

# DOCUMENTO DI ANALISI PROCEDURALE

## Schema e contenuti informativi

### ***1. Caratteristiche generali dell'Area di servizio (AdS)***

La sezione contiene una rappresentativa descrizione delle caratteristiche dell'AdS volta a consentire un inquadramento generale della gestione pregressa e delle capacità di sviluppo della domanda.

Costituiscono elementi da considerare in tale sezione: a) la tipologia di prodotti/servizi erogati con indicazione del prezzo medio e dell'andamento negli ultimi esercizi b) il grado di assoggettabilità dei prodotti e/o servizi alla evoluzione tecnologica c) esplicitazione delle fasi principali relative all'erogazione del servizio d) esplicitazione dei bisogni soddisfatti e) descrizione del mercato di riferimento f) caratteristiche distintive dei prodotti/servizi g) sensibilità del prodotto all'evoluzione tecnologica h) descrizione caratteristiche geometriche dell'area i) lo stato dei manufatti l) eventuali vincoli edificatori m) il layout degli impianti n) la tipologia di servizi offerti, volume d'affari degli ultimi anni ecc.

### ***2. Analisi sulla capacità potenziale dell'AdS o del lotto di affidamento***

Sulla base dei dati relativi alla gestione pregressa viene analizzata la domanda potenziale dei singoli servizi erogabili nell'AdS, accertando le attività munite di autonomia economica e finanziaria e quelle non sostenibili. Per queste ultime, l'analisi può riguardare l'ipotesi di affidamento congiunto.

Tale analisi consente di acquisire informazioni sui seguenti aspetti: a) dimensione e articolazione della domanda di servizi b) evoluzione della domanda dei singoli servizi c) principali tendenze nel mercato di riferimento come preferenze dei consumatori, sviluppo dei volumi di traffico d) analisi complessiva del settore di riferimento e) analisi della domanda presente e potenziale per i servizi di fornitura di energia per il trasporto e per le attività commerciali e ristorative f) individuazione della tipologia di servizi da fornire all'utenza in regione della domanda storica e potenziale g) individuazione degli interventi di adeguamento strutturale e adeguamento dell'area in funzione del piano di sviluppo dei servizi.

Le procedure concorsuali dovranno rispettare le previsioni dei piani regionali e gli indirizzi e i criteri di programmazione commerciale ed urbanistica di cui alle Leggi Regionali, ove applicabili. Resta ferma la competenza regionale al rilascio delle concessioni petrolifere relative all'esercizio delle attività di distribuzione carbolubrificanti nelle aree autostradali, nonché a quanto previsto dall'art. 81 del D.P.R. n.616/77 e s.m.i. In sede di conferenza di servizi di cui al

citato art.81 dovrà quindi essere acquisito il parere della Regione in conformità alla propria programmazione commerciale.

### **3. Il Piano operativo**

Il piano operativo descrive come si sviluppa, su base continuativa, l'attività di gestione dell'AdS. In tale sezione sono illustrate: le attività specifiche dell'AdS, il complesso delle attrezzature necessarie, la dotazione di risorse umane e materiali, i processi e le caratteristiche dei servizi offerti.

Le informazioni riportate consentono di acquisire elementi informativi sui seguenti aspetti: *a)* l'organizzazione necessaria per fornire il servizio *b)* le risorse necessarie all'erogazione dei servizi *c)* la quantificazione degli oneri per l'impiego delle risorse previste, *d)* le attività eseguibili in forma diretta e quelle oggetto di esternalizzazione *e)* i requisiti di capitale e di spesa relativi alle operazioni operative, *f)* la valutazione dei benefici per la collettività, *g)* i possibili effetti sull'ambiente derivanti dalla produzione e il modo in cui saranno gestiti per conformarsi alle normative.

