262,24” è sostituita da “quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione è pari ad € 1.027.868,88”; la dicitura “è quindi di € 23.709,62” è sostituita da “è quindi di € 13.545,03 €”;
 - nella tabella di pagina 28 e 29 il valore riferito al valore del lotto E di “€ 11.636.852,40” è sostituito con il valore “€ 10.987.672,32” e il valore riferito al valore del lotto M1 di “€ 1.244.262,24” è sostituito con il valore “€ 1.027.868,88” e il valore totale riferito al valore totale di “€ 53.342.525,37” è sostituito con “€ 52.476.951,93”;
 - nella seconda tabella di pagina 29 e 30 il valore riferito al corrispettivo a base di gara del lotto E di “€ 222.922,62” è sostituita da “€ 215.663,61”; il valore riferito al corrispettivo a base di gara del lotto M1 di “€ 23.709,62” è sostituita da “€ 13.545,03”; il valore riferito al corrispettivo a base di gara totale di “€ 1.209.227,39” è sostituita da “€ 1.191.803,79”;
- in riferimento al documento allegato alla delibera di consiglio comunale n°74 denominato “PIANO ECONOMICO FINANZIARIO”:
 - riscontrata la sua piena validità rispetto alle verifiche di sostenibilità economica lo stesso si ritiene confermato rinviando alla nota prot.53038 del 19/11/2025 del dott. Augusto Equizi;

PRESO ATTO CHE:

con il presente atto di allineamento si garantisce una piena coerenza tra le stime contenute nella Delibera di Consiglio Comunale n°74/2025 e i successivi atti deliberativi di natura gestionale;

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs. 18/08/2000, n. 267) e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Codice della Navigazione e il Regolamento di Attuazione;

Viste le risultanze degli atti istruttori e dei pareri espressi ai sensi di legge;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, I comma del D.Lgs.

267/2000;

Per i motivi sopra esposti, e in base al dibattito consiliare,

DELIBERA

1. Di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e si intende qui integralmente trascritta e riproposta, assieme alla documentazione ivi richiamata;
2. di confermare la piena validità delle previsioni contenute nel piano economico finanziario approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°74/2025 quale strumento di verifica degli equilibri economici finanziari riscontrando la solidità e coerenza rispetto alle proiezioni di breve, medio e lungo periodo, così come accertato nella nota di conferma del 19/11/2025 prot. 53038;
3. di approvare ai fini di cui al precedente punto 2 la nota del 19/11/2025 prot. 53038 *“Nota di conferma della validità del PEF approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74/2025 in ordine ai presupposti di sostenibilità dello stesso, propedeutico all’espletamento delle procedure di gara per l’affidamento in concessione dei servizi”*;
4. ai fini di assicurare il pieno allineamento fra le previsioni contenute nella Delibera di Consiglio Comunale n°74/2025 e i successivi atti deliberativi di competenza della giunta di approvare le seguenti puntuali modifiche:

Nel corpo delle Delibera di Consiglio Comunale n°74/2025

- nella tabella di pagina 7 in premessa: il valore riferito al Fatturato annuo singolo lotto al netto IVA (€) del lotto E di “ 969.737,70 € ” è sostituito con il valore “915.639,34”; il valore riferito al Valore concessione singolo lotto al netto IVA (€) del lotto E di “11.636.852,40 € ” è sostituita con il valore “10.987.672,32”; il valore riferito al corrispettivo a base di gara del lotto E di “€222.922,62” è sostituita con il valore “215.663,61”; il valore riferito al Fatturato annuo singolo lotto al netto IVA (€) del lotto M1 di “ 103.688,52 € ” è sostituito con il valore “85.655,74”; il valore riferito al Valore concessione singolo lotto al netto IVA (€) del lotto M1 di “1.244.262,24 € ” è sostituita con il valore “1.027.868,88”; il valore riferito al corrispettivo a base di gara del lotto M1 di “€23.709,62” è sostituita con il valore “13.545,03 €”; il valore riferito al valore totale di “ 53.342.525,37 € ” è sostituito con il valore “52.476.951,93”
- nella seconda tabella di pagina 7 e 8 il valore riferito al corrispettivo a base di gara del lotto E di “€222.922,62” è sostituita con il valore “€ 215.663,61”; il valore riferito al corrispettivo a base di gara del lotto M1 di “€23.709,62” è sostituita con il valore “13.545,03 €”;

