

Via delle Industrie – Lotto 28 – 80027 Frattamaggiore (NA)
Tel. 081 8346723 – 081 8338369 – Fax 081 4620265
e-mail: dgafiduciaria@icloud.com – www.dgafiduciaria.it
Cap. Soc. € 90.000,00 interamente versato – P.IVA – C.F. – num. Reg. Imprese 07163541217

Autorizzazione Ministeriale MISE del 07/12/2012, pubblicata sulla G.U. n. 297 del 21/12/2012

Spett.le
G.E.M.A.R. S.p.A.
Piazzetta Duca d'Aosta, 265
80132 – Napoli
C.F. 00833770639

OGGETTO: Asseverazione del Piano Economico-Finanziario – Intervento nel Comune di Positano (NA) per la realizzazione di un parcheggio multipiano interrato e di un percorso meccanizzato di collegamento su Via Corvo.

La **D.G.A. Revision and Trust S.r.l.**, società a responsabilità limitata con sede in Frattamaggiore (NA), Via delle Industrie – Lotto 28,

autorizzata all'esercizio dell'attività fiduciaria ai sensi della **Legge 23 novembre 1939 n. 1966** e del **R.D. 22 aprile 1940 n. 531**, con **Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 07/12/2012** pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 297 del 21/12/2012,

rappresentata dal Dott. Giuseppe Approvato, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Napoli Nord al n. 531A, al Registro dei Revisori Legali al n. 94308, e in altri albi professionali di settore,

A S S E V E R A

ai sensi e per gli effetti dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, il **Piano Economico-Finanziario (PEF)** relativo all'intervento sopra indicato, redatto dalla **G.E.M.A.R. S.p.A.**, attestando la **coerenza, attendibilità e sostenibilità complessiva del modello economico-finanziario** sulla base degli elementi di seguito specificati.

Tel. 081 833 8369 – 081 8346723

dgafiduciaria@cloud.com – www.studioapprovato.it

Cap. Soc. €uro 90. 000,00 interamente versato. P.IVA - C.F num. Registro Imprese 07163541217

Decreto Autorizzazione Ministero Sviluppo Economico del 07/12/2012

pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 297 del 21/12/2012



Premesso

- che la Società G.E.M.A.R. S.p.A. intende proporre, in qualità di promotore, il progetto di partenariato pubblico-privato in *project financing* nel Comune di Positano (NA);
- che l'intervento riguarda la **realizzazione di un parcheggio multipiano interrato e di un percorso meccanizzato di collegamento su Via Corvo**, connesso al miglioramento della viabilità e della mobilità cittadina;
- che la società ha predisposto il **Piano Economico-Finanziario (PEF)**, allegato alla presente, quale documento tecnico di valutazione della sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa;
- che tale PEF è stato sottoposto a **verifica indipendente da parte della D.G.A. Revision & Trust S.r.l.** ai fini dell'asseverazione prevista dall'art. 193 del D.Lgs. 36/2023.

Elementi rilevanti in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del progetto.

1. Oggetto e durata della concessione

L'intervento prevede la realizzazione di:

- parcheggio multipiano interrato;
- percorso meccanizzato di collegamento con Via Corvo;
- sistemazioni accessorie e opere di contorno.

La durata complessiva della concessione è fissata in **92 anni**, comprensiva di:

- **Fase amministrativa:** circa 12 mesi (gara, progettazione definitiva/esecutiva);
- **Fase di realizzazione:** circa 24 mesi;
- **Fase di gestione:** periodo residuo fino al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario.

2. Valore dell'investimento

Il valore complessivo dell'investimento, al netto dell'IVA, ammonta a **€ 9.445.150**, di cui:

- Opere principali: € 8.714.000
- Oneri finanziari capitalizzati: € 516.214
- Altri costi accessori: € 214.936

Il totale degli impieghi risulta perfettamente bilanciato con le fonti di copertura indicate nel PEF.

3. Struttura delle fonti di finanziamento

Le fonti di finanziamento sono così articolate:

- **Linea base di debito senior:** € 6.490.610 (59,61% dei costi di investimento), durata 30 anni, tasso fisso 3,50%;
- **Linea IVA a breve termine:** € 927.683, tasso 2,50%;
- **Equity del promotore:** € 3.500.000.

Totale fonti = Totale impieghi = € **10.889.047**.

La struttura è coerente con le condizioni di mercato e garantisce un adeguato rapporto di leva finanziaria.

4. Ricavi di esercizio

I ricavi derivano da:

- gestione delle aree di parcheggio a rotazione e in abbonamento;
- cessione di box auto e aree accessorie;
- proventi ancillari e servizi complementari.

Tali ricavi sono rivalutati annualmente in base all'indice **ISTAT FOI**, con stima prudenziale della domanda e analisi di sensitività.

5. Costi operativi

Comprendono costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gestione impiantistica, personale, assicurazioni e spese generali.

I costi sono indicizzati all'andamento dell'inflazione e coerenti con i benchmark di settore e la scala dimensionale dell'intervento.

6. Ipotesi macroeconomiche

- Tasso d'inflazione: 2,0%
- Tasso di interesse medio sul debito: 3,50%
- Tasso di rendimento atteso dell'equity: 6,50%
- WACC: 4,28%

7. Indicatori economico-finanziari

- **VAN di progetto (unlevered):** positivo
- **TIR di progetto (unlevered):** > WACC
- **TIR dell'azionista (levered):** superiore al rendimento minimo atteso
- **DSCR medio:** > 1,20
- **LLCR medio:** > 1,40

Tali indicatori confermano la **bancabilità e sostenibilità finanziaria** dell'iniziativa.

8. Valutazione complessiva

Il PEF dimostra equilibrio tra ricavi attesi e costi complessivi di costruzione, gestione e servizio del debito.

L'analisi di sensitività evidenzia stabilità del margine operativo lordo anche in scenari conservativi.

Il modello risulta coerente con i principi di equilibrio economico-finanziario previsti dall'art. 3, comma 1, lett. fff) del D.Lgs. 36/2023.

Conclusioni e limitazioni

La **D.G.A. Revision and Trust S.r.l.**

ha esaminato il Piano Economico-Finanziario e la documentazione tecnica fornita dal promotore, senza procedere a verifiche di congruità sui dati di base, che restano responsabilità esclusiva della **G.E.M.A.R. S.p.A.**

Pertanto, la presente asseverazione:

- **non costituisce attività di verifica pubblica o amministrativa;**
- **non sostituisce** la funzione di valutazione della proposta da parte della Pubblica Amministrazione;
- è resa **ai soli fini dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023**, per attestare la coerenza, attendibilità e sostenibilità complessiva del Piano Economico-Finanziario allegato.

Frattamaggiore, li 11 ottobre 2025

D.G.A. S.r.l.
Il Legale Rappresentante
Dott. Giuseppe Approvato

Allegato: Piano Economico-Finanziario “Positano GEMAR – ottobre 2025”