### **4. Modello di gestione**

In tale sezione è esplicitato il modello di gestione dell'AdS potenzialmente adottabile alla luce della domanda di servizi e degli indicatori di sostenibilità. L'individuazione del modello di gestione considerato ottimale è individuato mediante apposita analisi contenente indicazioni per i seguenti profili: *a)* analisi dell'utenza *b)* analisi dei servizi erogati *c)* valutazione dei maggiori servizi erogabili *d)* valutazione della qualità dei servizi offerti *e)* valutazione dei prezzi applicati *f)* livello di automazione dei servizi.

### **5. Piano economico finanziario**

Il Piano economico finanziario (PEF) rappresenta il quadro contabile di riferimento accogliendo i valori prospettici relativi alla gestione dell'AdS. Nel documento sono riportati i dati economico – finanziari e patrimoniali riferibili sia alle attività operative che a quelle di investimento.

Al fine di assicurare l'adozione di criteri di analisi omogenei e riconosciuti, il PEF è predisposto, per ciascuna AdS, secondo lo *Schema tipo* ed i criteri stabiliti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 15 aprile 1997, n. 125, emanato di concerto con il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, già impiegato dalle Società concessionarie autostradali. Lo schema di PEF è opportunamente adattato per contemplare le voci economiche relative alle specifiche attività oggetto d'analisi.

I dati previsionali riportati nel PEF devono risultare giustificati da analisi sviluppate secondo criteri solidi, oggettivi e ripetibili.

Lo sviluppo del PEF permette di ricavare le indicazioni sui seguenti profili: *a)* analisi dei flussi finanziari *b)* dinamica delle grandezze patrimoniali *c)* previsione delle risultanze economiche *d)*

indici di fattibilità e sostenibilità economico – finanziaria, e) presupposti e delle condizioni di base che determinano l’equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, f) specificazione della quota annuale di ammortamento degli investimenti g) specificazione del valore residuo al netto degli ammortamenti annuali h) l’eventuale valore residuo dell’investimento non ammortizzato al termine della concessione i) dimostrazione della disponibilità delle risorse finanziarie necessarie a coprire il costo dell’investimento.

#### **6. *Esplicitazione del modello di funzionamento ottimale dell'Area***

In questa sezione è esplicitato il modello di funzionamento ritenuto ottimale per la gestione dell’area di servizio ed i possibili criteri di regolazione dei rapporti tra gli operatori coinvolti.

Nella sezione sono riportate informazioni inerenti il “*tipologico contrattuale*” e tutti gli elementi utili all’espletamento del servizio (orari e modalità di erogazione dei servizi, automazione dei servizi, modalità di premio di risultato, ecc...).

#### **7. *Allegati***

Il documento di Analisi procedurale è corredato da atti, piantine, rilevazioni, elaborati e documenti che, complessivamente, costituiscono un supporto informativo per lo sviluppo del modello operativo e del Piano economico finanziario.

A titolo esemplificativo sono ricompresi tra gli Allegati: *a)* dati storici relativi all’AdS, *b)* studi di settore *c)* cartografie dell’AdS *d)* progetti e piani *e)* mappe e foto della location *f)* elenco delle attrezzature e impianti esistenti *g)* copie di contratti commerciali *h)* ricerche di mercato *i)* calcoli finanziari dettagliati e proiezioni.

## SCHEMA DI PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

(Rif. Decreto interministeriale n. 125/1997)