Nel “Progetto per la concessione di servizi per la gestione delle aree destinate ad ormeggio ricadenti nella concessione demaniale marittima intestata al comune di Monte Argentario in regime di art. 45 bis del Codice della Navigazione” allegato alla delibera

- alla pagina 17 la dicitura “67 posti barca di categoria I” è sostituita da “118 posti Barca di categoria I”;
- alla pagina 18 la dicitura “30 posti barca di categoria I” è sostituita da “18 posti Barca di categoria I”; la dicitura “quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione è pari ad € 11.636.852,40” è sostituita da “quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione è pari ad € 10.987.672,32; la dicitura “è quindi di € 222.922,62” è sostituita da “è quindi di € 215.663,61”;
- alla pagina 24 la dicitura “23 posti barca di categoria I” è sostituita da “19 posti Barca di categoria I”; la dicitura “quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione è pari ad € 1.244.262,24” è sostituita da “quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione è pari ad € 1.027.868,88”; la dicitura “è quindi di € 23.709,62” è sostituita da “è quindi di € 13.545,03 €”;

- nella tabella di pagina 28 e 29 il valore riferito al valore del lotto E di “€ 11.636.852,40” è sostituito con il valore “€ 10.987.672,32” e il valore riferito al valore del lotto M1 di “€ 1.244.262,24” è sostituito con il valore “€ 1.027.868,88” e il valore totale riferito al valore totale di “€ 53.342.525,37” è sostituito con “€ 52.476.951,93”
 - nella seconda tabella di pagina 29 e 30 il valore riferito al corrispettivo a base di gara del lotto E di “€ 222.922,62” è sostituita da “€ 215.663,61”; il valore riferito al corrispettivo a base di gara del lotto M1 di “€ 23.709,62” è sostituita da “€ 13.545,03”; il valore riferito al corrispettivo a base di gara totale di “€ 1.209.227,39” è sostituita da “€ 1.191.803,79”
5. di dare atto, pertanto, che a seguito delle modifiche al precedente punto 4 gli importi a base di gara sono così modificati: per il lotto E risulta paria a € 215.663,61e per il lotto M1 risulta paria a € “€ 13.545,03;
 6. Di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.



Comune di Monte Argentario

(Provincia di Grosseto)

Piazzale dei Rioni, 8

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO N. 91 DEL 19-11-2025

OGGETTO: DELIBERA C.C. N. 74/2025 APPROFONDIMENTI TECNICI E
ALLINEAMENTI DOCUMENTALI PORTO DI PORTO ERCOLE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 D.Lgs 267/2000 il seguente parere di Regolarità Tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa:

PARERE: Favorevole

Data: 19-11-2025

Il Responsabile del servizio

BENGASI FIORINI MICHELE



Comune di Monte Argentario

(Provincia di Grosseto)

Piazzale dei Rioni, 8

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO N. 91 DEL 19-11-2025

OGGETTO: DELIBERA C.C. N. 74/2025 APPROFONDIMENTI TECNICI E ALLINEAMENTI DOCUMENTALI PORTO DI PORTO ERCOLE

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 D.Lgs 267/2000 il seguente parere di Regolarità Contabile attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa:

PARERE Relazione

PARERE: Relazione in ordine alla Regolarità contabile

La presente proposta di delibera da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale evidenzia alcune discrasie presenti nella delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 03.10.2025, che non vanno ad incidere in modo significativo sul piano finanziario redatto dal Dott. Augusto Equizi.

Si ribadisce, pertanto quanto già espresso nel parere alla delibera n. 74 sopra citata e cioè che l'operazione è subordinata ai seguenti fattori:

- Predisposizione degli atti relativi alle operazioni di gara che si intende effettuare per l'aggiudicazione della gestione dei vari pontili nella tempistica necessaria per accertare gli introiti derivanti dall'aggiudicazione già dall'esercizio finanziario 2026
- Rispetto dei tempi di intervento nei vari lotti così come previsto nel cronoprogramma in modo tale da garantire la possibilità dell'utilizzo di tutti i pontili presenti nel Porto di Porto Ercole senza alcuna penalizzazione, quindi, la possibilità per l'ente di accertare nel bilancio la somma derivante dall'aggiudicazione della gara;
- Rispetto del progetto, in termini di costi, dei vari lotti per confermare l'entità del finanziamento che si intende richiedere alla Cassa Depositi e Prestiti nell'anno 2027.

Ritenuto, per quanto sopra espresso, che in questa fase del procedimento l'intera operazione garantisca il rispetto del principio di continuità del bilancio nonché il rispetto del concetto della prospettiva dinamica dell'equilibrio di bilancio si esprime parere favorevole.

Data: 19-11-2025

Il Responsabile del servizio

Taccioli Stefano

Spett.le

Comune di Monte Argentario

Piazza dei Rioni, 8 - Porto Santo
Stefano

58019 - Monte Argentario (GR)

Oggetto: Nota di conferma della validità del PEF approvato con delibera di consiglio comunale n. 74/2025 in ordine ai presupposti di sostenibilità dello stesso, propedeutico all'espletamento delle procedure di gara per l'affidamento in concessione dei servizi.

A seguito degli approfondimenti progettuali condotti, è emerso che il numero di posti barca realizzabili nelle aree oggetto dei Lotti E ed M1 risulta inferiore rispetto alle previsioni di Piano:

- meno 12 posti barca nel Lotto E;
- meno 4 posti barca nel Lotto M1.

Tale variazione richiede una verifica puntuale della sostenibilità economico-finanziaria del PEF approvato.

Tale riduzione, i cui effetti si riverberano necessariamente sugli introiti che, a titolo di canoni di sub affidamento, il Comune di Monte Argentario ha stimato di incassare nel complessivo orizzonte di Piano a copertura parziale (unitamente alla finanza esterna rappresentata dai due mutui) degli oneri da investimento, ha reso necessaria una puntuale verifica dei presupposti di sostenibilità economico e finanziaria del PEF.

Invero tale riduzione comporta sia minori ricavi (con effetto sugli utili) che minori incassi, con effetto questi ultimi sulle risorse finanziarie necessarie proprio alla copertura dei costi degli interventi da realizzare, per come pianificati, sul porto di Porto Ercole.

E dunque, atteso che per il:

- LOTTO E (insistente su Lungomare Andrea Doria), lo schema di ricavi risulta aggiornato come segue:

| LOTTO E | | | |
|----------------------------|------------|-------------|---------------|
| RICA VI | | | |
| TIPOLOGIA | NUM. POSTI | COSTO CAD. | TOT. PER TIPO |
| Categoria I (max 6 mt) | 18 | 6.875,00 € | € 123.750,00 |
| Categoria II (max 8 mt) | 1 | 9.725,00 € | € 9.725,00 |
| Categoria V (max 15 mt) | 17 | 21.775,00 € | € 370.175,00 |
| Categoria VI (max 17 mt) | 24 | 27.187,50 € | € 652.500,00 |
| Categoria VII (max 19 mt) | 4 | 35.050,00 € | € 140.200,00 |
| Categoria VIII (max 24 mt) | 2 | 50.000,00 € | € 100.000,00 |

| | | | |
|---|-----------|---------------------|-----------------------|
| TOT. POSTI | 66 | TOT. RICAVI | € 1.396.350,00 |
| TOTALE RICAVI ANNUI (COMPRESA IVA) | | € 1.396.350,00 | |
| POSTO TUTTO L'ANNO - SCONTO 20 % RISPETTO A CANONI TRANSITO | | € 1.117.080,00 | |
| TOTALE RICAVI ANNUI (AL NETTO IVA) | | € 915.639,34 | |

e che per il:

- LOTTO M1 (insistente sul Molo Sanità), lo schema di ricavi risulta aggiornato come segue:

| LOTTO M1 | | | |
|---|------------|--------------------|---------------------|
| RICAVI | | | |
| TIPOLOGIA | NUM. POSTI | COSTO CAD. | TOT. PER TIPO |
| Categoria I (max 6 mt) | 19 | 6.875,00 € | € 130.625,00 |
| TOT. POSTI | 19 | TOT. RICAVI | € 130.625,00 |
| TOTALE RICAVI ANNUI (COMPRESA IVA) | | € 130.625,00 | |
| RICAVI ANNUI - 20% | | € 104.500,00 | |
| TOTALE RICAVI ANNUI (AL NETTO IVA) | | € 85.655,74 | |