**Tabella 1 - Conto Finanziario**

*Importi in migliaia di €*

Descrizione	Rigo	1	2	3
<b>AREA OPERATIVA</b>				
- Utile (Perdita) netto di esercizio	(1.1)			
- Accantonamenti e ammortamenti	(1.2)			
- Oneri finanziari da attualizzazione	(1.2 bis)			
- Quota TFR maturata nell'esercizio	(1.3)			
- Autofinanziamento	(1.4)			
- Variazione capitale circolante netto operativo	(1.5)			
- Flusso di liquidità della gestione corrente	(1.6)			
- Costi capitalizzati	(1.7)			
- Investimenti in beni reversibili	(1.8)			
- Contributi in conto impianti	(1.9)			
- Investimenti in beni non reversibili	(1.10)			
- Investimenti per immobilizzazioni immateriali	(1.11)			
- Saldo altri flussi gestione operativa	(1.12)			
<b>- Flusso di liquidità della gestione operativa</b>	<b>(1.13)</b>			
<b>AREA FINANZIARIA</b>				
- Apporto degli azionisti	(1.14)			
- Accensione nuovi prestiti	(1.15)			
- Variazione posizione verso altri creditori	(1.16)			
- Variazione posizione verso concessionari autostradali	(1.17)			
- Variazione delle immobilizzazioni finanziarie	(1.18)			
- Utili distribuiti	(1.19)			
- Rimborso prestiti consolidati	(1.20)			
- Rimborso nuovi prestiti a medio-lungo termine	(1.21)			
<b>- Flusso di liquidità della gestione finanziaria</b>	<b>(1.22)</b>			
<b>VARIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA A BREVE</b>	<b>(1.23)</b>			

**Tabella 2 - Conto economico**

*Importi in migliaia di €*

Descrizione	Rigo	1	2	3
RICAVI				
- Ricavi da attività operativa	(2.1)			
- Proventi da attività ancillari	(2.2)			
- Altri proventi	(2.3)			
- Ricavi lavori c/terzi	(2.4)			
- Totale	(2.5)			
COSTI OPERATIVI				
<b>- Costi di produzione:</b>				
- Costi personale operativo	(2.6.1)			
- Costi personale addetto alla sicurezza	(2.6.2)			
- Costi personale addetto alla manutenzione	(2.6.3)			
- Costi personale addetto a ...	(2.6.4)			
- Costi manutenzione e rinnovi	(2.7)			
- Costi lavori c/terzi	(2.8)			
- Prestazioni di servizi	(2.9)			
- Canoni di concessione	(2.10)			
- Acquisti di materie e beni di consumo	(2.11.1)			
- Variazione delle rimanenze	(2.11.2)			
- Altri costi di produzione	(2.11.3)			
<b>- Costi commerciali</b>				
- Costi personale	(2.12)			
- Prestazioni di servizi	(2.13)			
- Altri costi commerciali	(2.14)			
<b>- Costi amministrativi e generali</b>				
- Costi personale	(2.15)			
- Prestazioni di servizi	(2.16)			
- Altri costi amministrativi e generali	(2.17)			
- (Costi capitalizzati, spese del personale)	(2.18.1)			
- (Costi capitalizzati, costi materiali)	(2.18.2)			
- (Costi capitalizzati, costi .....)	(2.18.3)			
<b>- Fondo rinnovi</b>				
- Utilizzo	(2.19)			
- Accantonamento	(2.20)			
<b>- Altri accantonamenti e svalutazioni</b>	(2.21)			
- Totale	(2.22)			
<b>Margine operativo lordo (2.5 - 2.22)</b>	<b>(2.23)</b>			
Ammortamenti				
- Ammortamento finanziario	(2.24)			
- Ammortamento tecnico beni reversibili	(2.25)			
- Ammortamento tecnico beni non reversibili	(2.26)			
- Ammortamento immobilizzazioni immateriali	(2.27)			
Totale	(2.28)			
<b>Risultato operativo (2.23 - 2.28)</b>	<b>(2.29)</b>			

<b>Oneri e proventi finanziari</b>				
- Oneri finanziari su prestiti consolidati garantiti	(2.30)			
- Oneri finanziari su prestiti consolidati non garantiti	(2.31)			
- Oneri rimodulazione v altri creditori	(2.32)			
- Costi di nuovi finanziamenti a medio e lungo termine	(2.33)			
- Proventi (oneri) finanziari netti a breve termine	(2.34)			
- Proventi (oneri) finanziari netti da immobilizzazioni finanziarie	(2.35)			
- Altri proventi (oneri) finanziari netti	(2.36)			
- Oneri finanziari da attualizzazione	(2.36 bis)			
- (Costi capitalizzati, Oneri finanziari)	(2.37)			
<b>- Totale</b>	<b>(2.38)</b>			
<b>Proventi e oneri straordinari</b>	(2.39)			
<b>Risultato prima delle imposte (2.29 + 2.38 + 2.39)</b>	<b>(2.40)</b>			
Imposte sul reddito di esercizio	(2.41)			
<b>Utile (Perdita) di esercizio (2.40 - 2.41)</b>	<b>(2.42)</b>			