Tenuto altresì conto della conseguente riduzione anche dei costi del sub concessionario, che passano da euro 504.380,66 ad euro 471.065,90 per quanto riguarda il Lotto E e da euro 59.241,20 ad euro 54.979,56 in relazione al Lotto M1 (essenzialmente in ragione della riduzione del costo del personale e dei costi generali amministrativi, che erano stati stimati quale percentuale fissa sui ricavi complessivi), il canone a base d'asta per i due lotti risulta così rideterminato:

- per il Lotto E, da euro 222.922,62 al minor importo di euro 215.663,61;
- per il Lotto M1, da euro 23.709,62 al minor importo di euro 13.545,03,

In conseguenza di ciò si ha che i ricavi complessivi da Piano, per il primo anno, **passano da un ammontare di euro 1.456.675 al minor importo di euro 1.439.252.**

Alla luce delle suddette rimodulazioni, i ricavi complessivi del primo anno risultano quindi **ridotti di circa euro 17.423** rispetto a quanto precedentemente stimato;

Tale differenza, seppur presente, si conferma non idonea ad alterare gli equilibri del modello, così come illustrato in appresso.

Profili economici

Nello sviluppo degli approfondimenti effettuati relativi con i minori ricavi, ferme restando tutte le altre variabili ed immutati i presupposti, tale riduzione (pari all'1,2% a valere sul primo anno) si

mostra come suscettibile di incidere in maniera del tutto marginale e, per gli effetti trascurabile, sulla tenuta del Piano stesso, dal momento che le perdite rimangono perimetrare – come da Piano – ai soli anni dal 20-esimo al 25-esimo, come da schema di confronto che segue:

Economics PEF approvato con DCC 74/2025

| | anno 20 | anno 21 | anno 22 | anno 23 | anno 24 | anno 25 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 |
| Ricavi | 1.686.284 | 1.770.598 | 1.770.598 | 1.770.598 | 1.770.598 | 1.770.598 |
| Costo concessione demaniale | 238.760 | 250.698 | 250.698 | 250.698 | 250.698 | 250.698 |
| Amm.to costo iniziale concessione (imposta di registro 154.000€) | 3.080 | 3.080 | 3.080 | 3.080 | 3.080 | 3.080 |
| Spese di gestione (20%) | 337.257 | 354.120 | 354.120 | 354.120 | 354.120 | 354.120 |
| EBIT | 1.107.187 | 1.162.700 | 1.162.700 | 1.162.700 | 1.162.700 | 1.162.700 |
| Oneri finanziari | 1.361.922 | 1.317.866 | 1.294.611 | 1.270.288 | 1.244.847 | 1.218.238 |
| Utile netto | -254.735 | -155.166 | -131.911 | -107.588 | -82.147 | -55.538 |

Verifica di sussistenza dell'equilibrio economico finanziario

| | anno 20 | anno 21 | anno 22 | anno 23 | anno 24 | anno 25 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 |
| Ricavi | 1.666.114 | 1.749.419 | 1.749.419 | 1.749.419 | 1.749.419 | 1.749.419 |
| Costo concessione demaniale | 238.760 | 250.698 | 250.698 | 250.698 | 250.698 | 250.698 |
| Amm.to costo iniziale concessione (imposta di registro 154.000€) | 3.080 | 3.080 | 3.080 | 3.080 | 3.080 | 3.080 |
| Spese di gestione (20%) | 333.223 | 349.884 | 349.884 | 349.884 | 349.884 | 349.884 |
| EBIT | 1.091.051 | 1.145.757 | 1.145.757 | 1.145.757 | 1.145.757 | 1.145.757 |
| Oneri finanziari | 1.361.922 | 1.317.866 | 1.294.611 | 1.270.288 | 1.244.847 | 1.218.238 |
| Utile netto | -270.871 | -172.108 | -148.854 | -124.530 | -99.090 | -72.481 |

Profili finanziari

Sotto l'aspetto puramente finanziario (di cassa) la sopradescritta riduzione appare incidere maggiormente- ma in modo del tutto parimenti marginale - sulla complessiva prospettazione di Piano, atteso che dalla stessa discende un maggiore impegno finanziario (cassa propria) del Comune di circa 35.000,00 euro all'anno 2 (l'intervento del Comune dovrà infatti essere, anziché di euro 428.808,00, pari ad euro 462.819,00, in conseguenza della circostanza che la "cassa progressiva" diminuirebbe dall'importo di euro 1.736.930 alla minore consistenza di euro 1.702.919).

Effetti più rilevanti, la riduzione di che trattasi, li determinerebbe sull'avanzo di cassa a fine Piano (anno 49-esimo), laddove il peso degli oneri finanziari da sostenersi in relazione ai due mutui porterebbero ad un residuo di cassa di euro 356.843,00, inferiore di euro 1.009.071 rispetto alla proiezione originaria (che si attestava all'importo di euro 1.365.914).

In proposito è tuttavia opportuno rilevare che tale ipotetica riduzione dell'avanzo di cassa al quarantanovesimo anno risulta, nella sostanza, calmierata dalle previsioni correlate alla realizzazione delle opere portuali.

Tali opere, va specificato, sono infatti finalizzate non solo alla messa in sicurezza del porto, ma anche all'incremento dei posti barca, che – a completamento del piano portuale – dovranno raggiungere un totale di 1.250 unità, con un aumento significativo rispetto alle attuali capacità ricettive, capacità sulle quali, unicamente e per ragioni di prudenza, sono state basate tutte le valutazioni di sostenibilità economica e finanziaria contenute nel PEF.

Ad ogni modo, come è di ogni evidenza, ancorché assottigliatosi nella consistenza, l'avanzo di cassa rimane positivo per tutta la durata del Piano e non si registrano situazioni di tensione finanziaria tali da pregiudicare la copertura del servizio del debito o le esigenze di investimento.

Tale circostanza consente di affermare che **la riduzione dei posti barca dei Lotti E ed M1 non è suscettibile di incidere in modo né significativo, men che meno pregiudizievole, rispetto alla complessive prospettazioni contenute nel PEF, documento questo che quindi rimane assolutamente valido nei presupposti e perfettamente sostenibile, sia sotto il profilo economico che finanziario, in rapporto all'entità degli investimenti che si intendono realizzare sul porto di Porto Ercole.**

Sensitivity

Per completezza di analisi il sottoscritto ha ritenuto di estendere la verifica anche all'ipotesi di Piano risultante dall'operata analisi di sensitività del Piano stesso ¹.

¹ Ove veniva ipotizzata la ricorrenza di una congiuntura sfavorevole di due scenari avversi dati da (i) un incremento del tasso di interesse dei mutui dal 4,5% al 5% e da (ii) una riduzione dei ricavi da canoni di subconcessione del 5%.

Ebbene, pur detta ipotesi prudenziale comportando un maggiore esborso finanziario per il Comune di Monte Argentario di circa un milione di euro durante tutto l'orizzonte di Piano (riconducibile sostanzialmente alla necessità di sorreggere gli investimenti per la realizzazione del sopraflutto all'anno 22-esimo e i maggiori oneri finanziari conseguenti all'accensione, in pari tempo, del secondo mutuo da 30 milioni), **le risultanze delle simulazioni confermano che la riduzione dei ricavi imputabile ai Lotti E ed M1 non è in grado di incidere significativamente il conto economico della complessiva operazione (con conferma degli utili) né il profilo finanziario della stessa, laddove il concorso di risorse proprie del Comune e della finanza di terzi si mostra adeguato a coprire sia gli impegni di servizio del debito sia il finanziamento del Piano degli investimenti.**

Conclusioni

La riduzione dei ricavi derivante dalla rimodulazione dei posti barca dei Lotti E ed M1 non compromette gli equilibri economici e finanziari del PEF, che continua a mostrare una tenuta adeguata, coerente ed equilibrata del complessivo modello economico-finanziario. Il Piano, sia nello scenario ordinario sia in quello prudenziale, garantisce condizioni di piena sostenibilità e può pertanto ritenersi confermato nei suoi presupposti originari, mantenendo integrale adeguatezza e piena validità rispetto agli obiettivi e alle esigenze cui è preordinato.

Roma, 19 novembre 2025

Dott. Augusto EQUIZI