**Tabella 3 - Conto Investimenti**

*Importi in migliaia di €*

Descrizione	Rigo				
<i>IMMOBILIZZAZIONI IN BENI REVERSIBILI</i>					
- Opere in esercizio	(3.1)				
- Opere in corso	(3.2)				
- Nuove opere	(3.3)				
- Oneri finanziari capitalizzati su prestiti consolidati	(3.4)				
- Oneri finanziari capitalizzati su nuovi prestiti	(3.5)				
- Oneri diversi capitalizzati	(3.6)				
- Fondo ammortamento tecnico	(3.7)				
- Fondo ammortamento finanziario	(3.7 bis)				
- Totale immobilizzazioni reversibili nette	(3.8)				
<i>IMMOBILIZZAZIONI IN BENI NON REVERSIBILI</i>					
- Immobilizzazioni tecniche non reversibili	(3.9)				
- Fondo ammortamento tecnico beni non reversibili	(3.10)				
- Totale immobilizzazioni non reversibili nette	(3.11)				
Immobilizzazioni immateriali nette	(3.12)				
Immobilizzazioni finanziarie	(3.13)				
Capitale circolante netto operativo	(3.14)				
Altri impieghi netti correnti	(3.15)				
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>(3.16)</b>				

**Tabella 4 - Conto Finanziamenti**

*Importi in migliaia di €*

Descrizione	Rigo		1	2	3
PATRIMONIO NETTO					
- Capitale sociale	(4.1)				
- Riserve e utili (perdite) a nuovo	(4.2)				
- Utile (perdita) di esercizio	(4.3)				
- Totale	(4.4)				
CONTRIBUTI IN C/IMPIANTI	(4.5)				
FONDI PER RISCHI E ONERI					
- Fondo rinnovo beni reversibili	(4.6)				
- Fondo impegni Convenzione	(4.6 b)				
- Fondo trattamento fine rapporto	(4.7)				
- Altri fondi	(4.8)				
- Totale	(4.9)				
DEBITI FINANZIARI NETTI					
- Prestiti consolidati garantiti	(4.10)				
- Prestiti consolidati non garantiti	(4.11)				
- Debiti v terzi creditori	(4.12)				
- Debiti v concessionari autostradali	(4.13)				
- Prestiti da contrarre a medio-lungo termine	(4.14)				
- Saldo posizione finanziaria a breve	(4.15)				
- Totale debiti finanziari netti	(4.16)				
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>(4.17)</b>				
TOTALE IMPIEGHI					
Check Fonti vs Impieghi					

**Tabella 5 - Conto Fabbisogno e Copertura**

*Importi in migliaia di €*

Descrizione	Rigo		1	2	3
<b>FABBISOGNO NETTO</b>					
- Investimenti in immobilizzazioni materiali e immateriali	(5.1)	-	-	-	-
- Investimenti in immobilizzazioni finanziarie	(5.2)	-	-	-	-
- Variaz. del cap.circ.netto operativo e altri impieghi correnti	(5.3)	-	-	-	-
- Rimborso debiti in scadenza	(5.4)	-	-	-	-
- Saldo altri fabbisogni	(5.5)	-	-	-	-
- Totale fabbisogni	(5.6)	0	0	0	0
- Contributi in c/impianti	(5.7)	-	-	-	-
- Autofinanziamento	(5.8)	0	0	0	0
<b>- Totale fabbisogno netto</b>	<b>(5.9)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>COPERTURA</b>					
- Apporti degli azionisti in c/capitale	(5.10)	-	-	-	-
- Finanziamenti a medio-lungo termine	(5.11)	-	-	-	-
- Variazione posizione finanziaria a breve	(5.12)	-	-	-	-
<b>- Totale copertura</b>	<b>(5.13)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>